

METODICKÁ DOPORUČENÍ K VYBRANÝM PROBLÉMŮM POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU



Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Ústav územního rozvoje

únor 2015

Obsah

1. Územní studie a regulační plány jako podmínka v územních plánech pro rozhodování v území
2. Právní stav po zrušení celého územního plánu
3. Právní stav po zrušení části územního plánu
4. Stanovení urbanistické koncepce v územním plánu
5. Změna územního plánu a pořízení regulačního plánu
6. Stanovení hlavního využití plochy v územním plánu
7. Obsah výkresu základního členění území
8. Vztah zadání, pokynů pro zpracování návrhu a vlastního návrhu územního plánu
9. Záznam o účinnosti při změně územního plánu
10. Pořizování územního plánu jeho projektantem
11. Přebírání zastavěného území vymezeného samostatným postupem do územního plánu
12. Vybrané pojmy

Seznam použitých pramenů a právních předpisů

Seznam použitých zkratek

Úvod

Cílem metodické pomůcky je sjednotit metody a způsoby řešení jednotlivých problémů, které přináší praxe pořizování územních plánů.

Metodická pomůcka je určena pro využití v územně plánovací činnosti a to především pořizovatelům územních plánů, projektantům a rovněž obcím, které se rozhodly územní plán nebo jeho změnu pořídit.

Nejedná se o řešení jednoho problému, ale celou skupinu jednotlivých témat, která byla vybrána vzhledem k často kladeným otázkám z praxe. Důvodem zpracování metodických doporučení je tedy především sjednocování výkladů a postupů při pořizování územních plánů včetně výkladu některých pojmů stavebního zákona.

1. Územní studie a regulační plány v územních plánech jako podmínka rozhodování v území

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), umožňuje vymežit v územním plánu plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. § 43 odst. 2 SZ

V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti. § 43 odst. 2 SZ
§ 30 odst. 4 SZ

„Pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje:

vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti, ...“

Příloha č. 7 odst.
2 písm. c)
vyhlášky č.
500/2006 Sb.,

V případě podmínění rozhodování regulačním plánem 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. Má-li být pořízen regulační plán na žádost, musí tak výslovně stanovit územní plán nebo zásady územního rozvoje. I v tomto případě musí být součástí uvedených územně plánovacích dokumentací zadání regulačního plánu. § 43 odst. 2 SZ
§ 62 odst. 3 SZ

„Pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje:

vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání, ...“

Příloha č. 7 odst.
2 písm. d)
vyhlášky č.
500/2006 Sb.,

Příloha č. 9
vyhlášky č.
500/2006 Sb.,

Je-li možnost rozhodování v konkrétním území v územním plánu nebo jeho změně podmíněna pořízením územní studie nebo regulačního plánu, působí tyto v daném území podobně jako stavební uzávěra. **Podmínka pořízení územní studie platí do doby**, kdy bude územní studie pořízena a data o ní budou vložena do evidence územně plánovací činnosti, nebo skončí (zanikne) marným uplynutím lhůty, která je stanovena pro pořízení této územní studie a vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti. Podmínka pořízení regulačního plánu z podnětu platí do doby, kdy nabude regulační plán účinnosti, nebo skončí (zanikne) marným uplynutím lhůty pro jeho vydání. Podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud

k vydání nedejde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu.

Poznámka: Důvodem, proč podmínka prověření změn v území územní studií, nebo podmínka pořízení regulačního plánu podléhá časovému omezení, resp. proč padá marným uplynutím lhůty stanovené v územním plánu je, že nelze dlouhodobě, resp. neomezeně blokovat využití konkrétního území. Byl by to nepřiměřený zásah do vlastnických práv majitelů pozemků.

Pakliže došlo marným uplynutím lhůty ke zrušení výše uvedené podmínky, pak musí být souvislosti, které měly být řešeny územní studií nebo regulačním plánem, řešeny v rámci územního řízení.

Územní studie posuzuje a ověřuje možnosti a podmínky využití řešeného území.

Je-li tato územní studie na základě podmínky uvedené v územním plánu pořízena, a data o ní jsou vložena do evidence územně plánovací činnosti, **slouží poté jako podklad pro rozhodování v území. „Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.“** § 25 SZ

„Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal.“ § 30 odst. 3 SZ

Poznámka: V případě, že je pořízení územní studie uloženo územním plánem, hradí územní studii vždy obec (stalo se tak z vlastní vůle zastupitelstva obce). To platí i v případě, že samotné pořízení např. změny územního plánu bylo z podnětu vlastníka pozemku, který chce začít stavět. Pořízení změny může být podmíněno její úhradou vlastníkem, pořízení územní studie uložené územním plánem však ne.

Více informací viz též: http://www.ur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/konzultacni-stredisko/stanoviska-a-metodiky/uzemni-studie/UzemniStudie_17122010.pdf

Regulační plán nahrazuje ta územní rozhodnutí, která jsou v RP výslovně uvedena. § 77 SZ

Druhy územních rozhodnutí, která může RP nahradit, se stanovují v zadání regulačního plánu (rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území, o dělení nebo scelování pozemků, o ochranném pásmu). V návrhu RP se stanoví, **která konkrétní územní rozhodnutí RP nahrazuje** (například rozhodnutí o umístění stavby objektu základní školy, rozhodnutí o změně využití území pro park apod.). Příloha č. 9 odst. 1 písm. i) vyhl. č. 500/2006 Sb. a příloha č. 11 odst. 1 písm. i) vyhl. č. 500/2006 Sb.

Regulační plány pořízené do konce roku 2006, tj. za platnosti zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, nemohly nahrazovat územní rozhodnutí. Pouze v případech, kdy byl pro dané území schválen územní plán zóny nebo územní projekt zóny anebo regulační plán, mohl stavební úřad podle § 32 odst. 3 tohoto zákona, sloučit územní řízení se stavebním řízením. Nicméně v současné době nelze podle těchto regulačních plánů upustit od vydání územního rozhodnutí. To je možné až u regulačních plánů pořízených podle současně platného stavebního zákona. Důvodem mimo jiné je, že v regulačních plánech pořízených do konce roku 2006 nebyla výslovně uváděna územní rozhodnutí, která by regulační plán nahrazoval.

Poznámka: I v současné době však lze pořizovat RP, které nenahrazují ÚR. Jedná se o regulační plány, jejichž cílem není nahradit územní rozhodnutí, ale stanovit v dané ploše podrobnější regulaci, než umožňuje územní plán, tedy regulaci odpovídající měřítku regulačního plánu. Tyto RP, resp. v nich stanovené regulativy, jsou pak závazné pro rozhodování v území.

2. Právní stav po zrušení celého územního plánu

Územní plán může být zrušen nebo může pozbýt platnosti pouze:

1. v případech uvedených v § 188 stavebního zákona,
2. rozsudkem soudu při přezkumu podle soudního řádu správního,
3. na základě rozhodnutí v přezkumném řízení podle správního řádu.

Ad. 1.

„Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2020 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.“ § 188 odst. 1 SZ

Poznámka: Územní plány, které byly pořízeny přede dnem 1. července 1992 již podle § 187 odst. 1 SZ platnost pozbyly. § 187 odst. 1 SZ

Ad. 2. a 3.

V případě, že rozsudkem soudu nebo rozhodnutím v přezkumném řízení dojde ke zrušení celého územního plánu, mohou nastat následující situace:

- **Vydání územní plán byl zrušen v celém rozsahu.** V tomto případě je třeba na území obce pohlížet jako na území bez územního plánu a zastavěným územím bude pouze intravilán. § 2 odst. 1 písm. d) SZ

Poznámka: nelze tedy postupovat podle původního schváleného územního plánu obce (ÚPO) nebo územního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ), případně územního plánu, neboť vydáním nového územního plánu byla předchozí dokumentace na úrovni obce zrušena, tzn., že pozbyla účinnost. Je proto nutné zahájit pořízení nového územního plánu, přičemž se bude postupovat dle § 55 odst. 3 stavebního zákona.

„ ... Dojde-li ke zrušení celého územního plánu, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn.“ § 55 odst. 3 SZ

- **V případě, že obec neměla územní plán, měla pouze vymezené zastavěné území a pokud byl následně vydán územní plán, a tento územní plán bude napaden u soudu a úplně zrušen,** potom nebude platit ani hranice zastavěného území pořízená podle § 59 stavebního zákona. Zastavěným územím by byl v tomto případě opět pouze intravilán.

„ ... Vymezení zastavěného území pozbývá platnosti vydáním územního plánu, který toto zastavěné území převzal. ... “ § 60 odst. 6 SZ

Poznámka: zrušení celého ÚP soudem je však případem zcela výjimečným, zpravidla je rušena jen ta část územního plánu, která je v rozporu se zákonem.

Rovněž v případě, že obec do 1. 1. 2021 nevydá nový územní plán, bude pro obec zastavěným územím pouze intravilán z roku 1966.

3. Právní stav po zrušení části územního plánu

„Dojde-li ke zrušení části územního plánu nebo nelze-li podle něj rozhodovat na základě § 54 odst. 4 a 5, zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu. Zpráva o uplatňování územního plánu ani zadání změny územního plánu se v tomto případě nezpracovávají. V rozsahu této změny se dále § 55 odst. 3 SZ

postupuje obdobně podle § 43 až 45, § 50 odst. 2 až 8 a § 51 až 54; vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se při uvedení územního plánu do souladu s územně plánovací dokumentací kraje nezpracovává. ... “

V případě, že byla zrušena část územního plánu, která byla v rozporu se zákonem, pak je na tuto část území pohlíženo jako na území bez územního plánu, pokud soud v rozsudku nestanovil jinak.

Ty části územního plánu, které nebyly zrušeny, zůstávají v platnosti. Pro předmětné území je pak třeba (bezodkladně) pořídit změnu územního plánu, která odstraní nedostatky, vytknuté v rozhodnutí nebo v rozsudku soudu, kvůli kterým byla část územního plánu zrušena.

4. Stanovení urbanistické koncepce v územním plánu

„Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury ... “ § 43 odst. 1 SZ

Urbanistická koncepce je tedy definovaná jako koncepce plošného a prostorového uspořádání území obce. Stanovení urbanistické koncepce by mělo být jedním ze základních úkolů územního plánu.

Textová část územního plánu mimo jiné obsahuje:

Příloha č. 7 odst.
1 vyhlášky č.
500/2006 Sb.

- „a) vymezení zastavěného území,**
- b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,**
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,**
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,**
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,**
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití), ... “**

V grafické části územního plánu je urbanistická koncepce vyjádřena buď:

- v hlavním výkresu, nebo
- v samostatném výkresu

Grafická část územního plánu mimo jiné obsahuje:

Příloha č. 7 odst.
3 vyhlášky č.
500/2006 Sb.

- „b) hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby**

Ize urbanistickou koncepcí, koncepcí uspořádání krajiny a koncepcí veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech, ... “

Vedle urbanistické koncepce je obsahem územního plánu mimo jiné rovněž koncepce uspořádání krajiny. Na rozdíl od urbanistické koncepce, která se soustřeďuje především na plošné a prostorové uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch, je předmětem řešení koncepce uspořádání krajiny především území nezastavěné.

Poznámka: Pro vyjádření urbanistické koncepce v konkrétním území ponechává zákon i vyhláška značnou volnost. Omezením je stanovený obsah územního plánu a jeho přípustná podrobnost.

„ ... Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.“ § 43 odst. 3 SZ

Poznámka: Územní plán reguluje zástavbu a (není-li v právním předpisu v dílčích případech stanoveno jinak) řeší území v podrobnosti ploch. Regulační plán umísťuje a reguluje stavby a řeší území v podrobnosti pozemků. Vylučujícím kritériem je obsah regulačního plánu stanovený zejména přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

5. Změna územního plánu a pořízení regulačního plánu

Jedná se o souběžné pořízení regulačního plánu a změny územního plánu pro danou lokalitu.

„Zastupitelstvo obce může v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořízení a vydání regulačního plánu pořizovaného z podnětu a změny územního plánu, která je vyvolána tímto regulačním plánem. Regulační plán nemusí být v tomto případě v souladu s částmi územního plánu, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou územního plánu. Vydání změny územního plánu je podmínkou pro vydání regulačního plánu, který změnu vyvolal.“ § 70 SZ

Regulační plán tedy nemusí být pořizován v souladu s platným územním plánem tam, kde se současně pořizuje změna územního plánu. V této části je pořizován v souladu s připravovanou změnou. Proces projednávání obou dokumentací se nespojuje, což ovšem nevylučuje například projednání v jednom dni následně po sobě.

Změna územního plánu musí být v tomto případě vydána jako první, a jako první musí rovněž nabýt účinnosti. Do doby vydání změny územního plánu tedy nelze regulační plán vydat.

Nepodaří-li se změnu územního plánu vydat, nelze vydat ani regulační plán.

V odůvodnění regulačního plánu musí být postup jeho pořízení s využitím § 70 SZ takto popsán a zdůvodněn.

6. Stanovení hlavního využití plochy v územním plánu

Územní plán „ ... vymeze zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ... “ § 43 odst. 1 SZ

Plochy se vymezují podle

§ 3 odst. 2
vyhlášky č.
501/2006 Sb.

- a) stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "**plochy s rozdílným způsobem využití**");
- b) významu; podle významu se rozlišují zejména plochy zastavitelné, plochy územních rezerv (§ 36 odst. 1 stavebního zákona), plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území [§ 43 odst. 1, § 19 odst. 1 písm. l) SZ]. Pro tyto plochy se zpravidla určuje i způsob jejich využití.

Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

§ 3 odst. 3
vyhlášky
501/2006 Sb.

Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit.

§ 3 odst. 4
vyhlášky
501/2006 Sb.

Územní plán řeší komplexně celé území obce a rozděluje jej na plochy s rozdílným způsobem využití. V nich pak na základě převažujícího stávajícího nebo budoucího využití těchto ploch stanovuje (pokud je to možné) jejich **hlavní využití**. Stanovení hlavního využití plochy je důležitým a také závazným podkladem pro rozhodování stavebních úřadů.

§ 43 odst. 1 SZ
§ 2 odst. 1 písm.
g) SZ

„Textová část územního plánu obsahuje: ... stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití), ... “

Příloha č. 7
vyhlášky č.
500/2006 Sb.,
část I. odst. 1
písm. f)

Stanovení přípustného a nepřípustného (případně podmíněně přípustného) využití plochy v územním plánu nemůže nikdy postihnout všechny záměry, o jejichž provedení může žadatel požádat. V těchto případech musí stavební úřad s využitím správního uvážení prokázat slučitelnost (nebo neslučitelnost) daného záměru s hlavním využitím plochy. **Pro tuto úvahu je důležité, aby bylo vymezeno (pokud možno) jen jedno hlavní využití plochy.** Charakteristika jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití je uvedena ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v §§ 4 - 19.

7. Obsah výkresu základního členění území

Výkres základního členění území obsahuje „ ... **vyznačení hranic, zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, ... “**

Příloha č. 7
vyhlášky č.
500/2006 Sb.,
odst. 3 písm. a)

V předchozím pojetí územních plánů v grafické části některé důležité údaje zanikaly. Proto vznikl výkres základního členění území, který dává jednoduchý celkový přehled o možnostech využití území. Je určen k rychlému vyhodnocení, zda lokalita záměru na změnu využití území leží v zastavěném území nebo zastavitelné ploše a je tak způsobilá ke zjednodušenému územnímu řízení dle stavebního zákona. Jeho smyslem tedy je sloužit stavebním úřadům k rychlé základní

orientaci v zastavěném území a zastavitelných plochách, kde může SÚ vést zjednodušené územní řízení a vydávat souhlas s umístěním stavby.

Plochy přestavby upozorňují na výraznou změnu funkce zastavěného území (přestavba se netýká krajiny). Plochy a koridory územních rezerv upozorňují na území, jejichž dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil jejich budoucí využití.

Vymezení ploch, kde je podmínkou rozhodování dohoda o parcelaci, pořízení regulačního plánu nebo územní studie znamená, že stavební úřad nemůže bez těchto dokumentací nebo dohody vydat rozhodnutí.

Výčet obsahu výkresu je konečný a nelze k němu přidávat další údaje.

8. Vztah zadání, pokynů pro zpracování návrhu a vlastního návrhu územního plánu

„Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem členem zastupitelstva (dále jen „určený zastupitel“) zpracuje návrh zadání územního plánu. V návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, ...“ § 47 odst. 1 SZ

„Zadání územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. V odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu zastupitelstvo obce uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územního plánu.“ § 47 odst. 5 SZ

„Náležitosti obsahu zadání územního plánu stanoví prováděcí právní předpis.“ § 47 odst. 6 SZ

Příloha č. 7
vyhlášky č.
500/2006 Sb.

Schválené zadání územního plánu je závazné pro zpracování návrhu územního plánu. V zadání jsou formulovány všechny záměry obce, které chce územním plánem promítnout do svého území, dále požadavky vyplývající z nadřazených dokumentací a další požadavky uvedené v příloze 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

„Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.“ § 51 odst. 3 SZ

Pokyny pro zpracování návrhu územního plánu se zpracovávají na základě projednání územního plánu v případě, že je potřeba pořídit nový návrh územního plánu (tj. návrh zcela přepracovat).

„Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3 stavebního zákona.“ § 53 odst. 3 SZ

Návrh územního plánu musí respektovat jak zadání územního plánu, tak i pokyny pro zpracování Příloha č. 7 část

návrhu územního plánu. Tam, kde se pokyny na úpravu (ve smyslu přepracování) návrhu územního plánu liší od jeho zadání, jsou jeho změnou. V odůvodnění návrhu územního plánu pak budou obsaženy jak údaje o splnění zadání územního plánu, tak i o splnění pokynů pro zpracování návrhu územního plánu.

II. odst. 1
vyhlášky č.
500/2006 Sb.

9. Záznam o účinnosti při změně územního plánu

Návrh změny územního plánu se zpracuje, projedná a vydá jen v rozsahu měněných částí. Změna, obsahující pouze měněné části se pak opatří záznamem o účinnosti.

„Územní plán, včetně jeho grafické části, i jeho změna se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje

§ 14 odst. 1
vyhlášky č.
500/2006 Sb.,

- a) **označení správního orgánu, který územní plán nebo jeho změnu vydal,**
- b) **datum nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny,**
- c) **jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.“**

Po vydání změny územního plánu formou opatření obecné povahy pořizovatel pro obec zajistí: **„ ... vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti.“**

§ 55 odst. 5 SZ

Poznámka: tentokrát se nejedná o vyhotovení obsahující pouze měněné části, ale o celý územní plán zahrnující měněné části.

„Vyhotovení územního plánu, včetně jeho grafické části, zahrnující právní stav po vydání poslední změny územního plánu, se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje

§ 14 odst. 2
vyhlášky č.
500/2006 Sb.,

- a) **označení správního orgánu, který poslední změnu vydal,**
- b) **pořadové číslo poslední změny,**
- c) **datum nabytí účinnosti poslední změny,**
- d) **jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.“**

Poznámka: pořizovatel tedy zajistí čtyři vyhotovení úplného znění územního plánu a poskytne je v souladu s § 165 obci, a opatřené záznamem o účinnosti též stavebnímu a krajskému úřadu a úřadu územního plánování. I územní plán uložený u obce musí být opatřen záznamem o účinnosti.

„Územní plán a regulační plán, včetně dokladů o jeho pořizování ukládá pořizovatel u obce, pro kterou byl pořízen; opatřené záznamem o účinnosti je poskytuje stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu.“

§ 165 odst. 1 SZ

10. Pořizování územního plánu jeho projektantem

Projektant územního plánu může být rovněž jejím pořizovatelem za předpokladu, že splní určité kvalifikační požadavky, a to že kromě autorizace ČKA získá rovněž osvědčení zvláštní odborné způsobilosti (ZOZ) pro územně plánovací činnost. Náš právní řád nevylučuje, aby byl projektant i pořizovatelem.

První dvě zákonné podmínky – tedy podmínku vzdělání a praxe autorizovaný architekt splňuje. Autorizace se však vztahuje pouze na zpracování územního plánu, ne na jeho pořízení. Aby mohl být projektant rovněž pořizovatelem, je třeba, aby splňoval i třetí podmínku, uvedenou v § 24

§ 24 odst. 2 a 3
SZ

odst. 1 SZ.

„ ... Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti splňuje úředník nebo fyzická osoba, která má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe podle tohoto zákona; ...“ § 24 odst. 1 SZ

Pokud tedy projektant vykoná zkoušku zvláštní odborné způsobilosti a získá osvědčení, pak má kvalifikaci pro obojí činnost a může ji vykonávat.

11. Přebírání zastavěného území vymezeného samostatným postupem do územního plánu

Bylo-li vymezeno zastavěné území samostatným postupem a v současné době je pořizován nový územní plán, pak platí, že:

„ ... Vymezení zastavěného území pozbývá platnosti vydáním územního plánu, který toto zastavěné území převzal. ... “ § 60 odst. 6 SZ

Vzhledem k tomu, že územní plán vždy obsahuje i vymezení zastavěného území, vydáním územního plánu pozbývá samostatně vydané vymezení zastavěného území platnosti, je však převzato do nově vydaného územního plánu (pokud však došlo po vydání vymezení zastavěného území samostatným postupem v území ke změnám, které mají vliv na vymezení zastavěného území, je třeba tyto změny v územním plánu zohlednit).

Poznámka: výjimkou jsou případy, kdy vymezení zastavěného území samostatným postupem je v některé části v rozporu s § 58 odstavci 1 a 2 SZ. Pak nezákonné vymezení nelze převzít a projektant je povinen zastavěné území v územním plánu vymezit v souladu s ustanoveními § 58 SZ.

„Na území obce se vymezuje jedno případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.“ § 58 odst. 1 SZ

Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navracených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to: § 58 odst. 2 SZ

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,
- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- d) ostatní veřejná prostranství,
- e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.“

„Zastavěné území se vymezuje podle § 58 odst. 1 a 2 a vydává se formou opatření obecné povahy.“ § 59 odst. 2 SZ

12. Vybrané pojmy

Jedná se o sjednocování výkladu některých pojmů stavebního zákona. Následující pojmy byly vybrány na základě často kladených dotazů z řad odborné veřejnosti, obcí i pořizovatelů územních plánů.

Poznámka: Bližší vysvětlení zde uvedených pojmů a případné další pojmy lze nalézt na WWW stránkách ÚÚR na adrese: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4738>.

Urbanistická hodnota

„Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu zejména ... s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, ...“ § 53 odst. 4 písm. b) SZ

„V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu ... s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, ...“ § 90 písm. b) SZ

Urbanistická hodnota je posuzována především v zastavěném území. Jedná se o historicky i esteticky cenné urbanistické celky nezapsané v Ústředním seznamu kulturních památek, zahrnující části sídel, rozptýlené zástavby, historické zahrady a parky. Spočívá v uspořádání prostorů, návaznosti a vlastnostech prostorů i staveb. Předmětem hodnocení je zejména urbanistické uspořádání území, průhledy, pohledové osy a pohledově související území (například zelené horizonty), orientační body, architektonické dominanty území, členitost, charakter a různorodost zástavby, přítomnost zeleně a kvalita prostředí z hlediska pobytové pohody.

V širších souvislostech se jedná nejenom o hodnotu dlouhodobě rozvíjené urbanistické struktury jednotlivých sídel, ale i jejich vazeb na hodnoty okolní krajiny.

Hodnota zástavby

„Orgány obce zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce, pokud nejsou svěřeny působností v záležitostech nadmístního významu orgánům kraje nebo na základě zvláštních právních předpisů dotčeným orgánům.“ § 5 odst. 3 SZ

Jedná se mimo jiné o **hodnotu zástavby**, která je posuzována z hlediska urbanistického a architektonického. Může se jednat o stávající stavební celky i stavby, které jsou pro dané území charakteristické, jedinečné, vytváří genia locci daného místa (například historická zástavba v jádrových územích měst, městské památkové rezervace, zachovalé fragmenty původní venkovské zástavby). Hodnota zástavby se může rovněž projevit u nově budovaných architektonicky a urbanisticky kvalitních souborů. Nejedná se zde o jednotlivé stavby, ale především o zástavbu jako celek v urbanistickém kontextu řešeného i širšího území.

Stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území patří mezi základní úkoly územního plánování.

„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. ...“ § 18 odst. 4 SZ

Charakter zástavby

Charakter zástavby je daný typickými vlastnostmi, které v dané zástavbě převládají a které tuto zástavbu svým výrazem i způsobem využití sjednocují (charakterizují), dále spolupůsobením § 90 písm. b) SZ

formy (struktury) zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů a nezastavěných ploch (zejména ploch veřejných prostranství, především parků, náměstí, návsi atd.). 5)

Při nově navrhovaných stavebních záměrech je třeba posuzovat architektonický a urbanistický kontext, strukturu zástavby, výšku zástavby, architektonický sloh. Je třeba vzít v úvahu stávající dominanty, průhledy, prostorové osy (urbanistickou kompozici), historické danosti, tedy vše s ohledem na stávající charakter zástavby.

Poznámka: Při určování charakteru zástavby hraje roli především objem většiny staveb, převládající půdorysné řešení a rozměry staveb, převládající počet podlaží a způsob zastřešení, umístění staveb na pozemcích vzhledem k ulici, tedy odstupy od komunikace a jejich celková orientace. Dále záleží na převládajícím funkčním využití zástavby. Charakteristické typy zástavby se liší měřítkem, vztahem k veřejnému prostoru i k okolní krajině. Jsou-li například všechny střechy v místě sedlové, není vhodné do takového souboru staveb umístit objekt se střechou plochou. Jsou-li všechny objekty orientovány okapem do ulice a štíty na sebe navazují (řadová nebo háková zástavba), měl by být obdobně situován i nově navrhovaný objekt.

Porušení výškové hladiny zástavby může mít negativní dopad na celkový charakter sídla, zejména na historické dominanty.

Posouzení každého záměru je vždy na místě příslušném stavebním úřadu, který rozhoduje se znalostí věci a místních podmínek. Své rozhodnutí musí vždy odůvodnit.

Koridor – trasa

„Dopravní trasou se rozumí směrové, místopisné, popř. i polohové vytyčení dopravní cesty.“⁶⁾

ON 01 8500 Zákł. názvosloví v dopravě

„Trasou silniční komunikace se rozumí prostorová čára určující směrový a výškový průběh silniční komunikace. Jejím půdorysným průmětem je osa, jejím nárysným průmětem je niveleta komunikace.“⁷⁾

Zásady a pravidla územního plánování

Koridorem se rozumí „... plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy, ... „

§ 2 odst. 1 písm. i.) SZ

Koridor má výrazně větší plošný rozsah, než budoucí konkrétní zákres plochy stavby.

Vymezením koridoru v dostatečně šířce musí být zajištěna ochrana území pro umístění výsledného řešení vlastní stavby včetně souvisejících objektů a zařízení. V průběhu projektové a investiční přípravy stavby může docházet k úpravám směrového i výškového vedení trasy. U staveb pozemních komunikací může dojít v průběhu přípravy rovněž ke změnám řešení tvarů křižovatek. Výsledná trasa je „známa“ v podstatě až na základě územního rozhodnutí, i když i pak může dojít k dílčím změnám v průběhu majetkoprávní přípravy nebo realizace.

Podstatná úprava návrhu územního plánu

Pojem **podstatná úprava** uvedený v § 53 odst. 2 SZ není ve SZ blíže definován ani v něm není určen postup jak posoudit, zda se o takovou úpravu jedná. Rozhodnutí, zda skutečně jde o *podstatnou úpravu* či jen o *úpravu* územního plánu, je proto plně v kompetenci pořizovatele. Při rozhodování zda jde o podstatnou úpravu, vychází pořizovatel podle výkladu MMR zejména ze skutečnosti, jsou-li úpravou nově:

§ 53 odst. 2 SZ

- dotčeny veřejné zájmy (dotčený orgán nemohl uplatnit stanovisko), nebo
- dotčena vlastnická práva (vlastník nemohl uplatnit námitku), nebo
- je-li úpravou podstatně změněn návrh řešení (veřejnost nemohla uplatnit připomínky).

Poznámka: Při rozhodování, zda je třeba podstatné úpravy resp. úpravy návrhu územního plánu nelze brát v potaz stanoviska, připomínky a námítky:

- uplatněné po termínu dle § 52 odst. 1 SZ,
- ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem (§ 52 odst. 4 SZ),
- které nemají náležitosti podle § 22 odst. 3 SZ a § 37 odst. 2 správního řádu.

Opakované veřejné projednání

Stavební zákon (dále jen SZ) v § 53 odst. 2 (citaci viz dále) uvádí pojem **opakované veřejné projednání**. Tento institut se dle ustanovení uvedeného paragrafu využije v případě, kdy dojde na základě **veřejného projednání** k potřebě provést **podstatnou úpravu návrhu územního plánu** (viz též výše *Podstatná úprava návrhu územního plánu*). § 53 odst. 2 SZ

„Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případně upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.“

Pojem **obdobně** uvedený v § 53 odst. 2 SZ znamená totéž co stejně. Upravený návrh ÚP a případně upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu provedených úprav (tj. částí změněných po veřejném projednání) znovu projedná na opakovaném veřejném projednání, ke kterému se přizvou účastníci uvedení v § 52 odst. 1 SZ, vč. dotčených orgánů, jejichž zájmy jsou úpravou návrhu územního plánu dotčeny, ostatní dotčené orgány, kterých se tato úprava netýká, již nemusí být k uplatnění stanovisek vyzvány. Opakované veřejné projednání probíhá obdobně jako veřejné projednání. S výsledky opakovaného veřejného projednání se naloží obdobně, jak je uvedeno v § 53 odst. 1 SZ.

Poznámka: V případě zásad územního rozvoje resp. regulačního plánu se situace opakovaného veřejného projednání řeší analogicky, viz § 39 odst. SZ resp. § 68 odst. 2 SZ. Opakované veřejné projednání zásad územního rozvoje resp. regulačního plánu je uvedeno v ustanoveních:

§ 39 odst. 5 SZ: *„Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu zásad územního rozvoje, krajský úřad si vyžádá stanovisko Ministerstva životního prostředí a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku uvede, zda podstatná úprava vyžaduje posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případně upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle odstavců 1 až 3. Stanoviska dotčených orgánů, námítky a připomínky lze uplatnit nejpozději při opakovaném veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží.“*

§ 68 odst. 2 SZ: *„Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu regulačního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a dokumentace vlivů se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 67.“*

Právní souvislosti: Stavební zákon je speciálním zákonem a proto pouze v případech, které tento zákon v oblasti územního plánování neupravuje, se použijí příslušná ustanovení správního řádu.

Vyvlastnění

Vyvlastněním se rozumí „ ... odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem,“

§ 2 písm. a)
zákona č.
184/2006 Sb.

Pojem vyvlastnění podle stavebního zákona (§ 170 SZ) a pojem vyvlastnění, jak je definován v § 2 odst. a) vyvlastňovacího zákona je v obou zákonech totožný. Zahrnuje i omezení práva vlastníka pozemku věcným břemenem.

Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření lze, podle stavebního zákona, odejmout nebo omezit, „ ... **jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o:**

§ 170 odst. 1 SZ

- a) **veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,**
- b) **veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodňemi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,**
- c) **stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,**
- d) **asanací (ozdravení) území.“**

„Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.“

§ 170 odst. 2 SZ

Zpevněná komunikace

„Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.“

§ 20 odst. 7
vyhlášky č.
501/2006 Sb.

Poznámka. Stavební zákon ani jeho prováděcí vyhlášky však pojem zpevněná komunikace ani zpevněná pozemní komunikace nevysvětlují. Ani v zákoně o pozemních komunikacích není definováno, co to zpevněná pozemní komunikace je. Termínem zpevněná pozemní komunikace se vyhláška odvolává na zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, kde se ovšem tento termín vůbec nevyskytuje! Pojem zpevněná pozemní komunikace se nevyskytuje ani v žádné související legislativě či v normě názvosloví silničních komunikací z roku 1984. Nelze proto s určitostí stanovit, zda za zpevněnou komunikaci můžeme obecně považovat například komunikaci se šterkovým krytem či nikoli. Toto posouzení je tedy v konkrétních případech zcela v kompetenci stavebních úřadů.

Zákon o pozemních komunikacích stanovuje čtyři kategorie pozemních komunikací, a to dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace. Pozemní účelová komunikace může existovat, i když o ní nebylo vydáno žádné rozhodnutí, a ani není evidována v katastru nemovitostí (KN). Evidence v KN není v tomto případě podstatná.

Územně plánovací činnost

Územní plánování je trvalá, soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů, zaměřená na naplňování cílů a úkolů územního plánování, za použití jeho základních nástrojů, kterými jsou územně plánovací podklady, politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí.

„Krajský úřad a úřad územního plánování vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 1 nebo § 7 odst. 1 prostřednictvím úředníků splňujících kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti. Obecní úřad, který není úřadem územního plánování, vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 prostřednictvím úředníka nebo jiné

§ 24 odst. 1 SZ

fyzické osoby, kteří splňují kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti. Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti splňuje úředník nebo fyzická osoba, která má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe ... “

Popis územně plánovacích činností je de facto obsažen v části druhé stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (§ 5 až 17) „**Působnost ve věcech územního plánování a stavebního řádu**“.

Poznámky:

- na územním plánování se podílí také projektanti, zejména projektanti územních plánů. Je však třeba rozlišit „územní plánování“ jako obor a „územně plánovací činnost“ jako činnost definovanou v SZ;
- na úseku územního plánování existují dvě zvláštní odborné způsobilosti. První se vztahuje ke správní činnosti „územní plánování“, která je provázána s § 24 SZ a nezahrnuje územní rozhodování, druhá se vztahuje k působnosti stavebního úřadu a kromě územního rozhodování má přesah do stavebního řádu a vyvlastnění.

Změna územního plánu

Změna územního plánu se týká dílčí části věcného řešení územního plánu. Změna řeší např. nový požadavek na využití konkrétního území - vymezené části územního plánu.

Požadavek na pořízení změny může být vyvolán potřebou obce nebo orgánu veřejné správy, občana obce, fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, případně požadavkem oprávněného investora. § 44 SZ

Dále může vyplynout ze zprávy o uplatňování územního plánu nebo dojde-li ke zrušení části územního plánu. Změna územního plánu může být rovněž vyvolána změnou nadřazené ÚPD nebo PÚR. § 55 odst. 1 a 2 SZ
§ 55 odst. 3 SZ

„Obec je povinna uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem a následně schválenou politikou územního rozvoje. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou v rozporu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem nebo s politikou územního rozvoje.“ § 54 odst. 5 SZ

Změna územního plánu vydaná po 1. 1. 2007 musí být vnitřně provázána s původní dokumentací (terminologie a obsahová struktura původní dokumentace nemůže být změnou narušena).

Poznámka: změna musí být členěna na vlastní část změny a odůvodnění a to tak, aby byla splněna podmínka, že bude vydána formou opatření obecné povahy. Textová část této změny bude obsahovat fakticky to, co je potřeba změnit ve vymezené části územního plánu.

Na projednání a vydání návrhu změny ÚPD obce, schválené před nabytím účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., se vztahuje § 188 odst. 3 – tímto ustanovením se neupravuje obsah změny.

Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu mohou být součástí schválené zprávy o uplatňování územního plánu, která se k územnímu plánu pořizuje nejméně jedenkrát za 4 roky).

„ ... Pokud jsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu součástí této zprávy, postupuje se dále v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54.“ § 55 odst. 1 SZ

„Pokud není změna územního plánu pořizována na základě zprávy o uplatňování územního plánu nebo postupem podle odstavce 3, postupuje se dále v rozsahu této změny obdobně podle § 43 až 46 a § 50 až 54 a přiměřeně podle § 47.“ § 55 odst. 2 SZ

Úprava územního plánu

„Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2020 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.“ § 188 odst. 1 SZ

Úpravou se územní plán uvádí do souladu s novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcími předpisy. Pořízení úpravy musí schválit zastupitelstvo obce, avšak tato nemusí mít projednané a schválené zadání.

Úprava územního plánu se týká celého územního plánu. Věcné řešení územního plánu, pokud je v souladu s právními předpisy, zůstává zachováno.

Poznámka: Je třeba mít na zřeteli, že i v případě, že půjde pouze o formální úpravu územního plánu, nastane situace, že požadavky plynoucí na územní plán ze SZ budou mít vliv i na jeho věcný obsah, např. při transformaci veřejně prospěšných staveb podle starého SZ do veřejně prospěšných staveb ve smyslu nové právní úpravy (§ 2 odst. 1 písm. I SZ), při stanovení podmínek prostorové regulace, ochrany krajinného rázu apod.

Výše uvedenou úpravu územního plánu nelze zaměňovat s úpravou směrné části ÚPD podle § 188 odst. 3 SZ

„Při projednání a vydání návrhu změny územního plánu obce, regulačního plánu nebo územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny schválené do 31. prosince 2006 se postupuje podle tohoto zákona. O úpravě směrné části této dokumentace rozhoduje pro své území obecní úřad, v ostatních případech úřad územního plánování. Při úpravě se postupuje podle dosavadních právních předpisů.“

Seznam použitých pramenů a právních předpisů

- 1) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (SZ),
- 2) zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),
- 3) zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- 4) vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., (vyhláška č. 500/2006 Sb.),
- 5) Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz. I. Vorel, R. Bukáček, P. Matějka, M. Culek, P. Sklenička,
- 6) ON 01 8500 Základní názvosloví v dopravě. Praha: Vydavatelství Úřadu pro normalizaci a měření, 1980.
- 7) Zásady a pravidla územního plánování: Názvosloví. Brno: VÚVA, 1983.

Seznam použitých zkratek

KN	katastr nemovitostí
SZ	stavební zákon
ÚP	územní plán
RP	regulační plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPnSÚ	územní plán sídelního útvaru
ÚPO	územní plán obce
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚR	územní rozhodnutí

<i>Garant za MMR:</i>	<i>Ing. Petr Lepeška</i>
<i>Garant za ÚÚR:</i>	<i>Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc.</i>
<i>Zpracování textu:</i>	<i>Ing. arch. Pavla Balabánová CSc. (ÚÚR)</i> <i>Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc. (ÚÚR)</i>
<i>Připomínky:</i>	<i>Ing. Lucie Poláková (OÚP MMR)</i> <i>Ing. Tomáš Sklenář (OÚP MMR)</i>
<i>Grafická úprava:</i>	<i>Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc.</i>
<i>Vydává:</i>	<i>Ústav územního rozvoje</i>
<i>Vydání:</i>	<i>první</i>
<i>Rok vydání:</i>	<i>2015</i>