



Metodické sdělení MMR

k problematice koridorů územních rezerv v zásadách územního rozvoje a následných změn územního plánu po jejich prověření územní studií

Zadání

Jak postupovat v případech, kdy zásady územního rozvoje (dále také jen „ZÚR“) vymezují koridor jako územní rezervu podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následně jsou jak jeho potřeba, tak plošné nároky prověřeny územní studií, vloženu do evidence územně plánovací činnosti, a je tedy příslušný koridor územní studií zpřesněn, co do účelu a územního rozsahu? Je možné přímo pořídit změnu dotčeného územního plánu (resp. změny dotčených územních plánů, případně nový územní plán) nebo je nezbytné vyčkat nejprve na aktualizaci ZÚR a teprve po té pořizovat změnu dotčeného územního plánu?

Východiska posouzení

Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochu nebo koridor a stanovit jejich využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit, tj. územní rezervu (§ 36 odst. 1 SZ). Podle citovaného ustanovení stavebního zákona lze změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití jen na základě aktualizace ZÚR. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Podstatnou úlevou při vymezování územních rezerv v ZÚR je podle ustanovení § 36 odst. 1 stavebního zákona upuštění od posuzování jejich stanoveného využití z hlediska vlivů na životní prostředí a na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (dále také jen „NATURA“). Vymezení územních rezerv v ZÚR tak plní jednak funkci ochrany příslušného koridoru (plochy) před změnami v území v rozporu s jeho dalším využitím, ale na druhé straně toto využití z hlediska účelu a územního rozsahu není definitivně stanoveno, a proto není možné v koridoru územní rezervy o záměrech tohoto využití rozhodovat, ať již v územním řízení nebo v navazující územně plánovací dokumentaci. Pro území s územní rezervou vymezenou v ZÚR tedy nelze pořizovat územní plán nebo jeho změnu, popřípadě regulační plán, které by obsahovaly územní řešení příslušného záměru před jeho „překlopením“ z územní rezervy do návrhu ZÚR při její aktualizaci.

Pro posouzení je podstatná skutečnost, že v případě ZÚR se jedná o záměr nadmístního významu, o nichž přísluší rozhodovat zastupitelstvu kraje. Přestože podle novelizovaného ustanovení § 43 odst. 1 stavebního zákona lze záležitost nadmístního významu řešit v územním plánu, a to se souhlasem krajského úřadu (§ 50 odst. 7 stavebního zákona), není možné popřít ani na základě územní studie, zpřesňující účel a rozsah koridoru, předchozí rozhodnutí zastupitelstva kraje, neboť pro to chybí zákonný podklad. Pro takový postup s využitím ustanovení § 43 odst. 1 poslední věta stavebního zákona (§ 50 odst. 7 SZ) by musel stavební zákon stanovit výslovně postup v územní rezervě bez předchozího „přeschválení“ zastupitelstvem kraje na základě územní studie jen se souhlasem krajského úřadu. V neposlední řadě je důvodem požadavku na aktualizaci ZÚR při „převedení“ územní rezervy do návrhu ZÚR, kromě výslovného ustanovení stavebního zákona, že „změnit územní rezervu umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace ZÚR“, výjimka při posuzování územní rezervy z hlediska vlivu životního prostředí a na území „NATURA“ při posuzování ZÚR jako koncepce.

Koridory územních rezerv stejně jako vymezení koridorů v ZÚR mají specifický charakter a jsou určeny především ke koordinaci územně plánovací činnosti obcí, pro stavební přípravu předmětné liniové stavby, v rámci které dochází ke zpřesňování jejich „umístění“, a pro ochranu vymezeného



území před jinými záměry, způsoby „zastavování“ jinými stavbami, které by ztížily jejich další přípravu a realizaci. Územní rezerva tedy nepředstavuje vymezení konečného konkrétního využití a jeho podobu, ať již věcnou nebo prostorovou, vůbec nepředjímá.

Charakter územní rezervy jako dočasného institutu ještě podtrhuje způsob projednávání ZÚR, respektive jejich aktualizace, kdy dotčené orgány a obce a dotčená veřejnost očekávají teprve příslušné prověření územní rezervy, aby k prověřenému návrhu koridoru v ZÚR, resp. v její aktualizaci, mohly uplatnit svá stanoviska, námitky a připomínky. Pokud by byly prováděny na základě prověření koridoru územní rezervy územní studií přímo změny v územních plánech, obešlo by se tak nejen shora uvedené výslovné ustanovení o „překlopení“ územní rezervy do návrhu a působnost zastupitelstva kraje, ale současně by tak prověřovací územní studie, která je zase jen podkladem pro návrh aktualizace ZÚR, byla považována za již „přijatý“ návrh a řešení v ZÚR. Pro takový postup, jak shora uvedeno, chybí zákonný podklad.

Závěr

Na základě územní studie, která prověřila potřebu a plošné nároky vymezeného koridoru územní rezervy v ZÚR, nelze bez předchozí aktualizace ZÚR, která tento koridor vymezí, provádět přímo příslušné změny územních plánů.