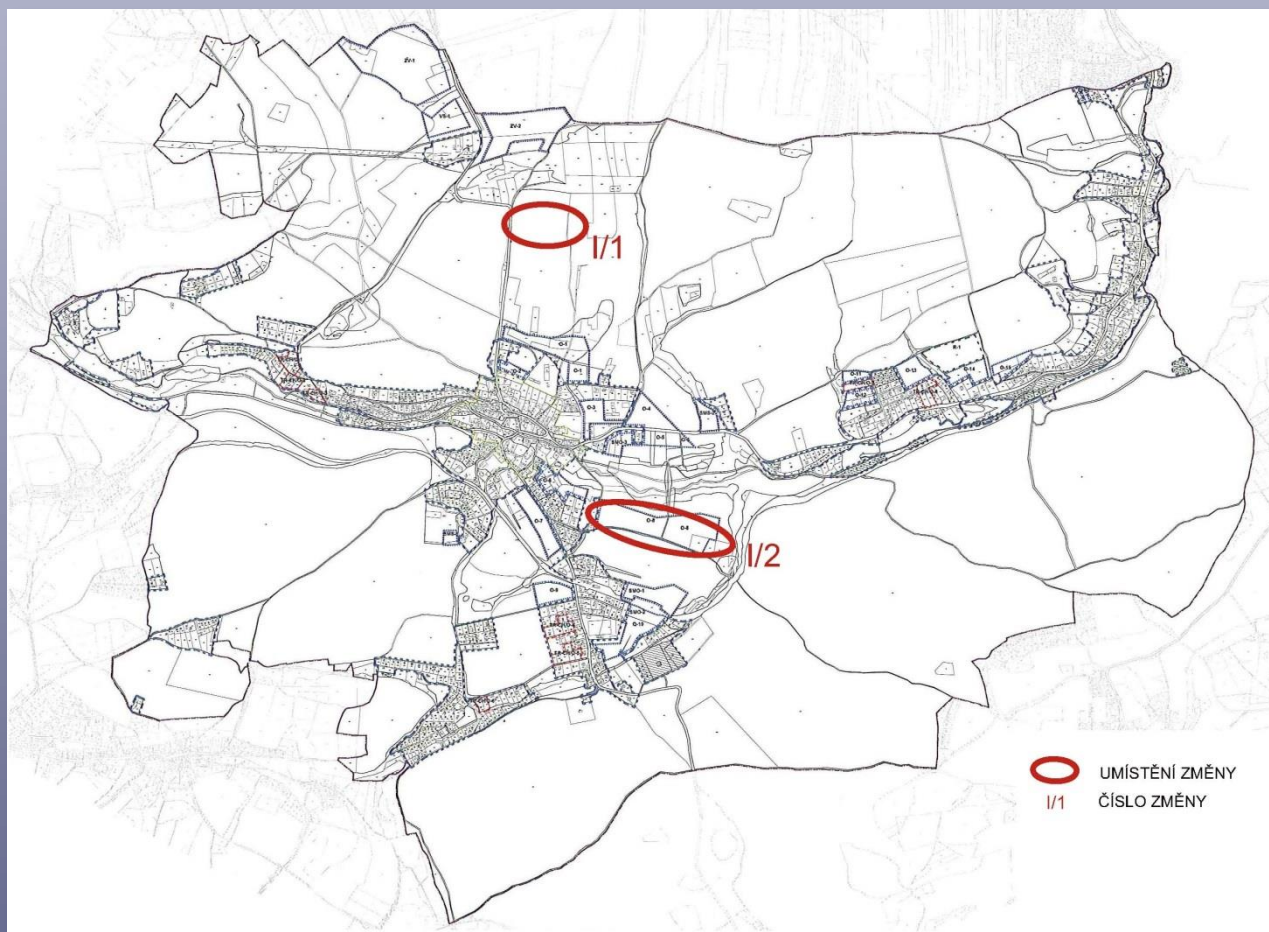


AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZMĚNOU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Metodický pokyn



Ministerstvo pro místní rozvoj
Ústav územního rozvoje

únor 2014

Obsah

1	Úvod.....	1
1.1	Komu je metodika určena.....	1
1.2	Důvod a účel zpracování metodiky	1
2	Aktualizace zastavěného území změnou územního plánu.....	1
3	Použité zkratky	4
4	Přehled použitých pramenů	4

Pozn.:

V následujícím textu jsou citace právních předpisů uvedeny **modře**.

1 Úvod

Součástí každé změny územního plánu je i aktualizace hranice zastavěného území. Metodika poskytuje základní vodítka při aktualizaci hranice zastavěného území v souvislosti s pořizováním změny územního plánu.

1.1 Komu je metodika určena

Metodika je určena pořizovatelům, projektantům územních plánů (dále „ÚP“), obcím a rovněž odborné veřejnosti.

1.2 Důvod a účel zpracování metodiky

Důvodem zpracování metodiky jsou přetrvávající nejasnosti, které se v praxi, při činnosti pořizovatelů a projektantů, často vyskytují. Jde tedy především o vytvoření pomůcky pro rychlejší orientaci při řešení změn ÚP.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „SZ“) stanoví, že zastavěné území se vymezuje buď samostatně, postupem podle tohoto zákona (v případě, že obec nemá ÚP), nebo územním plánem. V případě, že obec má ÚP, aktualizuje se hranice zastavěného území jeho změnou jako nedílná součást této změny.

§ 43 odst. 1 SZ
§ 58 odst. 3 SZ

2 Aktualizace zastavěného území změnou územního plánu

Zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

§ 58 odst. 3 SZ

Změnu zastavěného území nelze vztáhnout jen k některým změnám ÚP, ale musí být součástí každé změny ÚP. Maximální lhůta pro aktualizaci zastavěného území je však spojena se čtyřletým cyklem předložení zprávy o uplatňování ÚP a následným pořízením a vydáním změny ÚP nebo nového ÚP. Přitom může nastat i případ, že v pořizované změně ÚP bude konstatováno, že vymezené zastavěné území se nezměnilo.

Pro pořizování změny ÚP mohou nastat podle stavebního zákona tři základní situace.

Změna ÚP je pořizována:

1. Na základě zprávy o uplatňování ÚP

Pokud jsou pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP součástí zprávy o uplatňování ÚP, postupuje se dále v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54.

§ 55 odst. 1 SZ

Zadání je v tomto případě **nahrazeno pokyny** obsaženými v uvedené zprávě, projednáno (přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 SZ) a schváleno (obdobně § 47 odst. 5 SZ) jako součást této zprávy.

2. Na základě podnětu nebo návrhu na pořízení změny ÚP

§ 55 odst. 3 SZ

Změna ÚP není pořizovaná podle pokynů zprávy o uplatňování ani na základě bezodkladného rozhodnutí obce (postupem podle § 55 odst. 3 SZ). Jedná se o běžně pořizovanou **změnu, která vždy vychází ze zadání** (§ 55 odst. 2 SZ). Při jejím pořízení se postupuje v rozsahu této změny obdobně podle § 43 až 46 SZ a § 50 až 54 SZ a přiměřeně podle § 47 SZ.

3. Bezodkladné pořízení

§ 55 odst. 3 SZ

Změna ÚP je pořizována na základě bezodkladného rozhodnutí zastupitelstva obce. Změna ÚP se bezodkladně pořizuje v situaci, kdy:

- dojde ke zrušení části ÚP rozhodnutím soudu nebo nadřízeného správního orgánu,
- podle části ÚP dotčených rozhodnutím o námitce nelze rozhodovat, protože došlo ke změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách,
- podle části ÚP nelze rozhodovat, protože je v rozporu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem nebo s politikou územního rozvoje.

Zpráva o uplatňování ÚP ani zadání změny ÚP se v případech **a), b), c)** nezpracovává.

Zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne v uvedených případech o pořízení ÚP nebo jeho změny a o jejím obsahu. V rozsahu této změny se dále postupuje obdobně podle § 43 až 45 SZ, § 50 odst. 2 až 8 SZ a § 51 až 54 SZ; vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území se v případě c) nezpracovává. **I v tomto případě však musí změna ÚP obsahovat změnu vymezení zastavěného území, pokud posouzení prokáže, že se něco změnilo.**

Zastavěné území je definováno v § 58 SZ. Na území obce se vymezuje jedno, případně více zastavěných území.

§ 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 navrácených 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.

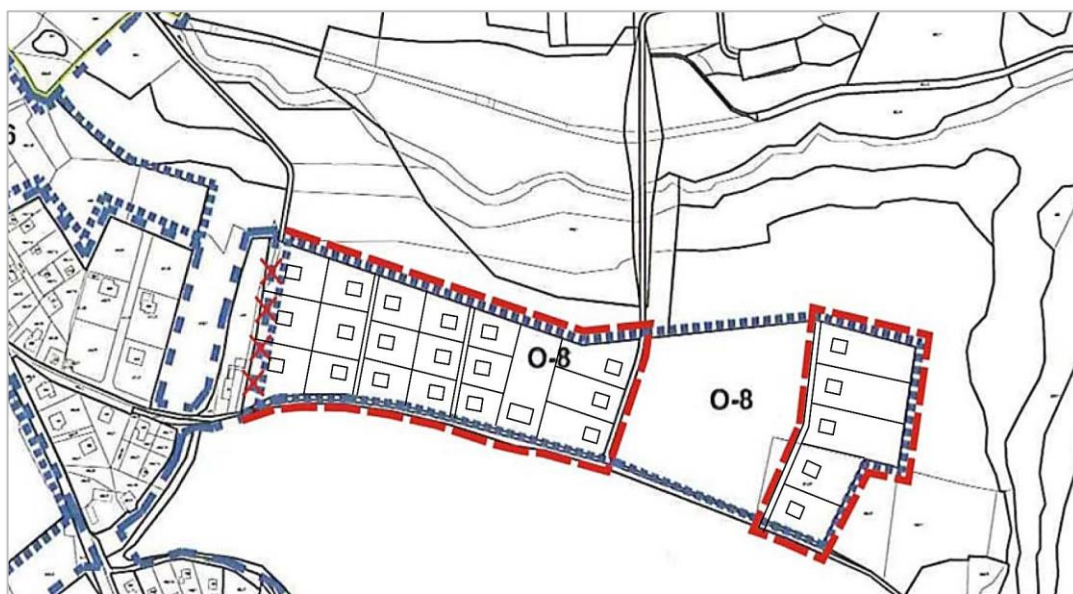
V rozsahu, v jakém již byla zastavitelná plocha zastavěna (**rozhodný je stav dle katastru nemovitostí**, zda již vznikla stavební parcela), ať už celá nebo její část, je nutné zohlednit rozšíření zastavěného území (v souladu s § 58) a příslušně upravit jeho hranici změnou ÚP.

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.), v § 16 stanoví, že: **Změna územního plánu se vydává v rozsahu měněných částí územního plánu.**

§ 16 vyhlášky
č. 500/2006 Sb.

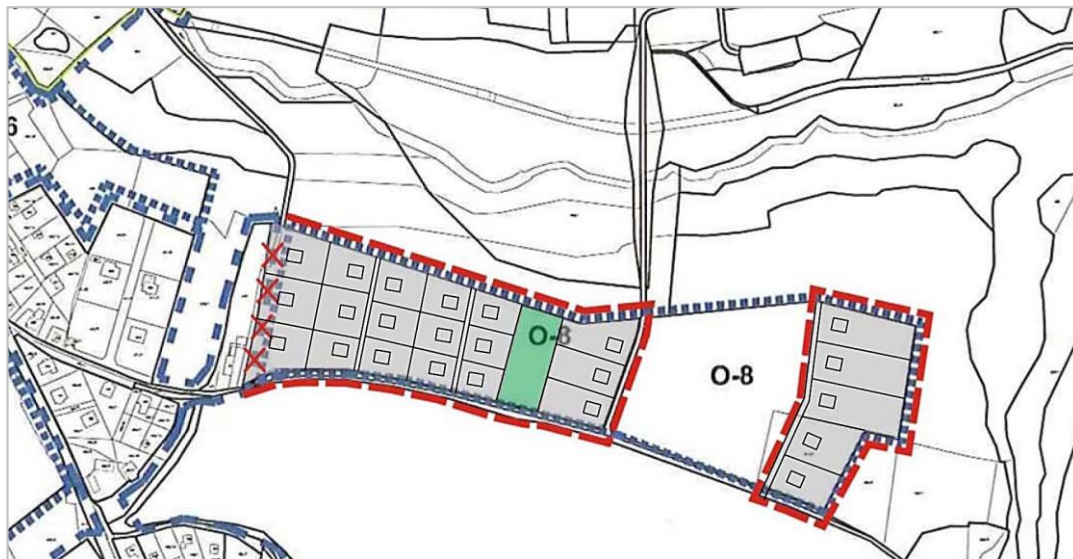
Ilustrativní příklad







V tomto příkladu jsou pro lepší orientaci původní hranice zastavěného území a zastavitelné plochy znázorněny modře a nově navržená hranice červeně. Při pořízení změny ÚP se ve „výrokové části“ objeví pouze červeně vyznačené změny (původní hranice se nebudou zakreslovat).



- | | |
|-----------|----------------------------------|
| — — — — — | Zastavěné území |
| | Zastavitelná plocha |
| - - - - - | Nová hranice zastavěného území |
| X X X X X | Rušená hranice zastavěného území |

Důvody, které vedly k této změně, budou součástí odůvodnění změny ÚP. V tomto případě byly již části zastavitelných ploch zastavěny (dle stavu v katastru nemovitostí, který obsahuje nově vzniklé stavební parcely) a část je možné posoudit jako proluku (velikosti pozemků odpovídají okolnímu členění parcel, šíře zeleného pruhu je v tomto případě na šíři jednoho pozemku), přičemž platí, že můžeme na území obce vymezit i několik zastavěných území (viz následující obrázek).



	Zastavěné území
	Zastavitelná plocha
	Proluka
	Zastavěná plocha
	Nová hranice zastavěného území
	Rušená hranice zastavěného území

Podoba pořízené změny ZÚ

Výroková část:

V textové části bude pouze odkaz na grafickou část: Zastavěné území se mění podle výkresů v grafické části.

V grafické části bude proveden zákres měněné hranice zastavěného území (nová hranice a případně rušená hranice) ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu. Ta bude promítnuta i do vyvolaných změn (zejm. u hlavního výkresu – např. plochu zastavitelnou znázorněnou šrafy na plochu stabilizovanou znázorněnou plně, pokud takové členění územní plán obsahuje). Postačí jen výřezy v rozsahu měněných částí.

Odůvodnění:

V textové části bude popsán stav, který vedl ke změně zastavěného území.

V grafické části bude proveden identický zákres, zejm. do koordinálního výkresu, popř. do výkresu předpokládaných záborů půdního fondu (stačí výřezy v rozsahu měněných částí). Po pořízení změny nesmí pořizovatel zapomenout na povinnost pořídit právní stav dle § 55 odst. 5 SZ.

§ 55 odst. 5 SZ

Pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení ÚP zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti podle § 14 odst. 2 vyhlášky 500/2006 Sb. Ve vyhotovení ÚP, které zahrnuje **právní stav**, již bude nová hranice celého zastavěného území, z odůvodnění postačí jen koordinální výkres.

Zastavěné území je jedním z jevů, které jsou zobrazovány v územně analytických podkladech (ÚAP) na úrovni obce. ÚAP jsou aktualizovány jednou za dva roky a změna zastavěného území musí být do ÚAP promítnuta.

Problematiku bilance zastavitelných ploch řeší také příloha č. 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. formou **registračního listu**. Registrační list bude s každou změnou ÚP zasahující do rozsahu vymezených zastavitelných ploch aktualizován. Vždy se vyplňuje datum záznamu poslední aktualizace.

Příloha k registračnímu listu územního plánu nebo jeho změny:

Seznam vymezených zastavitelných ploch nad 10 ha

pořadové číslo plochy	název katastrálního území	kód katastrálního území	označení (název plochy)	výměra v ha	druh využití
1	2	3	4	5	6

Datum záznamu poslední aktualizace:

Změna výměr rozvojových ploch v registračním listu může být pro obec vodítkem pro eventuální požadavky na další rozvojové plochy. Pro vlastníky pozemků, jejichž nároky nebyly uspokojeny, to má podobný smysl. Na základě naplnění území, podle stavu ploch v registračním listu, mohou následně v čase své nároky opět uplatnit. Pro plánovací proces to může přinést poměrně jasné signály o atraktivitě území, o rozvojových tendencích v území a následně o ekonomických aktivitách. Dále se jedná o signál k přípravě potřeby změn ÚP při vyčerpání zastavitelných ploch v území.

3 Použité zkratky

- SZ** stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- ÚP** územní plán
- ÚAP** územně analytické podklady

4 Přehled použitých pramenů

- **Zákon č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- **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.

Aktualizace zastavěného území změnou územního plánu

Garant za MMR:	<i>Ing. Petr Lepeška, odbor územního plánování</i>
Garant za ÚÚR:	<i>Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc.</i>
Zpracování textu:	<i>Zpracovatel podkladu: Ing. arch. Petr Durdík Redakce textu za MMR: Ing. Eva Fialová Závěrečná redakce za ÚÚR: Ing. arch. Pavla Balabánová, CSc.</i>
Grafická úprava:	<i>Ing. arch. Miriam Blažková</i>
Vydává:	<i>Ústav územního rozvoje Ministerstvo pro místní rozvoj, Odbor územního plánování</i>
Vydání:	<i>první</i>
Rok vydání:	<i>2014</i>