

DOKUMENTY A PROCESY V RÁMCI ŠVÉDSKÉHO PLÁNOVACÍHO SYSTÉMU II.

Irena Klingorová

Článek navazuje na článek o územním plánování ve Švédsku uveřejněný v č. 5/21 časopisu U&ÚR, který obsahoval základní informace o švédském územním plánování, a na článek uveřejněný v č. 1/22 stejného časopisu, jehož je pokračováním. Detailně popisuje procesy jednotlivých územně plánovacích dokumentů v rámci švédského plánovacího systému. První díl se věnoval regionálnímu plánování a plánování na úrovni komun, tento díl navazuje podrobným plánováním na úrovni jednotlivých oblastí. Cílem je popsat jednotlivé dokumenty, přiblížit odpovědnost a angažovanost jednotlivých aktérů v rámci jednotlivých procesů, ukázat množství legislativních požadavků a souvisejících dokumentů potřebných k plánování na jednotlivých úrovních a jejich koloběh od vzniku přes proces schválení, následné uplatňování v praxi a možnosti jejich odvolání či změnění.

Švédský plánovací systém podle zákona o plánování a stavbě (Plan- och bygglagen – PBL)¹⁾ se skládá z **regionálního plánu** (*regionplan*) koordinujícího regionální a částečně národní úroveň územního plánování, **obecného plánu** (*översiktsplan*) na úrovni komun²⁾ a **územních předpisů** (*områdesbestämmelser*) spolu s **podrobným plánem** (*detaljplan*) pro dílčí oblasti v rámci komun. Právně závazné jsou pouze územní předpisy a podrobné plány. Regionální plán a obecný plán musí uvádět celkové směřování a být vodítkem pro následné detailnější plánování, legislativu nebo rozhodnutí. Každá úroveň plánování má své zásady a závazný postup, jak je daná oblast regulována a jakým způsobem je nakládáno s odpovídajícími dokumenty. Většina těchto procesů je regulována v PBL, který doplňují nařízení či vyhlášky ze specializovaných oblastí (např. životní prostředí).

Podrobné plánování

Podrobný plán spolu s územními předpisy slouží komuně k regulaci využívání území, vodních ploch, budov a struktur. Oba tyto dokumenty jsou právně závazné. Podrobný plán zároveň slouží jako podklad pro rozhodování v záležitostech stavebního povolení, v podstatě vymezuje právo stavět v souladu s plánem během stanoveného implementač-

ního období,³⁾ které je minimálně pět a maximálně patnáct let. Podrobný plán upravuje práva a povinnosti nejen mezi vlastníky území a společnostmi, ale také mezi vlastníky území navzájem. Plán je při revizích různých povolení závazný. Každý podrobný plán určuje jeden nebo více principů pro nakládání s veřejnými místy. Výchozím bodem je, že komuna musí být hlavním koordinátorem veřejných míst, v případě zvláštních důvodů mohou být koordinátory také jednotliví vlastníci nemovitostí nebo komunitní sdružení. Pokud je komuna hlavní koordinátor, tak s sebou plán nese právo a také povinnost vykoupit pozemky určené pro veřejná prostranství. Vedení komuny je pak mimo jiné zavázáno k povinnosti úklidu a udržování těchto veřejných míst po dobu platnosti podrobného plánu.

Požadavek podrobného plánu

Rozhodnutí, zda, kdy a pro které oblasti má být vypracován podrobný plán je v pravomoci komuny. PBL stanovuje základní předpoklad, že území, které má být využito k rozvoji, musí být pro tento účel vhodné. Jeho vhodnost lze ověřit prostřednictvím podrobného plánu, oznámením o stavbě nebo o stavebním povolení. V některých případech je prostřednictvím PBL vyžadováno, aby byla vhodnost vyzkoušena v podrobném plánovacím procesu předtím, než staveb-

ní komise udělí stavební povolení. Toto se nazývá požadavek podrobného plánu (*detaljplanekravet*) nebo také požadavek plánování (*plankravet*). Hlavním účelem požadavku podrobného plánu je, aby komuna vyzkoušela využití území prostřednictvím posouzení oblasti jako celku a poskytla dotčeným osobám příležitost se procesu zúčastnit. Požadavek plánování neznamená, že je komuna povinna vypracovat podrobný plán, ale že plánování je předpokladem pro to, aby mohla vyhovět žádosti o stavební povolení.

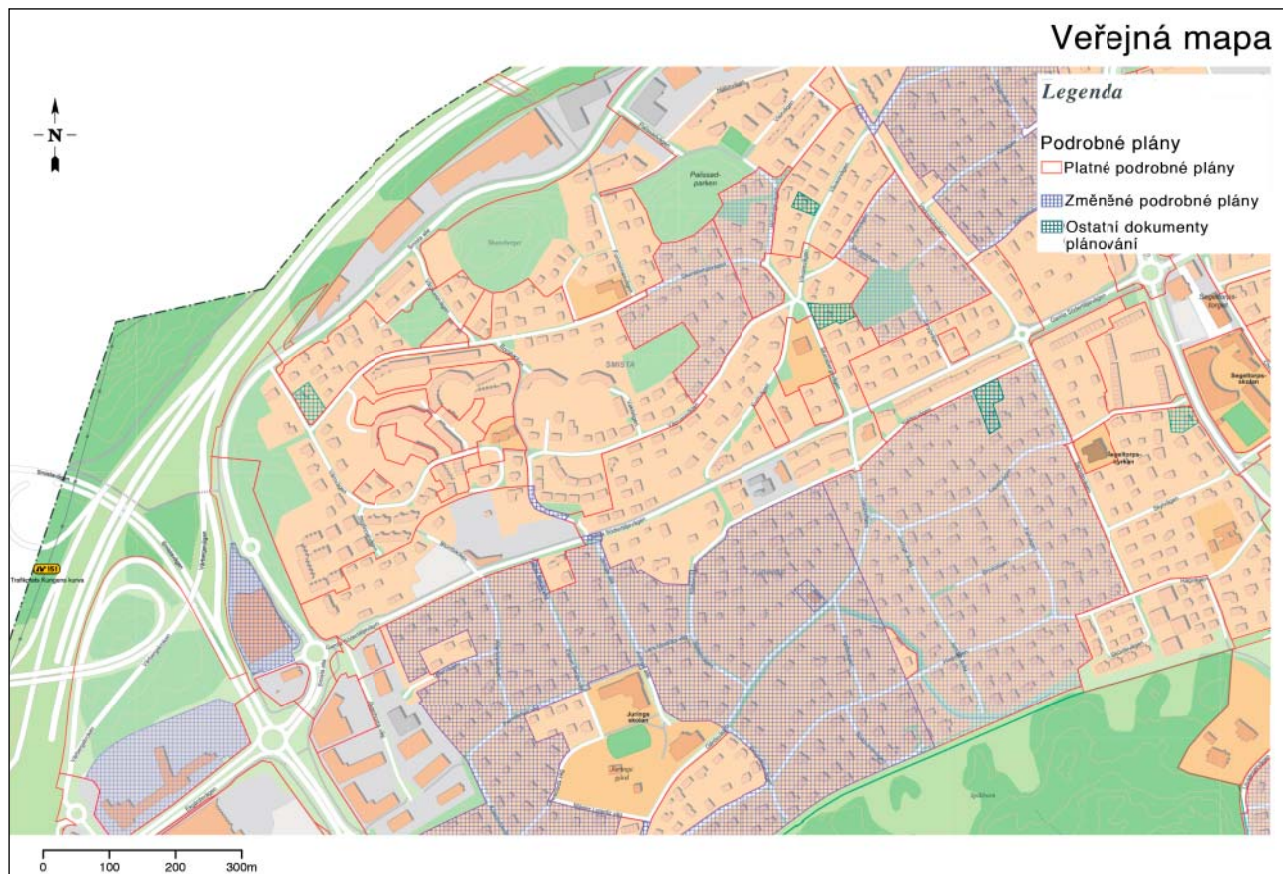
Požadavek plánování se stává důležitým při posuzování oznámení o stavbě a při schvalování stavebních povolení. Pokud stavební komise při jejich posuzování dospěje k závěru, že rozhodnutí má předcházet podrobné plánování, vydá záporné rozhodnutí. Vhodnost pozemku pro budovy a stavby podléhá podrobnému plánování, pokud se opatření vztahuje na:

- novou kompaktní zástavbu s budovami podléhajícími stavebnímu povolení, v případě potřeby s ohledem na povahu, rozsah nebo dopad zástavby na okolí a potřebu koordinace;
- budovu, která má být změněna nebo zachována, pokud se regulace musí uskutečnit v kontextu s ohledem na fyzické prostředí;
- některá opatření podléhající stavebnímu povolení, u kterých lze předpokládat, že opatření bude mít významný dopad na životní prostředí;

1) Zákon č. 2010: 900 vydaný Ministerstvem financí SPN BB nabyt účinnosti dne 2. května 2011.

2) Komuna je samosprávná obec, která zahrnuje obvykle město či větší sídlo a jeho okolí, včetně dalších obcí bez vlastní samosprávy. V málo osídlených oblastech na severu země mají samosprávné obce značnou rozlohu.

3) Po uplynutí doby implementace se plán nadále uplatňuje stejným způsobem jako dříve – s tím rozdílem, že plán lze poté nahradit, změnit nebo odvolat, aniž by dotčené osoby mohly požadovat náhradu za ztracená práva.



Zdroj: [**Ukázka rozdělení oblasti Simsta na oblasti regulované podrobnými plány \(komuna Huddinge\) – výřez plánu**](https://karta.huddinge.se/?isymap=api>ShowLayer/plan_planomrade_y_y2</p>
</div>
<div data-bbox=)

- opatření, které vyžaduje stavební povolení pro nové zřízení činnosti, na kterou se vztahuje zákon o opatřeních k prevenci a omezování následků závažných chemických havárií;
- novou stavbu, jejíž používání má významný dopad na životní prostředí;
- novou stavbu umístěnou v oblasti, kde je po budovách velká poptávka.

Komuna by měla mít možnost zdržet se plánování v případech, kdy jde o drobná opatření, která nemají významný dopad na životní prostředí a kde podrobný plán neznámá významnou přidanou hodnotu. Podrobný plán není rovněž vyžadován, pokud byla v územních předpisech provedena dostatečná regulace. Územní předpisy však musí mít dostatečně komplexní a přesný obsah, aby nemohl být uplatněn požadavek na podrobný plán. V některých ohledech lze s územními předpisy dosáhnout stejné regulace jako u podrobných plánů, například s ohledem na zachování cenných budov a rozsah povinností stavebního povolení. Pokud jsou ale otázky, které vznikají v důsledku opatření podléhajícímu stavebnímu povolení tak složité

a není možné je prošetřit v rámci řízení o stavebním povolení, pak není jiné možnosti a je potřeba opatření prozkoumat prostřednictvím podrobného plánu.

Platnost starších plánů

Starší plány, jako jsou plány měst (*stadsplaner*), stavební plány (*byggnadsplaner*), plány parcelace (*avstyckningsplaner*) a mimoměstské předpisy (*utomplansbestämmelser*), mají stejnou váhu jako novodobé podrobné plány. Plánů vydaných před rokem 1987, tedy před nabytím účinnosti PBL, se však netýká doba implementace. V tu dobu totiž platil stavební zákon z roku 1947, který neuváděl konkrétní dobu implementace. Předpokládalo se, že doba implementace trvala takovou dobu, jež byla považována za přiměřenou.

Plán města

Plány města zahrnovaly podrobné předpisy týkající se životního prostředí v oblastech plánování ve městě. Uváděly, na kterém pozemku se smí stavět a které

plochy mají sloužit pro ulice, náměstí, parky a další veřejná prostranství. Hlavní odpovědnost za veřejná prostranství a za společná zařízení nesla komuna. Městské plány byly přijaty podle několika starších zákonů: stavební listina z roku 1874, plánovací zákon z roku 1907, zákon o rozvoji města z roku 1917, zákon o územním plánování z roku 1931, stavební zákon z roku 1947 a PBL z roku 1987.

Stavební plán

Stavební plány regulovaly budovy umístěné mimo město. Byly přijaty v souladu se stavebním zákonem z roku 1947 a zákonem o územním plánování z roku 1931. Tyto dokumenty obsahují také několik takzvaných „farmářských plánů“, které byly přijaty v souladu s plánovacím zákonem z roku 1907, včetně zákona o rozvoji majetku z roku 1917. V tomto případě byli vlastníci nemovitostí zodpovědní za realizaci plánu a museli splňovat elementární potřeby (např. výstavba komunikací). Na stavební plán se mohou vztahovat některé zákazy podle stavebního zákona z roku 1947, které musí komuna při novém plánování zohlednit.

Plán parcelace a mimoměstské předpisy

Plány parcelace⁴⁾ byly zavedeny v roce 1926 a přestaly platit v roce 1947. Bylo na nich vyobrazeno rozdělení území mimo města, které zohledňovalo potřeby pozemků pro vhodné dopravní cesty, technickou infrastrukturu a zemědělskou půdu. V těchto plánech ale nebylo zkoumáno, zda je území vhodné pro rozvoj z hlediska obecného plánování, nebo ne. Po roce 1931 mohly být tyto plány nahrazeny stavebními plány nebo doplněny o územní předpisy (viz kapitola na konci článku). Plány parcelace se staly nejpoužívanějším typem plánu v některých částech země. Prostřednictvím přechodných ustanovení stavebního zákona z roku 1947 byly plány parcelace ztotožněny se stavebními plány a platí stejně jako podrobné plány. V oblastech, které nebyly součástí města nebo nebyly pokryty stavebním plánem, byla výstavba regulována obecnými předpisy společnými pro celou zemi.

Posouzení vhodnosti

Komuna musí při přípravě podrobných plánů provést takzvané posouzení polohy. Rozmístění budov a aktivit musí být přiměřené podle povahy, umístění a potřeb, přičemž zásadními tématy jsou obecní finance, zdraví, životní prostředí, bezpečnost a rizika. Tento proces se obvykle nazývá posouzení vhodnosti umístění do lokality (*lokaliseringsprövningens lämplighetsbedömning*).

Komuna je povinna provést posouzení polohy záměru na základě obecných zájmů definovaných v PBL a také na základě ustanovení o správě území a vodních ploch v zákoně o životním prostředí. Pozemky a vodní plochy by měly být využívány co nejvhodnějším způsobem, s přihlédnutím k jejich povaze, poloze a potřebám. Plánování musí podporovat vhodnou strukturu a estetický design budov, zelených ploch a komunikačních tras. Rovněž musí podporovat

sociálně dobré životní prostředí, které je přístupné pro všechny společenské skupiny, a dlouhodobě udržitelné hospodaření s půdou, vodou, energií a surovinami a obecně zajišťovat dobré environmentální podmínky. Plánování musí rovněž podporovat dobrý hospodářský růst a efektivní hospodářskou soutěž, výstavbu bytů a rozvoj bytového fondu, musí probíhat vždy s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty, environmentální a klimatické aspekty, stejně jako na meziobecní a regionální podmínky. Při plánování je třeba vzít v úvahu potřebu komunikací (ulic a silnic), náměstí, parků a dalších zelených ploch, vhodných míst pro hru, cvičení a další outdoorové aktivity, jakož i možnosti zajistit přiměřené veřejně prospěšné a komerční služby a jednotlivé veřejné i soukromé zájmy a vytvořit mezi nimi nezbytnou rovnováhu. Cílem dobře sestaveného podrobného plánu je funkční celek, který podporuje dlouhodobě udržitelný rozvoj.

Rovnováhy mezi různými veřejnými i soukromými zájmy jsou základem pro dlouhodobý udržitelný rozvoj. Během procesu plánování se však v různých fázích vývoje různě mění. U některých veřejných zájmů jsou pozice založeny spíše na kvantifikovatelných faktorech, zatímco jiné jsou založeny ve větší míře na hodnoceních.

Vhodná poloha je základním principem veškerého územního plánování. V legislativě se lokalizací rozumí to, na kterých částech komuny se má stavět. Identifikace vhodného umístění budov, infrastruktury a provozů z dlouhodobého hlediska je pro plánování zásadní. Obecný plán uvádí nejdůležitější pozice využití území a vzhledu struktury budovy, zároveň by měl obecně podporovat podrobné plánování. Posouzení vhodnosti zároveň zkoumá vhodnost pozemku pro rozvoj. Základním pravidlem je, že dotyčné území z obecného hlediska musí být vhodné pro daný účel a zároveň nesmí mít dopad na životní prostředí, který by mohl představovat nebezpečí pro lidské zdraví a bezpečnost nebo

jiné závažné obtíže. Celé plánování je v zásadě o kompromisech.

Regulace pomocí podrobného plánu

Podrobné plány se používají pro regulaci zásadních změn ve využívání území a vodních ploch nebo pro taková opatření obnovy a ochrany, která je třeba regulovat v jednom kontextu. Použití podrobného plánu je upraveno plánovacími předpisy. Podrobný plán musí uvádět, jak lze využít území a vodní plochy v plánované oblasti. Komuna musí také určit a uvést hranice veřejného prostranství, sousedství a vodních ploch.

PBL⁵⁾ vyčerpávajícím způsobem uvádí, jaké má komuna možnosti tyto změny a opatření kontrolovat. Zároveň také uvádí, co komuna musí a může upravit v podrobném plánu. Doplnující předpisy Národní rady pro bydlení (*Boverket*), budování a plánování týkající se podrobných plánů specifikují požadavky zákona a stanoví, jaká ustanovení pro plánování mohou být použita, co je v nich obsaženo a někdy také jak mají být formulovány. Může se jednat například o umístění a design budov nebo o možnost implementace podrobného plánu.

Žádný zákon ani nařízení nestanovuje, jak mají být předpisy podrobného plánu vykazovány, tj. jak má podrobný plán fyzicky vypadat. Za tímto účelem vydala Národní rada pro bydlení, výstavbu a plánování obecná doporučení týkající se regulace podávání zpráv a fyzických výstupů podrobného plánu, ve kterých je stanoven způsob prezentace předpisů.

Posouzení vlivu na životní prostředí

Environmentální posouzení, neboli posouzení vlivu na životní prostředí,⁶⁾ podrobného plánu se nazývá strategické environmentální hodnocení. Pokud lze předpokládat, že implementace

4) Avstyckningsplaner = v doslovném překladu rozdělovací plány, jejich českým ekvivalentem může být katastrální mapa.

5) Každé použité ustanovení plánu musí být podpořeno odstavcem ve čtvrté kapitole zákona o stavbě a územním plánu – PBL a účel ustanovení plánu musí být v souladu s účely stanovenými v druhé kapitole PBL.

6) Povinnost posoudit vliv relevantních plánů, koncepcí a záměrů na životní prostředí vyplývá z evropské legislativy (směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, směrnice EP a Rady 2011/92/EU ve znění směrnice 2014/52/EU).

podrobného plánu bude mít významný dopad na životní prostředí, provede komuna pro plán environmentální hodnocení. Aby se zjistilo, zda je třeba provést posouzení vlivu na životní prostředí, je třeba provést šetření v souladu s kodexem životního prostředí. Existují dva typy environmentálních hodnocení, strategické a specifické. Environmentální hodnocení plánů a programů se nazývají strategické a hodnocení prováděné pro činnosti a opatření se nazývají specifická.⁷⁾ Účelem environmentálních hodnocení je integrovat environmentální aspekty do plánování a rozhodování tak, aby byl podporován udržitelný rozvoj a aby výsledky průzkumu a případné environmentální hodnocení ovlivnily návrh podrobného plánu tak, aby negativní dopad na životní prostředí byl co nejmenší.

Role a odpovědnosti

Aby legislativa pro plánování a rozvoj fungovala, musí mít zúčastněné osoby dobré znalosti nejen o své roli a odpovědnosti, ale také o oblastech odpovědnosti druhých a o souvislostech mezi nimi. Mezi hlavní aktéry systému plánování a výstavby patří stát, komuna, developéři a vlastníci. Každý aktér může mít několik rolí v různých procesech plánování.

Stát

Stát stanoví rámec pro plánování a výstavbu prostřednictvím plánovací a stavební legislativy, o níž rozhoduje parlament a vláda prostřednictvím krajské správní rady (*Länsstyrelsen*). Ta zastupuje a sleduje zájmy státu v různých procesech PBL a má v procesech různé role, částečně poradní a částečně dozorčí díky své schopnosti přezkoumávat některá rozhodnutí. Krajská správní rada je rovněž prvním stupněm pro odvolání mimo jiné o předběžném oznámení, povolání, oznámení o zahájení a konečném oznámení. V neposlední řadě je úkolem krajské správní rady sledovat uplatňování územní legislativy v oblasti územního plánování a staveb a poskytovat obcím

rady a podporu, a to i formou dohledového poradenství.

Hlavním důvodem účasti krajské správní rady v procesu plánování je, aby problémy, které musí rada sledovat, byly řešeny včas a aby komuna mohla včas zvážit názory krajské správní rady. Dialog mezi státem a komunou o těchto zájmech probíhá jak při konzultaci, tak při přezkumu. Během fáze přezkumu musí být komuna před přijetím plánu informována, pokud existuje riziko, že správní rada kraje zasáhne svým dohledem nad rozhodnutím o plánu.

Státní a meziobecní zájmy, na které dohlíží správní rada kraje, se obvykle nazývají důvody zásahu správní rady kraje. Uvedené důvody pro intervenci jsou:

- národní zájem podle zákoníku o životním prostředí není splněn,
- regulace otázek týkajících se využívání území a vodních ploch v rámci několika komun není vhodným způsobem koordinována,
- není dodržen standard kvality životního prostředí podle environmentálního kodexu,
- ochrana pobřeží podle zákoníku o životním prostředí je v rozporu s platnými předpisy,
- budova se stane nevhodnou s ohledem na lidské zdraví nebo bezpečnost nebo na riziko nehod, povodní nebo eroze.

Komuna a stavební komise

Komuna má v plánování a stavební legislativě několik různých rolí. Je to autorita i vlastník pozemků a nemovitostí. Je také zodpovědná za určité služby, jako je vodné, stočné a odpad. Je to komuna, která vytváří a přijímá obecné plány, podrobné plány a územní předpisy. V každé komuně musí být stavební komise (*byggnadsnämnden*). Stavební komise je výbor složený z volených zástupců. Ke komisi je přidružená rada pro administrativu složená z úředníků. Stavební komise rozhoduje o povoleních a oznámeních, řeší různé fáze stavebního procesu a je odpovědná za dohled nad dodržováním plánovací a stavební

legislativy. Politici i úředníci na magistrátu se musí řídit pravidly, která se týkají úplatků a nekalých jednání. Komuna může za určitých podmínek způsobených porušením těchto pravidel odpovídat za škodu.

Ostatní aktéři

Řada aktérů ve společnosti je ovlivněna ustanoveními o plánování a stavební legislativě. Některé jsou uvedeny v právních předpisech a vztahují se na ně přímo ustanovení, zatímco jiné jsou ovlivněny nepřímo. Ti, kdo se podílejí na procesech plánování a stavby, obvykle nejsou stát nebo komuna, ale jiní aktéři, jako například developéři nebo majitelé nemovitostí.

Plánovací dokumenty pro podrobné plány

Když komuna začne pracovat na podrobném plánu, musí být připraveny určité dokumenty. Některé z nich jsou povinné a jiné doplňkové. Podrobný plán se skládá z plánové mapy s předpisy, dále každý plán obsahuje popis plánu, který vysvětluje účel plánu a jakým způsobem má být implementován. Pokud to není zjevně zbytečné, musí existovat také základní mapa a seznam vlastností plánu.

Mapa plánu

Mapa plánu musí ukazovat, pro kterou oblast platí podrobný plán. Musí být jasné, jak je oblast plánování rozdělena pro různé účely a jaká nařízení se vztahují na různé podoblasti. Ustanovení, která platí, jsou uvedena přímo na mapě plánu nebo v samostatném dokumentu. Pokud je obtížné zobrazit předpisy o rozdělení majetku na plánové mapě, může pro ně být vytvořena speciální mapa. Jako základ plánové mapy je zapotřebí aktuální základní mapa. Během procesu plánování je navíc zapotřebí aktuální seznam dotčených vlastníků nemovitostí a dalších známých držitelů práv.

7) Lze přirovnat k posouzení vlivu koncepcí na životní prostředí (*Strategic Impact Assessment, SEA*) a posouzení vlivů záměrů na životní prostředí (*Environmental Impact Assessment, EIA*), obdobně jako v České republice.

Posouzení lokality pro podrobný plán a odpovědnost za šetření

Komuna je v podrobném plánování povinna provést posouzení lokality na základě zájmů uvedených v PBL a určit, zda je pozemek vhodný pro zamýšlený účel. Aby bylo možné provádět hodnocení, která jsou relevantní a aktuální, jsou běžně vyžadovány různé formy šetření. Komuna má tedy odpovědnost za šetření, což znamená, že data použitá k provádění různých hodnocení musí poskytovat správný a spolehlivý obraz o podmínkách plánování.

Plánovací dokumentace

Plánovací dokumentací se rozumí věcný materiál, který obec využívá jako podklad pro podrobné plánování. Může se jednat o různé formy inventur, údaje o pozemcích a půdních poměrech, vlastnické struktury, stávajících plánovacích podmínkách nebo statistických údajích.

Navzdory tomu, že za podrobné plánování a posudky je zodpovědná komuna, může územně plánovací dokumentaci zpracovat jak komuna sama, tak i někdo jiný. Může to být například poradce, kterého si komuna najme, nebo i developer a podobně. Pokud data produkuje někdo jiný než komuna, je stále povinností komuny zajistit kvalitu dat, ale není její povinností přijímat data, která vyprodukoval jiný subjekt.

Popis plánu

Popis plánu je dokument, který uvádí účel podrobného plánu a vysvětluje ho tak, aby jej bylo možné jednotně pochopit a implementovat. V tomto popisu plánu musí komuna mimo jiné podat zprávu o podmínkách plánování, účelu plánu a způsobu realizace plánu. Obsah popisu plánu je upraven PBL a předpisy Národní rady pro bydlení, stavbu a plánování a v dokumentech osahující obecné rady k popisům plánů. Popis plánu je nástroj, který poskytne zúčastněným stranám a orgánům dohledu představu o tom, co podrobný plán obnáší, jak ovlivňuje zájmy založené na různých aspektech a jaké byly kompro-

misy mezi různými zájmy. Popis plánu je také základem pro politické rozhodnutí přijmout podrobný plán.

Popis plánu má několik různých funkcí během procesu plánování až do přijetí a nabytí právní moci, jakožto i po celou dobu platnosti plánu. Během procesu podrobného plánování má důležitou roli při vysvětlování účelu a možných důsledků implementace plánu tak, aby poskytl dotčeným příležitost k podání připomínek. Popis plánu musí rovněž obsahovat zprávu o zkoušce vhodnosti, která byla základem pro rozhodnutí o přijetí plánu. Krajská správní rada jako dozorový orgán a soudy jako kontrolní orgány musí mimo jiné z popisu plánu vyčíst, na jakých vyšetřováních a dokumentech komuna zakládá své posouzení vhodnosti. Popis plánu musí také uvádět, jak má být podrobný plán implementován. Části popisu plánu jsou použity přímo jako základ pro navrhování budov v podrobném plánu. Popis plánu lze také použít jako základ pro legislativu a rozvoj nemovitostí.

Popis plánu musí obsahovat:

- účel plánu,
- podmínky plánování,
- popis implementace plánu,
- důsledky plánu,
- informaci, pokud se podrobný plán odchyluje od obecného plánu,
- hodlá-li komuna uzavřít dohody o rozvoji nebo dohody o přidělení území,
- v některých případech také odhadované hodnoty okolního hluku.

Účel podrobného plánu musí být prezentován tak jasně, aby záměru a účelu plánu porozuměli všichni zúčastnění. Popis plánu musí obsahovat i ilustrativní materiál, pokud je to nutné k pochopení plánu. Realizace plánu musí popisovat technická, finanční a realitní právní opatření, která jsou nutná k dobrému provedení plánu. V popisu musí být rovněž uvedeny důsledky těchto opatření pro vlastníky nemovitostí a další dotčené osoby. Odchyluje-li se podrobný plán od pokynů uvedených v obecném plánu pro danou oblast, musí být uveden důvod a způsob odchylky. Popis plánu musí rovněž informovat, zda komuna hodlá uzavřít rozvojové dohody, a pokud to nelze považovat za zbytečné s ohledem na

hlukovou situaci, musí obsahovat popis odhadovaných hodnot hluku v okolí.

Pokud podklad pro podrobné plánování předložil někdo jiný než komuna, musí to být uvedeno v popisu plánu. Spolu s tím musí být také uvedeno, o jakou dokumentaci se jedná a kdo ji vyrobil. Popisy podrobných plánů musí být zpracovány digitálně.

Procesy vydání podrobného plánu

Podrobné plánování má za cíl využít pozemky a vodní plochy k účelům, pro které je oblast nejvhodnější. Při vypracovávání podrobného plánu se postupuje podle přesně definovaného postupu s cílem zajistit pro dotčené subjekty transparentnost a získat co nejlepší základ pro rozhodování. Při přípravě podrobného plánu si komuna může vybrat mezi standardním, rozšířeným nebo koordinovaným postupem. Za určitých podmínek je možné použít i tzv. omezený postup, který obsahuje pouze jeden komunikační krok, nicméně se vždy preferuje, aby komuna zpracovala návrh podrobného plánu standardním postupem. Volba postupu vychází z individuálních potřeb a předpokladů a je upravena v PBL.

Oznámení o plánování

Oznámení o plánování, někdy také oznámení o záměru, slouží jako rychlá a jasná zpráva prostřednictvím které komuna veřejně informuje, zda zamýšlí zahájit plánovací práce na podrobném plánu nebo ne, anebo zda hodlá změnit nebo zrušit předpisy oblastí. Zažádat o toto oznámení může kdokoliv, žádost však musí být písemná, musí v ní být uveden účel opatření a musí být připojena mapa ukazující, které oblasti se to týká. Pokud se opatření týká stavebních prací, musí žádost obsahovat popis povahy a přibližný rozsah.

Komuna je povinna rozhodnout o oznámení o záměru nejpozději do čtyř měsíců ode dne obdržení úplné žádosti. Komuna a žadající se však mohou dohodnout na jiném čase, kratším i del-

ším. Oznámení o plánování je rozhodnutí komuny, které není závazné a nelze se proti němu odvolat. Rozhodnutí by také nemělo být vnímáno jako konečné stanovisko. Komuna může za vydání oznámení o plánování účtovat poplatek.

Oznámení o plánování musí být písemné a odůvodněné. Musí v něm být uvedeno, zda komuna hodlá zahájit plánovací práce, pokud ano, tak kdy s nimi začne a kdy budou dokončené, nebo jestli dojde k rozhodnutí změnit nebo zrušit stávající podrobný plán. V oznámení o plánování musí být uveden i opak, tedy pokud komuna nemá v úmyslu zahájit jakékoli plánovací práce. Žádost o rozhodnutí o plánování je posuzována na základě rámce stanoveného v PBL. V některých případech však již v době zpracování žádosti může být zřejmé, že opatření je na základě ustanovení PBL nevhodné nebo neproveditelné. V takových případech musí komuna ve svém rozhodnutí uvést důvody odmítnutí, tedy že v tomto ohledu nelze žádost přijmout jako základ pro plánování.

Informace o dokumentaci krajské správní rady

Krajská správní rada dohlíží na podrobné plánování komuny, včetně otázek týkajících se dopadu na národní zájem, ochrany života a zdraví a standardů kvality životního prostředí. Hraje také roli v procesu podrobného plánování a během přezkumu se musí vyjádřit, zda lze předpokládat, že některý z těchto problémů povede k přezkoumání plánu. Každý, kdo žádá o oznámení o plánování, může proto také požádat o získání stanoviska krajské správní rady k tomu, jaká dokumentace bude pravděpodobně zapotřebí k posouzení později připravovaného návrhu plánu. Aby však mohl žadatel o takové stanovisko požádat správní radu kraje, musí to komuna v oznámení o záměru povolit. Souhlas je platný do data, kdy komuna v oznámení o plánování vyhodnotí, že plánovací práce začnou nebo stanoví pozdější datum.

Krajská správní rada je povinna vyjádřit se pouze k opatření, na které se vztahuje plánovací oznámení. Stanovisko není závazné a správní rada kraje může změnit svůj postoj k tomu, jaké

informace jsou během procesu potřeba. Krajská správní rada zašle stanovisko komuně a osobě, která obdržela povolení k získání stanoviska. Proti stanovisku krajské správní rady ohledně potřebné dokumentace se nelze odvolat.

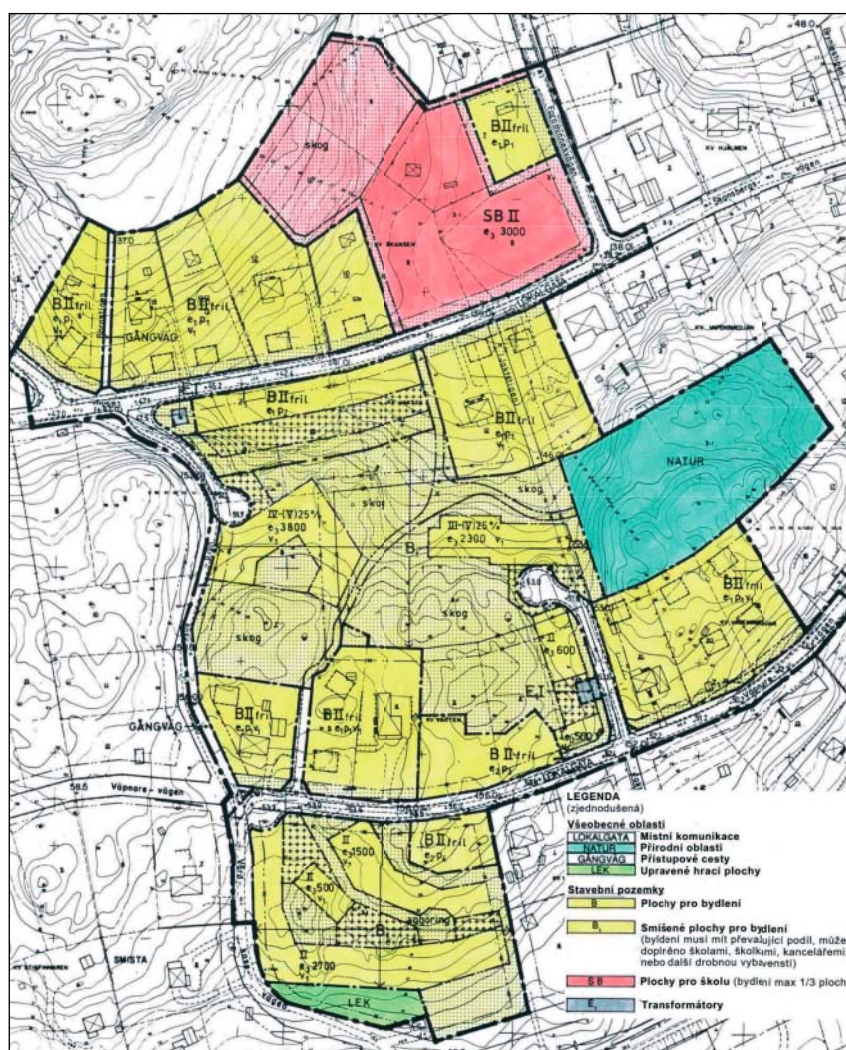
Program pro podrobný plán

Pro usnadnění práce s podrobným plánem se může komuna rozhodnout zavést zvláštní program, který uvádí cíle a východiska pro podrobné plánování. Jeho vypracování není povinné a o jeho pořízení rozhoduje sama komuna. Zavedení programu může být výhodou pro komplexní plány, které se dotýkají mnoha zúčastněných stran a které by mohly obsahovat protichůdné zájmy. Program lze vytvořit pro větší oblast, například pro kraj jako základ pro několik budoucích podrobných plánů.

Program je převážně textovým dokumentem, obsahuje ale často mapy, obrázky a další ilustrace k objasnění podmínek a různých návrhů. Při přípravě programu komuna konzultuje jednotlivé skutečnosti s krajskou správní radou, geodetickým úřadem a dotčenými komunami. Příležitost ke konzultaci musí dostat také všechny ostatní dotčené strany. Komuna musí rovněž prověřit, zda implementace následného podrobného plánu nebude mít významný dopad na životní prostředí. Pokud byl vypracován program pro podrobný plán, musí to být oznámeno při konzultaci k navrhovanému podrobnému plánu.

Volba postupu

Když se komuna rozhodne zahájit proces plánování, sama si zvolí, jakým postupem bude návrh podrobného plánu



Ukázka podrobného plánu rozvoje pro obytnou čtvrť Simsta (komuna Hud-dinge) – výřez plánu

Zdroj: https://karta.huddinge.se/?isymap=api/ShowLayer/plan_planomrade_y_v2

zpracován. Návrh podrobného plánu lze zpracovat standardním nebo rozšířeným postupem. Za určitých podmínek je možné zpracovat podrobný plán s omezeným standardním postupem a provést tak pouze jeden komunikační krok nebo použít koordinovaný postup. Kritéria, za jakých podmínek musí komuna použít příslušný postup, jsou definována v PBL.

Během plánovacích prací se mohou změnit podmínky a okolnosti, proto je možné kdykoliv změnit vybraný postup. Aby bylo možné přejít ze standardního na rozšířený postup a opačně, nesmí být ovlivněn nikdo jiný než původní dotčená skupina. Například změna ze standardního na rozšířený postup může být relevantní, pokud komuna při konzultaci upozorní na skutečnost, že návrh záměru je pro veřejnost významný. Ke změně z rozšířeného na standardní postup může dojít například v situaci, kdy komuna po konzultaci změni návrh záměru tak, že již není v rozporu s územním plánem.

Standardní postup

Standardní postup lze použít, pokud je navrhovaný podrobný plán slučitelný s obecným plánem a revizní stanovisko správní rady kraje není pro veřejnost významně zajímavé, nemá nijak velký význam v obecné rovině nebo nemá významný dopad na životní prostředí.

Kroky procesu standardního postupu

Konzultace

Konzultace (*samråd*) je zahajovacím procesem standardního postupu při přípravě podrobného plánu. Ve standardním postupu není forma konzultace nijak upravena, s výjimkou těch, kteří se mají tohoto procesu zúčastnit. For-

ma konzultace se proto může případ od případu lišit a je třeba ji přizpůsobit aktuální situaci. Konzultace mohou být například prováděny prostřednictvím pošty, veřejných setkání nebo setkání na příslušném místě. Tento proces není ani nijak časově regulován, přizpůsobuje se dle individuálních případů.

Návrh podrobného plánu musí komuna vždy konzultovat s takzvaným konzultačním kruhem, který je složen ze správní rady kraje, zeměměřického úřadu a dotčených obcí. Příležitost ke konzultaci pak dostanou známé zainteresované strany, nájemci a obyvatelé, kterých se to týká, známé organizace nájemců, kteří mají dohodu o vyjednávacím řízení o dotčeném majetku, orgány, sdružení a jednotlivci, kteří mají na návrhu významný zájem.

Během konzultace komuna předloží návrh plánu a plánovací dokumentaci, které by měly uvádět důvody návrhu, základní myšlenku plánování a způsob zpracování návrhu plánu. V určitých případech musí být také součástí návrhu plánu základní mapa uvádějící základní myšlenku plánu, seznam dotčených nemovitostí, programová a plánovací dokumentace a hlavní obsah dohod o rozvoji nebo přidělení pozemků⁸⁾ a jejich důsledky. Všechny dokumenty a informace týkající se konzultace musí být zveřejněny na webových stránkách komuny.

Oznámení

Oznámení (*underrättelse*) je proces předcházející přezkumu plánu. Stejně jako konzultace není nijak časově regulována, přizpůsobuje se individuálně daným případům. Oznámení musí uvádět:

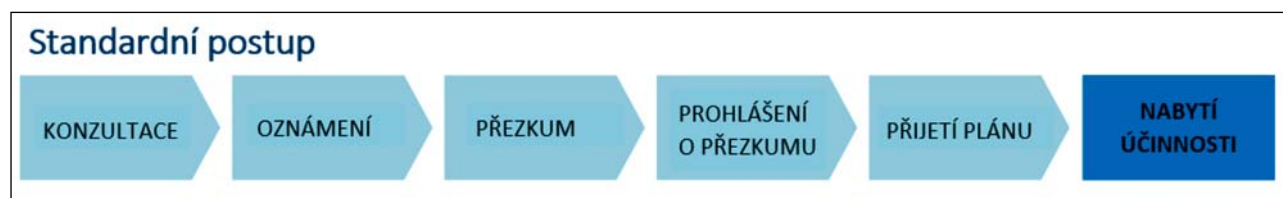
- potvrzení, že komuna předložila návrh na přijetí, změnu nebo zrušení podrobného plánu,

- oblast, ke které se podrobný plán vztahuje,
- hlavní obsah plánu,
- informaci, zda se navrhovaný podrobný plán odchyluje od obecného plánu,
- předpoklad vlivu implementace plánu na životní prostředí,
- kdy, kde a jakým způsobem je návrh plánu se související dokumentací k dispozici ke kontrole a jak dlouhé je období přezkoumání,
- termín pro předložení vyjádření k návrhu plánu,
- kontaktní osobu pro příjem připomínek k návrhu plánu,
- čas a místo případného veřejného jednání o návrhu plánu,
- upozornění možné ztráty práva odvolat se proti rozhodnutí o přijetí plánu, pokud nebude předloženo vyjádření k plánu v daném termínu.

Oznámení musí být vyvěšeno na úřední desce komuny. Nejpozději ve stejný den, kdy je oznámení vyvěšeno na úřední desce, musí komuna zároveň poslat informaci o obsahu oznámení na adresu všech známých zúčastněných stran, všem organizacím nájemců, úřadům, sdružením a dalším jednotlivcům, kteří mají významný zájem na návrhu plánu. Správní radě kraje, zeměměřickému úřadu a dotčeným komunám musí kromě oznámení také zaslat návrh plánu. Pokud byla sestavena zpráva o konzultaci, musí být také zaslána spolu s ní.

Přezkum

Přezkum (*granskning*) trvá nejméně dva týdny, tato lhůta může být však zkrácena, pokud s tím všichni souhlasí. Během tohoto období musí komuna ponechat návrh plánu k dispozici každému, kdo jej chce přezkoumat. Pro tento proces by měl být k dispozici návrh plá-



Přehled kroků nutných ke schválení plánu při standardním procesu schvalování podrobného plánu

8) Dohoda o rozvoji je dohoda uzavřená mezi komunou a developerem. Jedná se o formu implementační smlouvy, která má řídit proces realizace plánu. Pokud je vlastníkem pozemku komuna, nazývá se tento smluvní vztah dohodou o přidělení pozemků, pokud pozemek vlastní někdo jiný, jedná se o dohodu o rozvoji.

nu, jeho popis, základní mapy, seznam dotčených nemovitostí, eventuální program pro podrobný plán, obecně plánovací dokumentace, kterou komuna považuje za důležitou pro posouzení návrhu, a zpráva o konzultaci, pokud byla sestavena. Tyto dokumenty a informace o přezkumu musí být kromě seznamu nemovitostí zveřejněny na webových stránkách komuny.

Prohlášení o přezkumu

Po uplynutí lhůty pro přezkum musí komuna učinit prohlášení o přezkumu (*granskningsutlåtande*). Toto prohlášení musí obsahovat souhrn písemných připomínek, které byly obdrženy v průběhu období přezkumu, a popis návrhů řešení těchto připomínek ze strany komuny. Prohlášení o přezkumu musí rovněž obsahovat informace o tom, jakou příležitost účastnit se procesu plánování měla veřejnost. Ihned po vydání prohlášení o přezkumu komuna zveřejní oznámení o vydání na své úřední desce a zároveň touto informací obešle přímé účastníky. Prohlášení o přezkoumání musí být veřejně k dispozici společně s dalšími souvisejícími dokumenty a musí být zveřejněno po dobu nejméně tří týdnů na webových stránkách komuny.

Přijetí plánu

Podrobný plán zpravidla přijímá (*antagande*) zastupitelstvo komuny, které však může v případě, že podrobný plán není zásadního významu, pověřit zastupitelstvo kraje nebo stavební výbor, aby plán přijalo. Pokud zastupitelstvo komuny, zastupitelstvo kraje nebo stavební výbor rozhodne o nepřijetí, změně nebo zrušení podrobného plánu, musí toto rozhodnutí obsahovat hlavní důvody.

Po přijetí podrobného plánu komuna oznámí rozhodnutí vyvěšením úředního zápisu na úřední desku komuny, na kterou musí ve stejný den také vyvěsit oznámení s údaji, kde je rozhod-

nutí k dispozici a podmínky odvolání proti rozhodnutí. Jakmile je podrobný plán přijat, musí komuna plán, popis plánu, zprávu o konzultaci, prohlášení o přezkumu a výpis ze zápisu s rozhodnutím o přijetí uchovávat po dobu nejméně tří týdnů k dispozici veřejně a na webových stránkách komuny.

Nejpozději den po přijetí plánu musí komuna rovněž zaslat oznámení o přijetí na krajskou správní radu a zeměměřický úřad, dotčené komuny a orgány regionálního plánování a na všechny dotčené vlastníky či organizace. Komuna musí také informovat vlastníky, pokud se návrh plánu během období přezkumu změnil. Oznámení musí obsahovat výpis ze zápisu s rozhodnutím a informace o podmínkách odvolání proti tomuto rozhodnutí. Komuna musí také poslat revizní prohlášení krajské správní radě, pokud nebyla odeslána dříve. Pokud je třeba upozornit velký počet lidí, lze je obeznámit i jiným způsobem než prostřednictvím osobních zpráv.

Rozhodnutí přijmout podrobný plán nabývá účinnosti nejdříve tři týdny po oznámení rozhodnutí na úřední desce komuny. Tento časový úsek je platný za předpokladu, že se nikdo proti rozhodnutí neodvolal a že se krajská správní rada nerozhodla toto rozhodnutí přezkoumat.

Jakmile rozhodnutí nabude právní moci, je komuna povinna:

- zapsat datum právní moci do plánovacích dokumentů,
- do dvou týdnů od nabytí právní moci zaslat plán, popis plánu a seznam dotčených nemovitostí správní radě kraje a orgánu dozoru,
- oznámením upozornit majitele nemovitostí, kteří mohou mít nárok na náhradu škody – toto oznámení musí být vyvěšeno na úřední desce komuny a zapsáno do místních novin.

Rozšířený postup

Pokud nelze použít standardní postup, použije se u návrhu podrobného plánu rozšířený postup. Ten se použije v případě, že návrh plánu není slučitelný s obecným plánem nebo revizním stanoviskem krajské správní rady, nebo pokud je ve významném zájmu veřejnosti, má jiný velký význam nebo lze předpokládat, že má významný dopad na životní prostředí.

Kroky procesu rozšířeného postupu

Přehled kroků nutných ke schválení plánu při rozšířeném procesu schvalování podrobného plánu

Prohlášení

Před konzultací je nutné vyhotovit prohlášení (*kungörelse*), ve kterém musí být uvedeno:

- že komuna předložila návrh na přijetí, změnu nebo zrušení podrobného plánu,
- že existuje návrh plánu,
- přesné vymezení oblasti, ke které se podrobný plán vztahuje,
- hlavní obsah plánu,
- poznámka, zda se navrhovaný podrobný plán odchyľuje od obecného plánu,
- zda lze předpokládat, že implementace plánu bude mít významný dopad na životní prostředí,
- kdy, kde a jakým způsobem je k dispozici návrh plánu se související dokumentací a jak dlouhé je konzultační období,
- oznámení, že každý, kdo se chce k návrhu vyjádřit, tak může učinit během konzultačního období,
- seznam, komu by měly být zaslány připomínky,
- čas a místo pro veřejné zasedání, pokud jej komuna hodlá uspořádat.

Rozšířený postup



Přehled kroků nutných ke schválení plánu při standardním procesu schvalování podrobného plánu

Prohlášení je třeba učinit včas, aby veřejnost dostala příležitost zúčastnit se konzultace. Prohlášení musí být vyvěšeno na úřední desce komuny a vloženo do všech místních novin, jejichž distribuce bude mít jakýkoli význam mezi těmi, kteří se nacházejí v lokalitě, již je oznámení určeno.

Konzultace

V případě rozšířeného řízení konzultuje (*samråd*) komuna po dobu nejméně tří týdnů návrh podrobného plánu s krajskou správní radou, zeměměřičským úřadem, známými vlastníky a dotčenými obyvateli. Pokud lze předpokládat, že implementace plánu bude mít významný dopad na životní prostředí, konzultace bude provedena tak, aby byla v souladu s určitými ustanoveními kodexu životního prostředí.

Během konzultačního období musí komuna ponechat k dispozici každému účastníkovi konzultace:

- návrh plánu,
- popis plánu,
- základní mapu,
- seznam dotčených nemovitostí,
- programovou dokumentaci,
- odůvodnění návrhu,
- obecně plánovací dokumentaci, kterou komuna považuje za důležitou pro posouzení návrhu,
- oznámení, že komuna hodlá návrh zpracovat v rozšířeném řízení,
- hlavní obsah dohod o rozvoji nebo přidělení pozemků a důsledky těchto dohod,
- názory o důsledcích plánu na životní prostředí.

Pokud to daná situace nevyžaduje, může se komuna zdržet uvádění odůvodnění návrhu plánu a obecně plánovací dokumentace.

Konzultační dokumenty a informace o konzultaci musí být, vyjma seznamu nemovitostí, v průběhu konzultace zveřejněny na webových stránkách komuny. Během konzultací má komuna za povinnost prozkoumat, zda lze předpokládat, že implementace podrobného plánu bude mít významný dopad na životní prostředí. Pokud ano, je třeba rozhodnout, jestli lze tento významný dopad přijmout či nikoli.

Zpráva o konzultaci

Po konzultaci vyhotoví komuna zprávu o konzultaci (*samrådsredogörelse*). Tato zpráva musí obsahovat souhrn názorů, které byly během konzultace obdrženy, a také popis postojů a návrhů komuny v souvislosti s těmito stanovisky. Zpráva o konzultaci by měla také uvádět, které názory nebylo možné zohlednit a důvody, které k tomu vedly.

Oznámení

Před samotným přezkumem je nutné vydat oznámení (*underrättelse*), které musí uvádět stejné informace jako při standardním postupu. Oznámení musí být vyvěšeno na úřední desce komuny a nejpozději v den uveřejnění pošle komuna oznámení o obsahu oznámení na adresu správní rady kraje, zeměměřičského úřadu a dotčených obcí, známých zúčastněných stran, známým organizacím nájemců, úřadům, sdružením a dalším jednotlivcům, kteří mají významný zájem na návrhu plánu. Kromě oznámení musí obec také zaslat návrh plánu a zprávu o konzultaci krajské správní radě, geodetickému orgánu a dotčeným komunám.

Přezkum

Přezkumné období (*granskning*) trvá minimálně tři týdny. Pokud lze však předpokládat, že podrobný plán bude mít významný dopad na životní prostředí, musí být období přezkoumání nejméně 30 dnů.

Během přezkumného období musí komuna ponechat k dispozici každému, kdo jej chce přezkoumat, následující dokumenty:

- návrh plánu,
- popis plánu,
- základní mapy,
- seznam dotčených nemovitostí,
- jakýkoli plánový program,
- obecně plánovací dokumentaci, kterou obec považuje za důležitou pro posouzení návrhu,
- konzultační zprávu.

Tyto revizní dokumenty a informace o revizi musí být kromě seznamu dotčených nemovitostí při konzultaci zveřejněny na webových stránkách komuny.

Prohlášení o přezkumu

Po uplynutí lhůty pro přezkum musí komuna učinit prohlášení o přezkumu

(*granskningsutlåtande*). Prohlášení o přezkumu musí obsahovat souhrn písemných připomínek, které byly obdrženy v průběhu přezkumného období, a popis návrhů komuny v souvislosti s připomínkami. Prohlášení o přezkumu musí rovněž obsahovat informace o tom, jak byla veřejnosti dána příležitost účastnit se procesu plánování.

Komuna by měla co nejdříve po vydání prohlášení zveřejnit na své úřední desce oznámení s informacemi o tom, kde je prohlášení o přezkumu k dispozici, a zaslat prohlášení o přezkumu nebo zprávu o tom, kde je k dispozici těm, kteří se s jejich názory nesehtkali. Prohlášení o přezkoumání musí být k dispozici společně s dalšími dokumenty v dané věci a musí být zveřejněno po dobu nejméně tří týdnů na webových stránkách komuny.

Podrobný plán obecně přijme rada komuny, ale rada může pověřit krajskou radu nebo stavební komisi, aby přijaly plán, který není zásadního charakteru nebo nemá zásadní význam. Pokud se krajská rada nebo stavební výbor rozhodne nepřijmout, pozměnit nebo zrušit podrobný plán, musí rozhodnutí obsahovat hlavní důvody.

Přijetí plánu

Přijetí podrobného plánu (*antagande*) komuna oznámí vyvěšením upraveného zápisu na úřední desku. Spolu s ním musí být zveřejněna informace, kde je plán k dispozici k nahlédnutí a podmínky pro případné odvolání. Od stejného okamžiku musí být plán, popis plánu, konzultační zpráva, revizní prohlášení a výpis ze zápisu s rozhodnutím o přijetí po dobu nejméně tří týdnů k dispozici na webových stránkách komuny.

Nejpozději den po přijetí plánu musí komuna rovněž zaslat oznámení o přijetí krajské správní radě a zeměměřičskému úřadu, dotčeným obcím, orgánům regionálního plánování a známým vlastníkům, vlastníkům nájemníků, nájemcům, dotčeným obyvatelům, organizacím nájemců s vyjednávacími právy a neziskovým sdružením. Komuna musí informovat také dotčené vlastníky, pokud se návrh plánu po období přezkumu změnil a vlastník je proti rozhodnutí. Oznámení musí obsahovat

výpis ze zápisu s rozhodnutím a informace o tom, co musí udělat ten, kdo se chce proti rozhodnutí odvolat. Komuna musí také poslat revizní prohlášení krajské správní radě, pokud tato zpráva nebyla odeslána dříve.

Rozhodnutí přijetí podrobného plánu nabývá účinnosti nejdříve tři týdny po oznámení rozhodnutí na úřední desce, a to za předpokladu, že se nikdo proti rozhodnutí neodvolal a že se kraj-

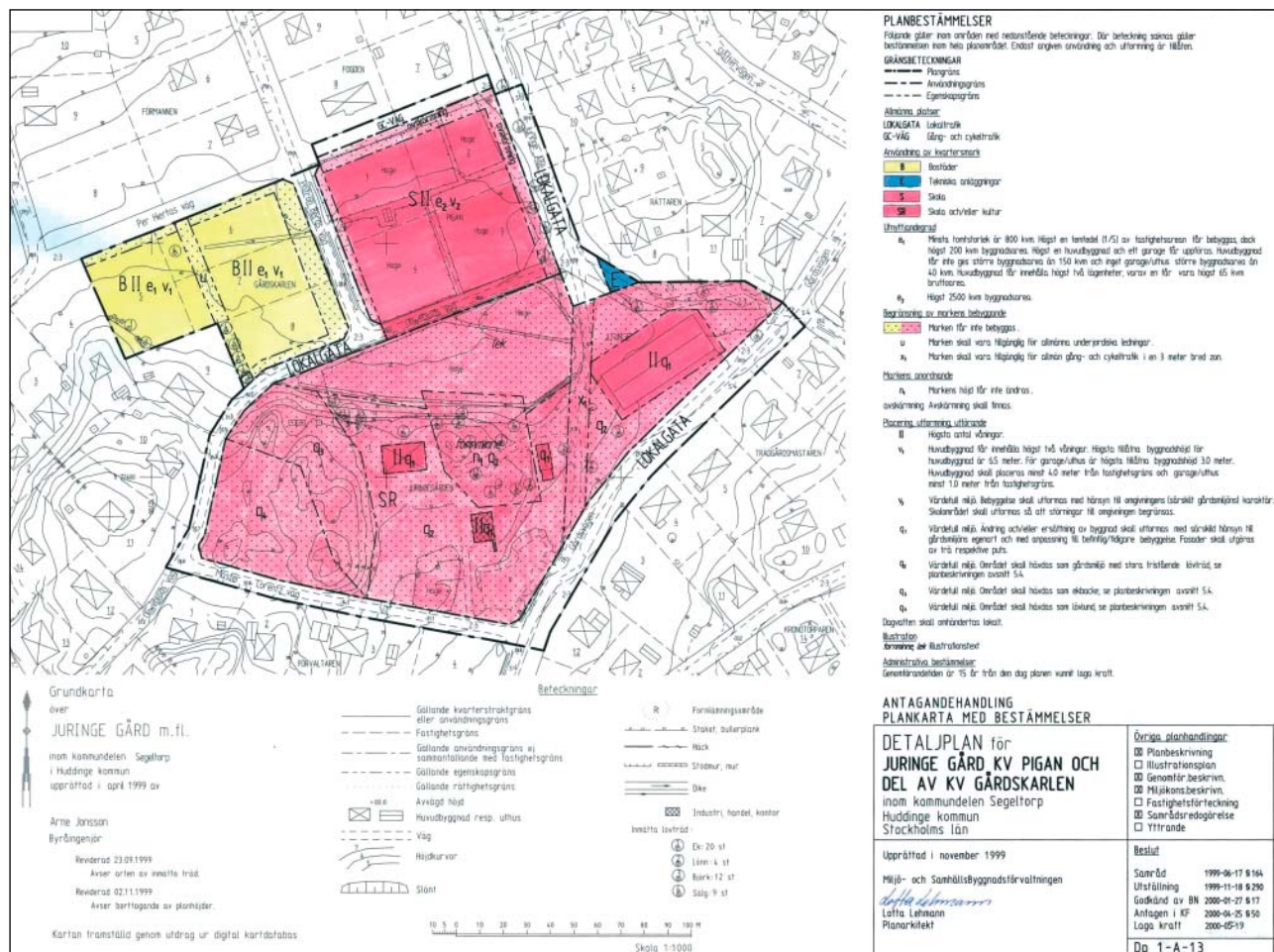
ská správní rada nerozhodla toto rozhodnutí přezkoumat. Jakmile rozhodnutí nabylo právní moci, platí stejné povinnosti pro komunu jako při standardním postupu.

Implementace podrobného plánu

Implementace podrobného plánu vychází z jeho popisu, který musí mimo

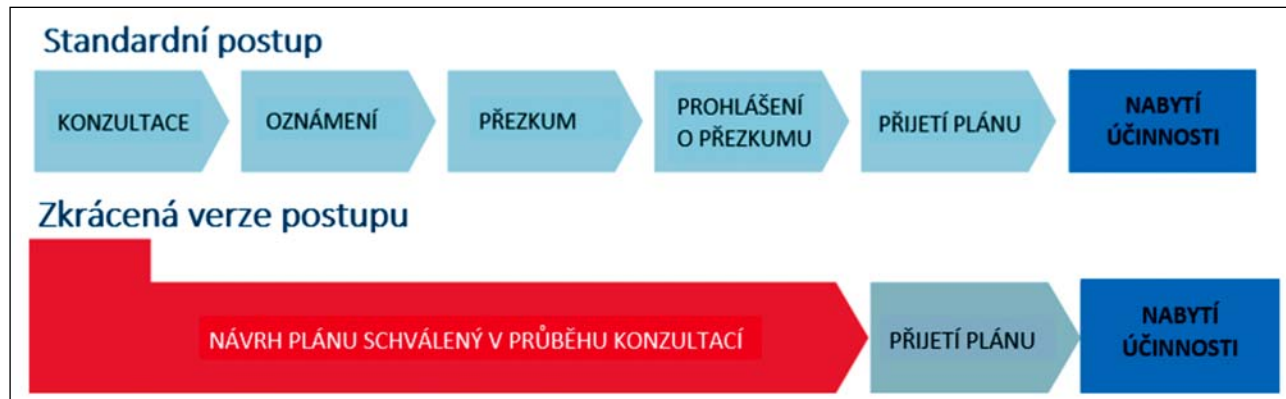
jiné uvádět, jaká organizační, technická, finanční a realitní práva jsou potřebná k tomu, aby byl plán koordinovaně a přiměřeně implementován a musí z něj být zřejmé, jaké důsledky mají tato opatření pro vlastníky nemovitostí a další dotčené osoby.

Postup z popisu plánu není ale definitivní, někdy je třeba některé jeho části z různých důvodů upravit. Dobře navržený popis implementace však musí



Zdroj: https://karta.huddinge.se/?isymap=api>ShowLayer/plan_planomrade_y_y2

Ukázka podrobného plánu rozvoje pro veřejnou vybavenost Juringe Gård (komuna Huddinge)



Porovnání kroků nutných ke schválení plánu při standardním a zkráceném procesu

být tak dobře promyšlený, aby implementace plánu byla realistická a nanačovala nejlepší způsob, jak dosáhnout účelu podrobného plánu.

Zjednodušené postupy a změny podrobného plánu

Zkrácená verze standardního postupu
Konzultační kruh může schválit návrh podrobného plánu již v průběhu konzultace, pokud existují podmínky pro uplatnění omezeného standardního postupu. To může být například případ, kdy se návrh plánu týká opatření menšího významu s velmi malým a jasným okruhem ke konzultaci. Schválení musí být provedeno aktivně každým členem konzultačního kruhu. Návrh plánu nemůže být přijat okamžitě, pokud byly po schválení provedeny změny.

Koordinovaný postup

Když má komuna vypracovat podrobný plán, který je prověřován současně s kódexem životního prostředí, zákonem o pozemních komunikacích nebo zákonem o výstavbě železnic, lze koordinovat postup schvalování podle různých zákonů. Účelem koordinace je zabránit duplicitě práce a dvojitému zkouškám. V závislosti na podmínkách lze koordinaci provádět různými způsoby. Pokud se jedná o souběžné procesy, lze provést jeden společný koordinovaný proces. Pokud byl první proces ukončen a druhý zahájen, může komuna použít dokumenty předložené v prvním případě a přeskočit konzultace, pokud je konzultační kruh stejný. Koordinovaný postup lze použít, pokud to komuna považuje za vhodné a pokud je návrh podrobného plánu slučitelný s obecným plánem a přezkumným stanoviskem krajské správní rady. I když dojde ke koordinaci, komuna musí vždy předložit plánovací dokumenty požadované v podrobné plánovací záležitosti.

Změna podrobného plánu

Podrobný plán je platný, dokud není odvolán, nahrazen, nebo změněn. Úprava podrobného plánu zahrnuje změnu, odstranění a zavedení nových předpisů v oblasti podrobného plánování a také zrušení geografické části podrobného plánu. Pomocí změny podrobného plánu lze plán přizpůsobit novým podmínkám a udržovat jej v aktuálním stavu, aniž by bylo nutné provádět celé posouzení vhodnosti, které se provádí při sestavování nového plánu. V zákoně není výslovně stanoveno, co lze v rámci změny provést. Změna však musí odpovídat PBL, splňovat požadavky na srozumitelnost a musí být v rámci účelu původního podrobného plánu. Je to komuna, která rozhoduje, zda je vhodné v daném případě použít změnu podrobného plánu.⁹⁾

Změnu podrobného plánu nelze použít v případech, pokud je třeba rozšířit plochu, které se plán týká, protože vhodnost této plochy nebyla dříve testována. Změnami je však možné zmenšit geografický rozsah plánu. Pro danou geografickou oblast může existovat pouze jeden podrobný plán. Z tohoto důvodu není možné vytvářet dodatečné plány nebo dodatky podrobného plánu, které budou platit společně s původním plánem, tzn. v případě změny podrobného plánu jsou provedeny změny původního plánu.

Během procesu změny podrobného plánu musí být všem zúčastněným jasné, čeho se změna týká a jak se změna liší od původního plánu. Pro objasnění situace mohou být použity ilustrace, které ukazují, jak plán vypadal dříve a jaké změny byly provedeny, mohou být uvedeny v popisu plánu v sekci změna plánu. Jakmile nabude změna právní moci, platí plán ve změněné podobě.

Proces změny času implementace

Období realizace podrobného plánu lze jednorázově prodloužit nebo obnovit maximálně o pět let. Prodloužení lze

provést, než vyprší doba implementace. Díky tomu lze proces zjednodušit tak, aby komuna nemusela provádět žádné oznámení ani přezkoumávání, jen musí být provedena konzultace s úřadem provádějícím průzkum a známými zúčastněnými stranami v oblasti, kterých se změna týká. Při obnově doby provádění plánu, tedy v případě vypršení doby implementace, musí komuna použít odpovídající postup, který by byl použit, pokud by byl vypracován nový podrobný plán.

Zjednodušený postup pro odvolání podrobných plánů

Pokud je podrobný plán zastaralý nebo brání žádoucímu rozvoji, může jej komuna zrušit. Postup odvolání podrobného plánu se může lišit v závislosti na tom, zda podrobnému plánu zbývá čas na implementaci, nebo ne. Zrušením podrobného plánu se rozumí odvolání celého plánu nebo části plánovací oblasti. Pokud komuna zruší podrobný plán, není daná oblast pokryta podrobným plánem, což znamená, že pokud někdo hodlá na této oblasti provést opatření vyžadovaná povolením, musí komuna posoudit, zda opatření vyžaduje nový podrobný plán, nebo zda lze opatření provést přímo pouze se stavebním povolením. Plán lze také odvolat přijetím nového plánu pro stejnou oblast.

Při odvolání podrobného plánu se použije odpovídající postup, který by byl použit, pokud by byl vypracován nový podrobný plán, tedy standardní postup nebo rozšířený postup, v některých případech lze uplatnit i zjednodušený postup. Před koncem implementačního období může komuna zrušit podrobný plán pouze v případě, pokud se proti tomu nepostaví žádný dotčený vlastník nemovitosti.¹⁰⁾ To znamená, že plán nelze obecně odvolat od okamžiku, kdy plán nabyl právní moci, dokud neuplyne doba implementace.

Zrušení plánu může být však provedeno v případě potřeby z důvodu nových podmínek velkého obecného významu, které nebylo možné v plánování předvídat. Když je odvolán podrobný plán se

9) Na počátku 90. let vydala Národní rada pro bydlení, výstavbu a plánování příručku ke změně podrobných plánů s názvem Změna podrobných plánů jako doporučení PBL (1987: 10), kterou však v listopadu 2014 zrušila.

10) PBL přesně nedefinuje, kdo je dotčeným vlastníkem nemovitosti. To je na posouzení komuny s ohledem na okolnosti v jednotlivých případech. V PBL také není popsáno, jak by komuna měla komunikovat s majiteli nemovitostí, kterých se to týká.

zbývající dobou implementace,¹¹⁾ zrušení lze provést buď standardním postupem, nebo rozšířeným postupem.

Po uplynutí doby implementace má komuna možnost plán odvolat, i když se dotyční vlastníci nemovitostí staví proti. V případě, kdy je plán v souladu s obecným plánem a přezkumným stanoviskem krajské správní rady, není pro veřejnost významně zajímavý nebo jinak zásadního významu, nebo nelze předpokládat, že má významný dopad na životní prostředí, lze použít zjednodušený standardní postup, což znamená, že se nemusí provádět žádné oznámení ani přezkum. Pokud zrušení podrobného plánu neodpovídá podmínkám pro zjednodušený standardní postup, použije komuna rozšířený postup.

Odvolání proti podrobnému plánu a územním předpisům

Poté, co se komuna rozhodne přijmout, změnit nebo zrušit podrobný plán nebo územní předpisy, může být rozhodnutí přezkoumáno dvěma různými způsoby. Jedním ze způsobů je, aby se někdo proti rozhodnutí odvolal, a druhým, aby správní rada kraje zasáhla v rámci své pravomoci proti podrobnému plánu nebo oblastním předpisům.

Existují dva různé typy odvolání proti podrobnému plánu nebo územním předpisům. První se týká přezkumu, který analyzuje, zda rozhodnutí přijmout, změnit, nebo zrušit a zda není v rozporu s jakýmkoli právním řádem, způsobem stanoveným navrhovatelem nebo v ostatních souvisejících bodech. Druhý se týká kontroly zákonnosti, což znamená soudní přezkum, zda bylo rozhodnutí přijato zákonným způsobem. Krajská správní rada má právo přezkoumat rozhodnutí komuny a podrobný plán nebo územní předpisy přijmout, změnit nebo zrušit, aniž by se kdokoli odvolal.

Digitálně dostupné a jednotné informace

Digitalizace je proces zefektivnění postupů a procesů v rámci plánování a legislativy tím, že se digitálně zpřístupní potřebné informace, jako je regulace v podrobných plánech, a budou tak opakovaně použitelné v podpoře interního zpracování a různých interních a externích elektronických službách. Podle rozhodnutí vlády musí být informace v nových podrobných plánech od 1. ledna 2022 dostupné, z tohoto důvodu i zpracovávány digitálně. Aby takové zpřístupnění bylo řešeno na národní úrovni, dostala společnost Lantmäteriet¹²⁾ odpovědnost za vývoj národní platformy pro podrobné plány, jejíž záměrem je jednotný návrh a strukturování informací, které umožní využití ve vnitrostátních službách.

Národní rada pro bydlení, výstavbu a plánování se domnívá, že existují dobré důvody pro digitalizaci stávajících podrobných informací o plánu na základě stejných předpisů, katalogu ustanovení pro plánování a specifikací používaných k přípravě nových podrobných plánů, aby se informace staly jednotnými a přenosnými stejným způsobem.

Cílem je vytvořit národní přístup k digitálním podrobným informacím o plánu, který umožňuje prohledávat podrobné informace přes hranice plánu i komun a zároveň umožňuje vývoj pokročilejších služeb, které mohou tyto informace využívat. Pravidla v předpisech Národní rady pro bydlení, výstavbu a plánování a obecné rady k popisu plánu tvoří základ pro zajištění toho, aby digitální podrobné informace o plánu v popisu plánu byly uspořádány jednotným způsobem, který zjednodušuje přenos a opětovné použití.

Digitalizace

Při digitalizaci může být výsledkem buď přesný digitální obraz papírového plánu, nebo interpretace plánových předpisů a hranic. Různé výsledky po-

skytují různé příležitosti k opětovnému použití informací. Digitalizovaný materiál nenahrazuje původní dokument, je pouze interpretací aktuálního plánu. Jsou-li starší plánovací předpisy interpretovány a přizpůsobeny předpisům Národní rady pro bydlení, stavbu a plánování o podrobných plánech a katalogu plánovacích pravidel, obvykle to má za následek více výstupů než v původním plánu, i když je obsah stejný. Důvodem je, že starší předpisy často obsahují několik typů předpisů, a proto je třeba je rozdělit, aby byly informace standardizované, tj. jednotné a vyhledatelné.

Územní předpisy

Územní předpisy jsou plánovacím nástrojem na úrovni oblastí, který může komuna využít k jasné regulaci nebo k nastavení „pravidel hry“ v území. Slouží mimo jiné k zajištění určitých základních znaků a rysů pro budovy, veřejná prostranství, zařízení pro volný čas, komunikace a další podobné oblasti.

Územní předpisy lze vypracovat primárně v oblastech, které nemají podrobný plán a ve kterých chce komuna například regulovat základní podmínky pro využívání území a vody, aby tím zajistila plnění obecného plánu. Kromě toho existuje řada dalších vymezení, které lze územními předpisy upravit.

Územní předpisy nemají v hierarchii platnosti územně plánovacích dokumentů vyšší postavení než stávající podrobný plán. Pokud existuje jeden nebo více aktuálních podrobných plánů v oblasti, kde chce komuna přijmout územní předpisy, je třeba podrobné plány odvolat. Rozhodnutí o zrušení stávajících podrobných plánů a rozhodnutí o přijetí nových územních předpisů pak mohou být přijímána současně, ale jako dvě samostatná rozhodnutí.

Účelem oblastních předpisů je dosáhnout celkové regulace oblasti tak, aby následně mohly sloužit jako podklad pro následná rozhodnutí, např. pře-

11) Pokud je podrobný plán zrušen před koncem období implementace, mohou mít vlastníci nemovitostí nárok na náhradu škody od komuny za finanční újmu, kterou zrušení nese. I když dotyční majitelé nemovitostí souhlasí s návrhem na zrušení podrobného plánu, nic jim nebrání v pozdější náhradě vzniklých škod.

12) Soukromá geodetická společnost, která se zabývá zaměřováním skutečného stavu pozemků a staveb, vytyčuje pozemky a eviduje vlastnictví pozemků a nemovitostí.

zkoum stavebního povolení.¹³⁾ Pro oblastní předpisy neexistují žádná pravidla pro realizaci a výkup pozemků pro veřejná prostranství.¹⁴⁾

Regulace územními předpisy

Pro vymezení využití pozemku a rozsahu staveb lze v rámci územních předpisů využít plošné regulace. Upravit lze však pouze omezené oblasti, kterými jsou:

- základní znaky využití pozemků a vodních ploch pro stavby, komunikační trasy apod., pokud je to nutné k zajištění účelu obecného plánu nebo k uspokojení národního zájmu v souladu se zákonem o životním prostředí,
- užívání a úpravy pozemků v souvislosti s ochranou takových míst, která jsou zvláště cenná například z kul-

turně-historického hlediska,

- maximální povolenou stavební nebo užitnou plochu pro rekreační domy a celkovou velikost pozemků pro rekreační účely,
- další oblasti uvedené v zákoně PBL.

Komuna může dále pomocí územních předpisů upravit umístění, provedení staveb a využití pozemků v určitých oblastech a v souvislosti s tím navrhnout:

- úpravy vegetace a návrh maximální výšky staveb v určitých oblastech, které jsou například určeny k rozvoji,
- ochranná zařízení proti rušení z okolí,
- ochranu staveb a pozemků, které jsou zvláště cenné.

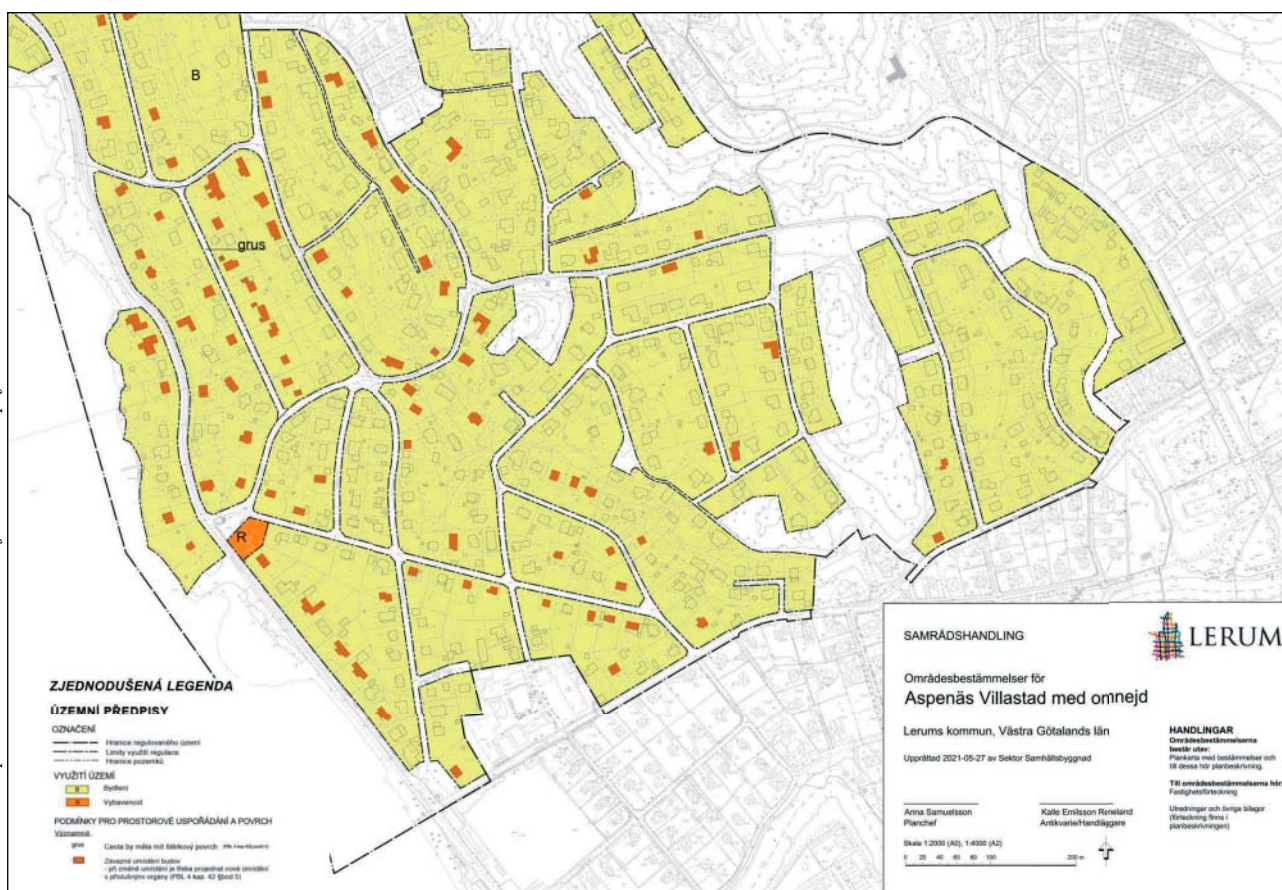
To, co primárně odlišuje územní předpisy od podrobných plánů, je, že nemají daný povinný minimální obsah a neexistují žádná pravidla, jak mají

být implementována. Nařízení v územních předpisech nedává nikomu přímé právo užívat pozemek uvedeným způsobem a rovněž neposkytují zaručené právo stavby, protože některé otázky nelze těmito předpisy upravit. Vzhledem k tomu, že územní předpisy nemají prováděcí lhůtu a lze s nimi vyřešit pouze určité problémy, může se stát, že i když jsou plně využity možnosti regulace, může nastat situace, že v případě stavebního řízení nemůže být uděleno stavební povolení.

Závěr

Podrobný plán je účinným nástrojem regulace jednotlivých částí území. Jeho aplikace je vhodná především v rámci zastavěných oblastí, například při dostavbě čtvrti města či výstavbě menších

Zdroj: <https://www.lerum.se/download/18.35b6217817c119d563b36fc31635171118687/plankarta--samrad-aspenas-villastad-med-omnejd-2021-05-27.pdf>



Ukázka územních předpisů pro obytnou oblast Aspenäs Villastad (komuna Lerum) – výřez plánu

13) Při přezkoumání stavebního povolení v rámci podrobného plánu stavební komise přezkoumá, zda posuzovaný záměr odpovídá opatřením stanoveným v podrobném plánu, případně oblastním předpisům platným na pozemku. Kromě posouzení podle podrobného plánu musí být záměr také přezkoumán s ohledem na některé další požadavky v PBL. Požadavky, které mají být prověřeny ve stavebním povolení v rámci podrobného plánu, jsou uvedeny v PBL.

14) Pokud je třeba vyřešit problémy související s výkupem pozemků, je pravděpodobné, že bude nutné vypracovat podrobný plán pro oblast nebo pro kteroukoli část oblasti. Územní předpisy také nelze použít k distribuci tzv. práv stavby.

územních celků. Možnosti regulace pomocí podrobného plánu dokáží zahrnout i poměrně podrobný detail, kterým je například výška římsy a členění výplní otvorů, ale zároveň dokáže ponechat velkou benevolenci při navrhování zástavby a prostorů, záleží pouze na komunitě, jak moc chce dané území regulovat. Územní předpisy jsou dobrým dodatečným dokumentem, kterým lze regulovat především oblasti bez platného podrobného plánu. Fyzicky jsou velmi podobné podrobnému plánu, jejich rozsah regulace ovšem není tak rozsáhlý a účinný, jako když je vydán pro oblast podrobný plán. Oba dokumenty jsou však, na rozdíl od obecného či regionálního plánu, právně závazné. Pokud jsou pro danou oblast vydány, je nutné se jimi řídit. Jejich funkčnost v dané oblasti podporuje poměrně rozsáhlý schvalovací proces, který bere

v úvahu názory nejen dotčených osob stanovených zákonem, ale i veškerých lidí, kteří v dané oblasti žijí.

Použité zdroje:

ŠVÉDSKO. *Plan- och bygglagen (PBL): Zákon o plánování a stavbě*. Ministerstvo financí SPN BB. 2010. Roč. 2010. SFS 2010: 900 (SFS 2020: 603). Dostupné z: <https://rkrattsbaser.gov.se/sfst?bet=2010:900>.

ŠVÉDSKO. *Miljöbalk: Environmentální zákoník*. Ministerstvo životního prostředí. 1998. Roč. 1998. SFS 1998: 808 (SFS 2021: 881). Dostupné z: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobalk-1998808_sfs-1998-808.

ŠVÉDSKO. *Miljöbedömningsförordning: Nařízení o posuzování vlivů na životní prostředí*. Ministerstvo životního prostředí. 2017. Roč. 2017. SFS 2017:966 (SFS 2020:694). Dostupné z: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobedomningsforordning-2017966_sfs-2017-966.

ŠVÉDSKO. *Tryckfrihetsförordningen: Vyhláška o svobodě tisku*. Ministerstvo spravedlnosti. 1949. Roč. 1949. SFS 1949:105 (SFS 2018:1801). Dostupné z: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/tryckfrihetsforordning-1949105_sfs-1949-105.

ŠVÉDSKO. *Arkivlagen: Archivní zákon*. Ministerstvo kultury. 1900. Roč. 1900. SFS 1990:782 (SFS 2019:866). Dostupné z: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/arkivlag-1990782_sfs-1990-782.

ŠVÉDSKO. *Lag om regionalt utvecklingsansvar: Zákon o odpovědnosti za regionální rozvoj*. Ministerstvo financí. 1900. Roč. 2010. SFS 2010:630 (SFS 2019:944). Dostupné z: https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2010630-om-regionalt-utvecklingsansvar_sfs-2010-630.

ŠVÉDSKO. *Samhallsplanering i Sverige. Boverket* [on-line]. 2021. [cit. 2021-9-17] Dostupné z: <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/>.

ŠVÉDSKO. *PBL kunskapsbanken: – en handbok om plan- och bygglagen* [on-line]. 2021. [cit. 2021-10-13] Dostupné z: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/>.

*Ing. arch. Irena Klingorová
Katedra urbanismu a územního plánování
Fakulta stavební ČVUT v Praze
Architektonické studio ARQLY, Stockholm, Švédsko*

ENGLISH ABSTRACT

Documents and processes within the Swedish planning system, Part II, by Irena Klingorová

This article follows on from the article on spatial planning in Sweden published in the 5/21 issue of this journal, which contained basic information on Swedish spatial planning, and an article on related documents and processes published in issue 1/22. The processes used for specific spatial planning documents are described in detail. While Part I dealt with local and municipal planning, this article is about detailed planning at regional level. Its aim is to describe the documents, outline the responsibilities and involvement of actors in particular processes and present the legislative requirements and documents for planning at each level. Also, it describes the cycle of their origin, approval, practical application and possibilities of cancellation or change.