DNEŠNÍ RUBRIKU PŘIPRAVIL: ING. TOMÁŠ SKLENÁŘ

Urbanistická studie, její pořizování a využití

Urbanistická studie je podle zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění (dále jen stavební zákon) jedním z územně plánovacích podkladů. V souladu s § 3 odst. 2 písm. a) stavebního zákona řeší urbanistická studie územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území a stejně jako jiné územně plánovací podklady slouží podle odst. 1 téhož paragrafu zákona zejména pro zpracování nebo změnu územně plánovací dokumentace, a není-li tato dokumentace schválena, pro územní rozhodování a pro sledování vývoje a vyhodnocování stavu a možností rozvoje území.

Ve smyslu § 4 odst. 1 vyhlášky č. 131/1988 Sb. (dále jen vyhláška) se urbanistická studie zpracovává pro území vymezené s ohledem na její využití a používá se zejména pro získání variantních nebo alternativních řešení vybraných problémů v území. Obsah a rozsah územní prognózy stanoví pořizovatel v jejím zadání (§ 4 odst. 2 vyhlášky).

Při pořizování územních plánů obcí, regulačních plánů, popř. i územních plánů velkých územních celků, je podle § 9 vyhlášky součástí přípravných prací pořizovatele mimo jiné shromáždění dostupných podkladů o záměrech využití území, které zahrnují i územně plánovací podklady (včetně urbanistické studie) a vyhodnocení těchto podkladů.

Urbanistická studie však má, podobně jako územní prognóza, poněkud výjimečné postavení. Pokud její obsah a rozsah vychází přiměřeně ze základního obsahu stanoveného pro územní plán obce nebo regulační plán, uvedeného v příloze č. 2 vyhlášky (viz § 4 odst. 2 vyhlášky) a pokud byla projednána podle § 21, odstavců 2 a 4 stavebního zákona, může být podle § 21 odst. 6 stavebního zákona upuštěno na návrh pořizovatele při schválení zadání územního plánu obce nebo regulačního plánu od zpracování jeho konceptu řešení. Zadání územního plánu obce nebo regulačního plánu musí v těchto případech splňovat funkce souborného stanoviska, uvedené v § 21 odst. 5 stavebního zákona.

Právní předpisy nevylučují pořizování urbanistické studie pro území více obcí nebo okresů, které je obvykle řešeno územním plánem velkého územního celku nebo územní prognózou. Před 1. 7. 1998, kdy nabyl účinnosti zákon č. 83/1998 Sb., neměly okresní úřady jinou možnost, jak ve své působnosti prověřit možnosti rozvoje území svého okresu s přihlédnutím k ochraně jeho hodnot, než prostřednictvím urbanistické studie. Tento důvod odpadl zařazením územní prognózy mezi územně plánovací podklady. Vzhledem k tomu, že na základě urbanistické studie nemůže být ani po jejím projednání podle § 21 stavebního zákona upuštěno od zpracování konceptu řešení územního plánu velkého územního celku, je vhodnější pro území více obcí pořizovat územní prognózu a pro území obce nebo její části urbanistickou studii.

Kromě využití urbanistické studie v procesu pořizování územně plánovací dokumentace je tato studie v případech, kdy nebyla schválena územně plánovací dokumentace, podkladem pro územní řízení podle § 37 stavebního zákona. Stavební úřad je povinen v územním řízení mimo jiné přezkoumat soulad návrhu na vydání územního rozhodnutí s urbanistickou studií a toto přezkoumání musí být obsaženo v odůvodnění rozhodnutí.

Urbanistická studie, stejně jako ostatní územně plánovací podklady, není sama o sobě závazná, stavební zákon nezmocňuje žádný z orgánů k jejímu schválení (schvalována je jen územně plánovací dokumentace). Závaznost věcného řešení urbanistické studie lze dosáhnout jeho promítnutím do územního rozhodnutí nebo využitím při pořizování a následném schválení územně plánovací dokumentace.

Odbor územního plánování MMR