



Spolupráce pořizovatele s projektantem ve fázi zadání územního plánu

Smyslem tohoto metodického sdělení je upozornit na přínosy zahájení spolupráce s vybraným projektantem návrhu územního plánu již v etapě zadání územního plánu.

O pořízení územního plánu (dále jen „ÚP“) rozhoduje zastupitelstvo obce. Pokud zastupitelstvo obce o pořízení ÚP rozhodne, zajistí pořizovatel zpracování doplňujících průzkumů a rozborů a zahájí ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva (určeným zastupitelem) zpracování návrhu zadání ÚP v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Projektanta návrhu ÚP lze vybrat po schválení zadání ÚP zastupitelstvem obce, nebo již po rozhodnutí zastupitelstva o pořízení ÚP. Případné posouzení vlivu ÚP na životní prostředí (tzv. SEA) a tím posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude-li následně vyžadováno, nebrání tomu, aby byly práce na ÚP zadány a projektant vybrán již po rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení ÚP. Zpracování posouzení vlivů na udržitelný rozvoj, které je po nabytí účinnosti zákona č. 350/2012 Sb. pojmato jako samostatná dokumentace, lze zadat i dodatečně.

Pokud je již v této fázi pořizování vybrán projektant, nabízí se možnost zapojit projektanta ÚP do:

- » zpracování doplňujících průzkumů a rozborů,
- » konzultací návrhu zadání ÚP.

I když zpracování návrhu zadání ÚP nebo doplňujících průzkumů a rozborů nejsou součástí vybraných činností ve výstavbě, ale patří mezi výkony územně plánovací činnosti, které pro obec zajišťuje nebo sám vykonává pořizovatel, může být spolupráce projektanta s pořizovatelem a obcí v etapě zpracování podkladů a návrhu zadání ÚP významným přínosem pro kvalitu pořizovaného ÚP. Kvalitní zadání je předpokladem kvalitního řešení samotného ÚP.

Přínosy tohoto postupu:

- » Vznikne podstatně větší časový prostor pro hlubší poznání řešeného území projektantem, pro terénní průzkum, seznámení se s výchozími podklady, informacemi, vydanými správními rozhodnutími, platnou ÚPD, koncepcemi a strategiemi.
- » Projektant na základě průzkumu terénu může navrhnout pořizovateli, který je poskytovatelem údajů nebo přímo pořizovatelem územně analytických podkladů, doplnění údajů o území nebo sledovaných jevů, které nejsou obsaženy v územně analytických podkladech (např. údaje o urbanistických a architektonických hodnotách souvisejících s urbanistickou kompozicí řešeného území – kompoziční osy, významné průhledy, prostorové dominanty, o dosavadním funkčním využití území atd.), nebo případně na základě smlouvy o dílo zpracuje doplňující průzkumy a rozborů jako podklad pro zpracování návrhu zadání ÚP, který lze následně využít i ve fázi zpracování návrhu ÚP.
- » Vznikne prostor pro navázání užší komunikace projektanta s vedením obce, jejími obyvateli, pořizovatelem, možnost zjistit a prodiskutovat požadavky, představy obce a jejích obyvatel o rozvoji obce, výstavbě, ochraně hodnot atd., a to ještě před zahájením prací na zpracování návrhu ÚP, pro který mohou být tyto informace určující.



- » Z hlediska kvality návrhu ÚP je podstatná možnost konzultací návrhu zadání s projektantem. Návrh zadání vždy zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Projektant ale může při zpracování návrhu zadání ÚP upozornit na příliš obecné nebo naopak příliš konkrétní požadavky na zpracování návrhu ÚP a navrhnout jejich úpravy, upřesnění či doplnění tak, aby požadavky formulované v návrhu zadání ÚP dostatečně zohlednily jedinečnost řešeného území, ale zároveň nepředjímalý budoucí řešení a ponechaly projektantovi prostor najít při zpracování návrhu ÚP optimální řešení rozvoje území obce. Je pak na pořizovateli a určeném zastupiteli, které návrhy projektanta na úpravu požadavků na zpracování návrhu ÚP budou akceptovat.

Nutno podotknout, že zapojení projektanta do etapy návrhu zadání ÚP znamená pro obec rovněž vyšší finanční náklady, které však s velkou pravděpodobností budou následně kompenzovány vyšší kvalitou zpracovaného ÚP. Uvedený postup je třeba chápat jako možnost, nikoliv povinnost, a je tedy pouze na rozhodnutí obce, zda využije služeb vybraného projektanta již v této etapě pořizování ÚP.

Vydáno: 23. 12. 2014, aktualizováno 7. 8. 2020.