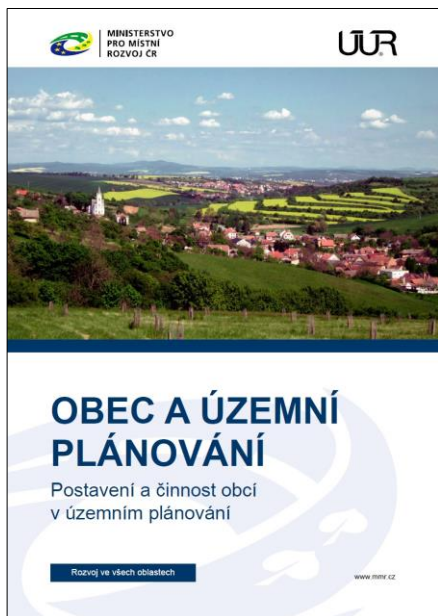




# Obec a územní plánování

## Postavení a činnost obcí v územním plánování



Leták obsahuje stručné informace o informační brožuře, jejímž cílem je usnadnění orientace obecních úřadů a zastupitelstev obcí v oblasti územního plánování ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Brožura je ke stažení na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje, vyšla též jako mimořádná příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 3/2019.

Brožura není metodikou, je návodem, zahrnujícím základní informace nutné pro rychlou orientaci v problematice územního plánování na úrovni obcí, přičemž zdůrazňuje informace důležité pro územně plánovací činnosti obcí.

### Autoři

Brožuru *Obec a územní plánování – postavení a činnost obcí v územním plánování* připravili ve vzájemné spolupráci Ministerstvo pro místní rozvoj a Ústav územního rozvoje.

## Obsah

### Legislativa, cíle, úkoly, orgány a nástroje územního plánování – obecný úvod

Brožura seznamuje s legislativou na úseku územního plánování, zejm. se stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, uvádí cíle a úkoly územního plánování, orgány územního plánování (zejména orgány obcí a jejich působnost a činnosti v územním plánování), pořizovatele územně plánovacích dokumentů, určeného zastupitele obce a další. Popsány jsou nástroje územního plánování, zejména na úrovni obcí, tj. územní plán a regulační plán a územně plánovací podklady obcí (tj. územně analytické podklady a územní studie), nástroje rozhodování v území, institut vyvlastnění a předkupní právo. Činnosti důležité pro obce a jejich orgány jsou v textu zvýrazněny.

### Orgány obcí, vykonávající působnost ve věcech územního plánování

Popsány jsou činnosti ve věcech územního plánování vykonávané v přenesené působnosti obecního úřadu obce s rozšířenou působností (tj. úřadu územního plánování), obecního úřadu, který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, ostatních obecních úřadů, stavebních úřadů a rady obce a činnosti vykonávané v samostatné působnosti zastupitelstva a rady obce.

### Pořizovatel, projektant, určený zastupitel a zástupce veřejnosti

Brožura uvádí, kdo je na úrovni obcí pořizovatelem územně plánovací dokumentace (ÚPD) a územně plánovacích podkladů a s ním spolupracující určený zastupitel, kdo je zástupce veřejnosti, zastupující občany, uplatňující věcně shodnou připomínku k návrhu ÚPD a kdo může být projektantem ÚPD a jaké jsou jeho povinnosti a rozsah odpovědnosti.

### Územně analytické podklady (ÚAP)

Je popsán účel ÚAP (zejména jako podkladu pro pořizování územních studií a ÚPD), jejich obsah zahrnující zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limitů využití území, záměrů na provedení změn v území a rozbor udržitelného rozvoje území. Uveden je postup pořizování ÚAP. Popsána je činnost úřadu územního plánování, který ÚAP pořizuje a aktualizuje.



## Území studie (ÚS)

Popsáno je poslání územní studie, kterým je zejména ověření možností a podmínek změn v území. Uveden je způsob pořízení a činnosti pořizovatele ÚS (tj. úřadu územního plánování, resp. obecního úřadu splňujícího kvalifikační požadavky), který mj. v zadání stanoví její obsah, rozsah, cíle a účel. Jsou popsány případy, kdy se ÚS pořizuje z vlastního podnětu pořizovatele, jiného podnětu (např. podnětu vlastníka pozemku), kdy je pořízení uloženo v ÚPD a kdo může být projektantem ÚS. Je zmíněno schválení možnosti využití a prověření aktuálnosti ÚS včetně aktuálnosti starších urbanistických studií a územních studií.

## Územní plán (ÚP)

Podrobně se brožura zabývá účelem, obsahem, procesem pořizování a projednávání ÚP a jeho změny (včetně zkráceného postupu pořízení), zprávou o uplatňování ÚP a platnosti a úpravou stávajících ÚP. Uvedeno je, kdy a jak se ÚP a jeho změna pořizuje z vlastního podnětu zastupitelstva, na návrh orgánu veřejné správy, občana obce, oprávněného investora a fyzické či právnické osoby. Popsány jsou činnosti zastupitelstva obce, které rozhoduje o pořízení ÚP a vydává jej. Zmíněna je závaznost ÚP pro regulační plán a rozhodování v území. Popsán je obsah ÚP zahrnující mj. stanovení urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a veřejné infrastruktury, vymezení zastavěného území a ploch a koridorů pro zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a opatření, územní rezervy a další. Uvedeno je odůvodnění jako nedílná součást ÚP a jeho obsah. Je popsána zpráva o uplatňování ÚP předkládaná pořizovatelem zastupitelstvu obce každé čtyři roky a její obsah zahrnující mj. vyhodnocení uplatňování ÚP, vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, příp. pokyny pro zpracování změny či návrh na pořízení nového ÚP, popř. též návrhy na aktualizaci ZÚR. Popsána je platnost a úprava stávajících ÚP a starších ÚPD na úrovni obcí.

## Zastavěné území (ZÚ) vymežované samostatným postupem

Uveden je účel ZÚ, které slouží zejména k ochraně nezastavěného území před neodůvodněnou změnou na zastavěné, ochraně nezastavitelných pozemků před neodůvodněným zastavěním a soustředování výstavby v zastavěném území. Popsáno je vymezení ZÚ samostatným postupem v případě kdy obec nemá platný ÚP a příslušná obec rozhodne o pořízení ZÚ, uvedena je činnost úřadu územního plánování (příp. obecního úřadu splňujícího kvalifikační požadavky), který je pořizovatelem ZÚ. Popsán je způsob vymezení ZÚ, projednání, vydání a doba a podmínky platnosti vymezení ZÚ.

## Regulační plán (RP)

Podrobněji rozvedena je též problematika regulačního plánu, jeho účel a obsah, uvedena je možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem, popsány jsou možnosti pořízení RP a jeho změny z podnětu nebo na žádost fyzické či právnické osoby, specifikována je doba platnosti, změna a zrušení RP. Uvedena je činnost zastupitelstva obce, které o pořízení RP rozhoduje a též jej vydává pro vymezené území. Popsán je obsah RP zahrnující mj. stanovení podrobných podmínek pro vymezení a využití pozemků a umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a územních rezerv. Uvedeno je odůvodnění jako nedílná součást ÚP a jeho obsah. Popsána je doba platnosti a možnosti zrušení RP.

## Rozhodování v území

Popsány jsou postupy a nástroje rozhodování v území zahrnující územní rozhodnutí, územní souhlas, veřejnoprávní smlouvu a územní opatření. Zmíněna je územně plánovací informace o stavu a změnách využití území či podmínkách pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, kterou v rámci své působnosti poskytují orgány územního plánování a kde a jak lze územně plánovací informaci získat.

## Vyvlastnění a předkupní právo

Uveden je institut vyvlastnění, předmět vyvlastnění a řízení o vyvlastnění. Popsán je institut předkupního práva, jeho předmět, vznik a vymezení. Zmíněny jsou v této souvislosti povinnosti obce, oprávněné osoby a povinného vlastníka.