

PODKLADOVÝ MATERIÁL PRO ZPRACOVÁNÍ VĚCNÉHO ZÁMĚRU STAVEBNÍHO ZÁKONA V ČÁSTI ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Diskusní materiál OÚP MMR

Následující text:

- je prvním návrhem, který celé šíří ověřených nástrojů a činností územního plánování soustavně formuluje možnosti právní úpravy příslušné části nového stavebního zákona;
- je výrazem a shrnutím názorů, poznatků, zkušeností i inspirací řešení této náročné problematiky tak, jak byla v průběhu posledních deseti let diskutována, tu více (po novele stavebního zákona v roce 1992) tu méně intenzivně (při přípravě poslední novely stavebního zákona), při nejrůznějších příležitostech širokým okruhem těch, kteří se územním plánováním nějakým způsobem zabývají;
- přináší záměrně i ty náměty, u kterých je zřejmé, že mohou být předmětem i dosti protichůdných reakcí, o kterých je však nezbytné otevřít v prvé řadě odbornou diskusi. Bez takovéto diskuse totiž nelze zjistit, zda lze vůbec nalézt společnou vůli k řešení některých naléhavých problémů a k novému koncepčnímu a dlouhodobému pojetí právní úpravy územního plánování.

Nelze beze zbytku uvést jména všech, kteří se na zrodu tohoto textu doposud podíleli a nějakým způsobem k němu přispěli. Přesto bych rád všem touto cestou poděkoval.

Své náměty a připomínky zasílejte, prosím, na e-mailovou adresu odboru územního plánování MMR:

hajlud@mmr.cz

Ing. arch. Martin Tunka, CSc.

*ředitel Odboru územního plánování
MMR*

ÚVOD

Platná právní úprava územního plánování, obsažená v zákonu č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších

předpisů a jeho prováděcích vyhlášek, vychází z koncepce navržené v roce 1976. Přestože byla limitována tehdejšími politickými a společenskými podmínkami, uplatňovala principy územního plánování a instituty rozhodování o území shodně s vyspělými evropskými státy. V porovnání s nimi měl vývoj územního plánování na území České republiky některé společné rysy, ale v období od roku 1948 do roku 1989 ale i nezaměnitelná specifika. Obdoba změn přístupů, které v evropských státech proběhly již v šedesátých a sedmdesátých letech v souvislosti s měnící se úlohou státu, se v praxi i právní úpravě územního plánování v České republice projevuje až po listopadu 1989. Určitou základní odlišností a reakcí na předcházející období byla averze vůči plánování jako takovému, vztažovaná i na územní plánování.

Potřeba věcné, místní a časové koordinace záměrů a zájmů na změnách ve využívání území, prováděná v dostatečném časovém předstihu, však v žádném případě nebyla zpochybněna. Nicméně obdobně jako v západoevropských zemích se i u nás objevují spory o prioritu a nadřazování dílčích resortních požadavků, např. přehnané a jednostranné zdůrazňování environmentálního boomeru. Významně rozdílná situace je ovšem v tom, že v zemích Evropské unie (dále v textu EU) je již vybudovaná a zmodernizována potřebná veřejná infrastruktura, podmiňující zajištění požadavků udržitelného rozvoje

Po roce 1989 doznala původní právní úprava řadu přímých a nepřímých novelizací, které měly za hlavní cíl odstranit zásadní disproporce vůči novým politickým a hospodářským podmínkám, změnám v organizaci a struktuře veřejné správy a v uplatňování vlastnických práv.

Zkušenosti a poznatky, získané v letech 1994 až 1998 při přípravě posled-

ní novely stavebního zákona č. 83/1998 Sb. prokázaly potřebu formulovat novou koncepci úpravy stavebního práva a přitom využít a zachovat ty koncepční zásady územního plánování, které se v průběhu posledních desetiletí osvědčily jak v naší současné právní úpravě, tak i v zemích s nepřerušovanou demokratickou tradicí.

OVĚŘENÉ PRINCIPY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Základní úlohou územního plánování je územní a časová koordinace všech záměrů a zájmů na provedení změn v území a na ochraně jeho hodnot nejen z hlediska potřeb veřejného sektoru (např. jednotlivých resortních koncepcí, politik, plánů a veřejných zájmů, upravovaných zvláštními právními předpisy), ale i s ohledem na koordinaci a uplatňování záměrů privátního sektoru a na podporu vzájemné, obecně prospěšné spolupráce sféry veřejné i soukromé.

Tradičně a obecně sdílené hodnoty evropských územně plánovacích systémů, v jiném jazykovém prostředí též nazývané jako „prostorové, rozvojové, strategické“ apod., byly respektovány i ve stavebním zákonu v roce 1976 a ukazují se jako života schopné a nosné i pro novou právní úpravu územního plánování.

Jsou to principy koordinace, komplexnosti a kontinuity, uplatňované jak při sledování stavu a možností území, tak při navrhování jeho změn a při vytváření podmínek pro jejich realizaci. V právních úpravách zemí EU tomu odpovídají shodně používané a praxí prověřené základní nástroje územního plánování, kterými jsou:

- a) územní (prostorové, strategické, regionální) plány velkých územních celků (regionů, krajů, zemí apod.);
- b) územní (strukturální, rozvojové) plány využití ploch na území jednotlivých obcí a měst;

c) regulační (zastavovací) plány (projekty konkrétní zástavby rozvojových ploch, soustředěné výstavby apod.), často za určitých podmínek nahrazující územní rozhodnutí.

d) institut územního rozhodování o jednotlivých a konkrétně v území umístěných záměrech.

Koncepce právní úpravy územního plánování z roku 1976 poskytovala v rámci centrálně řízené ekonomiky i výjimečné podmínky k vytváření souborů údajů a informací o území pro potřeby územního plánování, jejichž kvalita a aktuálnost byla garantována státní správou. Nové technologie digitálního zpracování informací a dat o území umožňují využití této koncepce v nových podmínkách zpřístupnění a sdílení informací širokým okruhem uživatelů.

Úspěšnost náročné a nezastupitelné koordinační role územního plánování, to je nalézání souladu veřejných zájmů, reprezentovaných na různých úsecích státní správy jejími jednotlivými složkami, není možné bez dosažení shody a schválení konsensu o oprávněnosti, prospěšnosti a koordinaci změn v území a o ochraně jeho hodnot.

Současný stav řady právních předpisů však uvedený princip oslabuje tím, že nadřazuje dílčí požadavky některých složek státní správy do imperativní pozice. Při striktním výkladu těchto zvláštních předpisů je tak prakticky vyloučeno dosažení potřebné dohody nebo je nezbytné aplikovat široký výklad těchto předpisů. Tento stav značně zpochybňuje naplnění koordinační úlohy územního plánování a oslabuje významně jeho základní funkci - to je poskytovat právní záruky a stabilitu stanovisek veřejné správy v celém průběhu usměrňování územního rozvoje od rámcových koncepcí až k výslednému územnímu rozhodnutí. Nejsou-li v reálném čase tato stanoviska dosažitelná nebo dostatečně spolehlivá, narušuje to vztahy státní správy a územních samospráv, které nesou zodpovědnost za rozvoj území. Právní záruky stability stanovisek veřejné správy jsou nutnou podmínkou pro aktivní a úspěšnou spolupráci veřejného a soukromého sektoru v otázkách využívání území.

Splnění základního poslání územního plánování, tj. nezpochybnitelná koordinace záměrů a zájmů v prostoru i čase, včetně komplexnosti a soustavnosti této činnosti, poskytuje veřejné správě jedinečný a jiným způsobem nenahraditel-

ný nástroj k usměrňování a dosažení udržitelného rozvoje území.

Územní plánování využívá metody postupného zpřesňování a konkretizace veřejného zájmu na využití území, které se pohybují v úrovni politických rozhodování při lokalizaci těchto zájmů na území státu a na úrovni regionální. Při plánování využití území a dalšího rozvoje obcí se tyto metody projevují v nástrojích urbanistického plánování, které umožňují určovat technicky možné využití ploch v rámci územních plánů a právně závaznou regulaci využití jednotlivých pozemků v regulačních plánech.

NOVÉ POŽADAVKY NA PRÁVNÍ ÚPRAVU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zadání v legislativních úkolech vlády ukládá, aby nová právní úprava přizpůsobila stavební zákona „měněným ekonomickým a právním podmínkám v ČR“. Významné jsou především dva základní impulsy:

- a) požadavky vyplývající ze začlenění České republiky do EU,
- b) potřeba efektivně řešit věcné problémy v oblasti ekonomiky, ekologie a sociální soudržnosti, které mají dopad na území a jejichž řešení je podmiňováno možnostmi území. Hlavním cílem přitom je zabezpečit vyvážený a harmonický vztah těchto oblastí, to je uplatnění principu udržitelného rozvoje, obecně sdíleného hospodářsky vyspělými zeměmi.

Ad a) Vstup a začlenění České republiky do EU předpokládá nejenom harmonizaci právního řádu jako celku s právem EU, ale vyžaduje i vytvoření srovnatelných podmínek a právního rámce pro adaptaci území České republiky na měnící se požadavky pro jeho další rozvoj a schopnost soutěže po začlenění do společného evropského trhu s volným pohybem zboží, služeb, kapitálu a osob. To předpokládá zejména vytváření podmínek pro rozvoj potřebné veřejné infrastruktury a pro výběr a přípravu rozvojových území, umožňujících např. restrukturalizaci průmyslu, služeb apod. Současně musí být sledován proporcionální rozvoj jednotlivých regionů, včetně hraničních území, při respektování cílů regionální politiky EU.

Novou právní úpravou územního plánování je zapotřebí řešit vazby

na nástroje podpory regionálního rozvoje, strukturální fondy EU, umožňující jejich využití i pro rozvoj jednotlivých obcí. Nová právní úprava územního plánování by tedy měla vytvářet standardní podmínky pro provádění změn v území, umožňující vstup potenciálních investorů ze zemí EU do České republiky a současně poskytovat právní jistoty pro jejich působení, srovnatelné s podmínkami v ostatních zemích EU.

Ad b) Česká republika, která se nachází ve stadiu transformace, prochází významnými změnami ekonomických struktur a současně i veřejné správy. K vytvoření dlouhodobě efektivní právní úpravy územního plánování je zapotřebí zajistit orientaci na obecně sdílené priority, které v souhrnu reprezentují trvale udržitelný rozvoj území České republiky.

Nástroje a postupy územního plánování by proto měly napomáhat co nejefektivnějším zjišťování potenciálu území, obecně prospěšnému rozmístování ekonomických a sociálních aktivit i veřejných služeb a infrastruktury v území způsobem umožňujícím inovaci lidských dovedností, hospodářského rozvoje, materiálních zdrojů, sociálních podmínek; to vše s ohledem na přírodní a kulturní dědictví a na ekologickou ušlechtilost změn v území, s cílem zlepšovat stávající, eventuálně zachovat kvalitní životní podmínky. Současně je zapotřebí územní plánování uzpůsobit účinnému řešení dědictví vážných problémů v oblasti životního prostředí, předcházení ekologickým katastrofám, hospodářským propadům, které by narušili podmínky sociální soudržnosti v území. Musí být hledány nové možnosti rozvoje při provádění restrukturalizace ekonomiky, podporována efektivní funkčnost pozemkového trhu k usnadnění získání kapitálu pro rozvoj bytové výstavby a bytového trhu jako nezbytného předpokladu pro pohyb pracovních sil.

I. PŘEDMĚT ÚPRAVY A VYMEZENÍ POJMŮ

1.1. Zákon o územním plánování (dále jen „zákon“) upraví nástroje a pos-

- tupy veřejné správy k věcné, místní a časové koordinaci záměrů a zájmů na provádění změn ve využívání území při zachování jeho současných hodnot.
- 1.2 Určujícím principem územního plánování je trvale udržitelný rozvoj. Územní plánování v zájmu uplatňování trvale udržitelného rozvoje umožňuje zásahy v území, jejichž cílem je harmonizace požadavků na kvalitní životní prostředí, ekonomických a sociálních aktivit v území a veřejných služeb (infrastruktury) nezbytných pro jejich udržitelný rozvoj.
- 1.3 Územní plánování postupuje metodami trvalého zpřesňování a procesu konkretizace veřejného zájmu na využití území. Veřejný zájem je soustředěn na ochranu nezastavitelného území a naproti tomu intenzivní využívání zastavěného a zastavitelného území a snižování rizik nevratného procesu jeho přeměny s ohledem na požadavky trvale udržitelného rozvoje. K tomu zákon upraví i možnosti a nástroje úpravy vlastnických vztahů podmiňující využití území k obecnému prospěchu s cílem vytvořit právní jistoty a podmínky pro investování soukromého kapitálu i realizaci veřejných potřeb v rozumném čase.
- 1.4 Územní plánování je věc veřejná a všechny postupy k vytvoření a uplatňování nástrojů územního plánování budou veřejné.
- 1.5 Zákon upraví postavení, práva a povinnosti všech osob, které se zúčastní procesu územního plánování (včetně občanských sdružení, sdružení podnikatelů apod.).
- 1.6 Zákon nově stanoví podmínky pro koordinaci veřejného zájmu a součinnost dotčených správních úřadů, které chrání veřejné zájmy podle zvláštních předpisů, včetně řešení rozporů mezi nimi.
- 1.7 Zákon vymezí základní pojmy, které jsou důležité pro vytvoření nástrojů územního plánování a pro jejich uplatňování.
- 1.8 Zákon stanoví základní úkoly územního plánování. Orgány územního plánování budou povinny zejména:
- sledovat, posuzovat a vyhodnocovat stav a možnosti území,
 - zajišťovat ochranu hodnot území,

- identifikovat problémy v území,
- vymezovat veřejný zájem na využití území,
- využívat území k obecnému prospěchu,
- koordinovat zájmy a záměry v území,
- posuzovat potřebnost provádění změn v území,
- snižovat rizika ekologických a přírodních katastrof, hospodářských propadů a narušení sociální soudržnosti,
- podporovat různorodost prostředí a řešit ekologické, sociální a ekonomické problémy komplexně ve vzájemných souvislostech,
- prosazovat estetické požadavky na urbanizované území i na volnou krajinu.

1.9 Zákon upraví tyto nástroje územního plánování:

- územně plánovací podklady,
- územně plánovací dokumentaci,
- územní rozhodnutí,
- územní opatření.

Schéma nástrojů územního plánování

Územně plánovací podklady

- identifikace stavu a možností území

Územně plánovací dokumentace

- Politika územního rozvoje
Zákon o veřejném záměru v území národního významu
- Zásady územního rozvoje kraje
- Územní plán využití ploch
Zjednodušený územní plán
- Regulační plán
Zastavovací plán
Asanační plán
Plán nezastavitelných území

Územní rozhodnutí

- rozhodnutí o umístění stavby,
- rozhodnutí o využití území,
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemku.

Územní opatření

- o chráněném území,
- o ochranném pásmu,
- o stavební uzávěře,
- o asanaci.

II. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY

- 2.1 Územně plánovací podklady jsou textové, grafické nebo digitální tech-

nologií zpracovávané výstupy trvale a soustavně činnosti státní správy na úseku územního plánování. Účelem této činnosti je vytvářet, udržovat a poskytovat státní správou garantované, trvale a soustavně aktualizované informace a přehledy těchto informací o stavu, limitech a možnostech využití území (identifikace stavu a možností území- ISMÚ), vyplývajících z právních předpisů a příslušných dokladů (např. ochrana veřejných zájmů, schválené ÚPD, údaje katastru nemovitostí). V územně plánovacích podkladech pro území jednotlivých obcí bude povinně vyznačeno zastavěné území.

- 2.2 Identifikace stavu a možností území zahrne činnosti orgánů územního plánování a jejich výstupy, doposud uváděné v platné právní úpravě územního plánování jako:

- územně technické podklady;
- přípravné práce při pořizování územně plánovací dokumentace, spočívající ve shromáždění dostupných podkladů a informací o stavu území a jejich vyhodnocení;
- průzkumy a rozborů a problémový výkres, zpracovávané při pořizování územně plánovací dokumentace;
- výkres limitů využití území, vyplývajících z právních předpisů a správních rozhodnutí, který je předmětem dohody s dotčenými správními úřady o zadání územně plánovací dokumentace.

- 2.3 Územně plánovací podklady budou veřejně přístupnými informacemi o území v technologii INTERNET a dalšími způsoby, podmínky zpřístupnění upraví zákon.

- 2.4 Na vytváření, udržování a poskytování územně plánovacích podkladů se budou jednotlivé orgány územního plánování a dotčené správní úřady podílet takto:

- a) ministerstvo s působností ústředního orgánu územního plánování (dále jen ministerstvo) zodpovídá za vytvoření, funkčnost a provoz metadat, to je soustavy pravidel, podmínek a vztahů, poskytujících přehled o existujících datových souborech, sadách, též tematických vrstvách informací o území, nezbytných pro územně plánovací činnost a vytvářených jinými správními úřady a orgány územní

- samosprávy; v součinnosti s dalšími ministerstvy a správními úřady bude ministerstvo zajišťovat průběžnou a trvalou aktualizaci podmínek pro trvalou a soustavou činnost krajů na tomto úseku;
- b) kraje (ve spolupráci s okresními úřady do doby jejich transformace, následně ve spolupráci s pověřenými obecními úřady); jejich odborné útvary budou zodpovídat za doplňování územně plánovacích podkladů vytvářených a garantovaných ministerstvem o specifické datové soubory/sady, budou zodpovídat za metodickou pomoc obcím při jejich využívání v rámci územně plánovací činnosti obcí;
- c) obce budou mít „informační povinnost“ poskytovat průběžně údaje o změnách právního a fyzického stavu, podmínek a možnostech správního území obcí, vyplývající např. z územních rozhodnutí a jiných rozhodnutí a opatření v území, která jsou v právní moci, ze schválené územně plánovací dokumentace apod.);
- d) ministerstva a jiné správní úřady budou poskytovat a garantovat datové soubory/sady informací o území, vytvářené v jejich působnosti, které jsou podkladem pro jejich součinnost a na základě kterých vydávají svá stanoviska při pořizování územně plánovací dokumentace při rozhodování o území. Zákon upraví podmínky součinnosti ministerstev a správních úřadů při poskytování těchto informací.
- 2.5 Územně plánovací podklad zahrnující území celého státu bude sloužit např. k:
- průmětu resortních (sektorových) koncepcí do území a k vyhodnocení jejich vzájemných územních souvislostí;
 - průmětu krajských koncepcí (např. zásady územního rozvoje kraje);
 - vyhodnocování problémů a střetů veřejných zájmů, chráněných zvláštními předpisy, v celkových souvislostech území České republiky;
 - vyhodnocování vazeb a souvislostí s územím jednotlivých sousedních států a s územím Evropské unie.

- 2.6 Územně plánovací podklad, zahrnující v přiměřené podrobnosti území celého kraje, bude sloužit k podpoře územně plánovací činnosti obcí při pořizování územně plánovací dokumentace v jejich působnosti. Tím, že bude poskytovat státem garantovanou, trvale a soustavně aktualizovanou identifikaci stavu a možností území, sníží oproti dosavadní praxi rozsah a pracnost průzkumů a rozborů, prováděných při pořizování územně plánovací dokumentace, umožní zvýšit jejich kvalitu a zajistit trvalou aktuálnost těchto informací, jejich tématikou i formální stejnorodost.
- 2.7 Územně plánovací podklady budou pořízeny pro celé území státu, od určitého data po nabytí účinnosti zákona budou závazným podkladem pro pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

III. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

- 3.1 Územně plánovací dokumentaci tvoří:
- a) politika územního rozvoje,
 - b) zásady územního rozvoje kraje,
 - c) územní plán využití ploch,
 - d) regulační plán.
- 3.2 Cílem územně plánovací dokumentace je postupné zpřesňování a konkretizace veřejného zájmu na využití území. Vyjádření tohoto veřejného zájmu je soustředěno do obsahu územně plánovací dokumentace, který bude oproti dosavadnímu pojetí zúžen. Schválená územně plánovací dokumentace bude pak závazná v celém rozsahu.
- 3.3 Územně plánovací dokumentace slouží pro koordinaci veřejných zájmů, které chrání dotčené správní úřady podle zvláštních předpisů. K tomu budou nově formulovány zásady kontinuity stanovisek těchto dotčených orgánů a zjednodušení postupu v rozhodování o území tam, kde bude schválena územně plánovací dokumentace (zejména územní plán využití ploch).
- 3.4 V souladu s principy trvale udržitelného rozvoje budou pomocí územně plánovacích podkladů a zejména pak územně plánovací dokumentace možnosti využívání území rozděleny a zásadně odlišně upraveny v zas-

tavěném, v zastavitelném a v nezastavitelném území. Mimo zastavěné a zastavitelné území nebude výstavba nebo jiné opatření povoleno vyjma staveb nezbytných pro užívání nezastavitelného území a zachování jeho hodnot, zejména staveb pro zemědělství a lesnictví a vybraných staveb infrastruktury vymezených zákonem nebo zákonem stanoveným způsobem.

- 3.5 Způsob pořizování územně plánovací dokumentace bude zjednodušen na základě zásady, že její návrh je zpracováván a projednáván jednoetapově (tj. bez konceptu řešení). Pouze v odůvodněných případech, kdy si to vyžádají složité podmínky v území a stanoví-li tak příslušný orgán územního plánování, bude postupováno odlišně.

Politika územního rozvoje

- 3.6 Politika územního rozvoje stanoví priority územního plánování s ohledem na požadavky trvale udržitelného rozvoje. Politika územního rozvoje vymezuje a koordinuje veřejný zájem na rozmístění nejzávažnějších investic a dalších záměrů národního významu nebo požadavků plynoucích z mezinárodní spolupráce, zejména základních komunikačních investic, významných energetických zařízení, např. úložišť jaderných odpadů a jiných závažných veřejných záměrů, jejichž lokalizace na státním území je nezbytná. Politika územního rozvoje slouží ke koordinaci sektorových politik s dopadem na území a zásad územního rozvoje jednotlivých krajů.
- 3.7 Zpracovává ji jako nadresortní koncepci ministerstvo ve spolupráci s kraji a správními úřady a schvaluje ji vláda.
- 3.8 Politika územního rozvoje nebo jednotlivé veřejné investice a záměry národního významu jsou v odůvodněných případech vyhlášovány formou zákona, který umožní jejich jednoznačnou lokalizaci a opatrování potřebných pozemků pro tyto účely.

Zásady územního rozvoje kraje

- 3.9 Zásady územního rozvoje kraje upřesní požadavky politiky územního rozvoje, stanoví komplexní podmínky a požadavky na uspořádání území kraje a jeho složek včetně

- rozmístění nejvýznamnějších investic a rozvojových ploch, které svým významem a důsledky přesahují pravomoc jednotlivých obcí, které jsou důležité pro rozvoj kraje. Zásady územního rozvoje kraje jsou základním nástrojem koordinace územního rozvoje a územně plánovací činnosti obcí. Součástí zásad územního rozvoje kraje jsou rámcové podmínky pro rozmístění veřejných investic (plochy, koridory, směrové uspořádání) a základní požadavky trvale udržitelného rozvoje.
- 3.10 V zásadách územního rozvoje kraje se vymezí významná území, která vyžadují stanovení zvláštních podmínek pro jejich využívání, popř. požadavky na další územně plánovací dokumentaci, zejména na pořízení a schválení územních plánů využití ploch pro více obcí společně (obdoba dosavadních územních plánů velkých územních celků).
- 3.11 Rozhodnutí o pořízení zásad územního rozvoje kraje (zadání) je plně v působnosti kraje a je jeho právem. Zásady územního rozvoje kraje se pořizují pro celé území kraje, popřípadě ucelená území více krajů.
- 3.12 Zadání zásad územního rozvoje kraje musí být projednáno veřejně a je schvalováno krajským zastupitelstvem.
- 3.13 Projednávání návrhu zásad územního rozvoje kraje bude proti stávající právní úpravě pořizování územních plánů velkých územních celků zjednodušeno. Povinné bude veřejné projednání návrhu zásad územního rozvoje kraje, které bude v případě potřeby opakováno.
- 3.14 Návrh zásad bude zveřejněn stanoveným způsobem, pořizovatel je zašle ke stanovisku dotčeným správním úřadům a orgánům územní samosprávy. Pro podání stanoviska bude stanovena lhůta, jejíž nedodržení bude možno vykládat tak, že daný subjekt nemá k návrhu připomínky, a že s ním proto souhlasí.
- 3.15 Stanoviska dotčených správních úřadů nebudou mít povahu správních rozhodnutí a pro projednání rozporů bude založena zvláštní procedura, kterou bude představovat dohodovací řízení s nadřízenými orgány dotčených správních úřadů. Nedo-

jde-li v tomto řízení k dohodě, bude moci každá ze stran předložit rozpor rozhodčí komisi, ustavené ministrem pro územní plánování. Její rozhodnutí bude konečné. Právo této komise rozhodovat spory vzniklé v průběhu projednávání návrhu zásad územního rozvoje kraje si může ve zvlášť závažných případech aťhovat vláda.

- 3.16 Součástí zásad územního rozvoje kraje bude posouzení z hlediska požadavku trvale udržitelného rozvoje, tj. požadavků na kvalitní životní prostředí, sociálních aktivit v území.
- 3.17 Schválení zásad územního rozvoje kraje je podmíněno dobroděním ministerstva o dodržení zákonů, jejich souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje sousedních krajů.
- 3.18 Zásady územního rozvoje kraje schvaluje zastupitelstvo kraje. Závaznými se stanou po oznámení tohoto schválení (publikaci). V tomto oznámení bude uvedeno, kde jsou zásady uloženy a kde je možno do nich nahlížet. Zásady územního rozvoje kraje budou veřejně přístupny v technologii INTERNET.
- 3.19 Zásady územního rozvoje kraje jsou závazné pro zpracování a koordinaci územních plánů využití ploch a regulačních plánů a pro veškeré rozhodování v území. V pochybnostech rozhodne na návrh příslušného orgánu územního plánování rozhodčí komise.

Územní plán využití ploch

- 3.20 Územní plány využití ploch (dále také územní plány) budou zpracovávány pro území měst a obcí. Tyto plány musí být v souladu se zásadami územního rozvoje kraje. Územní plány využití ploch budou závazné pro zpracování regulačních plánů a pro rozhodování o území ve správních řízeních.
- 3.21 Územní plán využití ploch bude vždy zahrnovat celé správní území obce (popřípadě seskupení obcí). V územním plánu se stanoví funkční využití jednotlivých ploch, vyznačí se zastavěné území a stanoví se zastavitelná území, pro která se dále pořizuje zastavovací plán, asanační území, pro která se dále pořizuje asanační plán a území, pro která se pořizuje plán nezastavitelných území. Územní plán využití ploch založí podmínky

a postupy pro realizaci infrastruktury podmiňující další rozvoj území, zejména další výstavbu.

- 3.22 Pořízení územního plánu využití ploch je právem obce. Pouze výjimečně je možné uložit obci povinnost pořídit tento plán, a to na základě zákona (politika územního rozvoje) nebo při schválení zásad územního rozvoje kraje. Zákon bude řešit nesplnění této povinnosti.
- 3.23 Způsob pořizování územních plánů zákon upraví jednak s ohledem na požadavky metod jejich technického zpracování a podle principů všeobecného demokratického projednání (účasti veřejnosti) a uplatňování námitek vlastníků, a to v případech, kdy budou jejich práva dotčena návrhem využití ploch, zejména návrhem ploch pro veřejné účely.
- 3.24 Schválení záměru pořídit územní plán obce předchází řada neformálních prací spojených s průzkumem území a soustředěním všech potřebných informací. Zadání územního plánu musí být před schválením zveřejněno a musí být dohodnuto s dotčenými správními úřady. Pokud není po přechodné období pořízen pro území územně plánovací podklad (identifikace stavu a možností území), je součástí zadání odsouhlasení všech vstupních informací a podmínek dotčenými správními úřady. Zadání stanoví věcný obsah územního plánu, požadavky na jeho formální zpracování a upřesnění postupu při projednání nad rámec obecné úpravy. Zvlášť stanoví podmínky pro zpracování části dokumentace hodnotící vliv navrhovaného řešení na životní prostředí.
- 3.25 Na základě schváleného zadání se zpracovává přímo územní plán využití ploch. Pouze tehdy, stanoví-li orgán územního plánování v zadání nutnost prověření jednotlivých variant a alternativ, zpracovává se koncept řešení. Projednání konceptu řešení musí být veřejné. Výběr jednoznačného řešení musí být dohodnut s dotčenými správními úřady, a musí být prověřen z hlediska zákonitosti a souladu s politikou územního rozvoje a se zásadami územního rozvoje kraje.
- 3.26 Projednávání územních plánů využití ploch s veřejností bude široké s vysvětlením záměrů a jejich důsled-

- ků, podle zásady, že každý má právo na odborné a srozumitelné vysvětlení. Zákon stanoví povinnost vystavení návrhu územního plánu, povinné pořádání veřejných schůzí se stanovením následné lhůty pro podání připomínek a námitek a zvláštní režim námitkového řízení, ve kterém budou námitky veřejně projednány s těmi vlastníky, kteří je ve stanovené lhůtě uplatnili. Vlastníkům bude poskytnuta možnost požadovat přezkoumání procesního postupu do stanovené lhůty (tři měsíců) po schválení územního plánu soudem.
- 3.27 Režim projednávání s dotčenými správními úřady bude vycházet z principu dosahování dohody a kontinuity podaných stanovisek vzhledem k věcné problematice a měřítku řešení. Případné spory budou řešeny rozhodčími komisemi.
- 3.28 Schválení návrhu územního plánu využití ploch je podmíněno dobrozdáním kraje o dodržení zákonů o souladu se zásadami územního rozvoje kraje a o koordinaci s územními plány sousedních obcí.
- 3.29 Územní plán využití ploch schvaluje obecní zastupitelstvo. Schválení územního plánu se oznamuje způsobem v místě obvyklým a je závazný ode dne oznámení (publikace). Schválený územní plán musí být k nahlédnutí za podmínek stanovených zákonem.
- 3.30 Orgány územního plánování jsou povinny sledovat a v pravidelných intervalech (např. dvouletých) vyhodnocovat dodržování územního plánu.
- 3.31 V případě změny podmínek v území nebo podmínek, které byly důvodem pro pořízení a schválení územního plánu je možné připravit změnu územního plánu jen po předchozím schválení jejího zadání. Podnět ke změně schváleného územního plánu mohou dát i subjekty mimo oblast veřejné správy a rozhoduje se o něm za podmínek a ve lhůtách stanovených zákonem (změnové řízení).
- 3.32 Právní úprava stanoví požadavky na obsahovost jednotlivých územních plánů, tzv. minimální obsahový standard, včetně jednotné legendy a zásad a měřítek pro grafické zpracování, např. plány využití ploch v měřítku 1 : 5 000.
- 3.33V případě, že bude nezpochybnitelně prokázáno, že podmínky v území jsou jednoznačné nebo již bylo o určitých podmínkách takovým způsobem rozhodnuto, může být pořízen zjednodušený územní plán. Tento plán nebude obsahovat některou ze zákonem stanovených náležitostí a jeho další použití proto bude ze zákona omezeno. Bude proto závazný ve stanoveném omezeném rozsahu pro zpracování regulačního plánu nebo pro další rozhodování v území. Možnosti pořízení zjednodušeného územního plánu a rozsah jeho zjednodušení bude upraven na základě zákonem stanovených podrobnějších podmínek.
- Regulační plán**
- 3.34 Zákon stanoví, kdy musí být povinně pořízen regulační plán, a to zejména ve vybraných případech nové výstavby v zastavitelných územích, které mohou mít vliv na změnu vlastnických vztahů nebo je-li využití těchto území změnou vlastnických vztahů podmíněno. Povinnost pořídit regulační plán může být takto uložena při schválení územního plánu obce a ve výjimečných případech v zásadách územního rozvoje kraje.
- 3.35 Regulační plán se zpracovává jako zastavovací plán (pro zastavitelné území) jako asanační plán (pro zastavěné území určené k asanaci) nebo jako plán nezastavitelných území (mimo zastavitelné a zastavěné území).
- 3.36 Podle povahy území obcí bude možné zpracovat sloučený územní plán využití ploch a regulační plán tak, aby mohl plnit obě funkce současně. Bude zpracován zpravidla jednoetapově, tj. bez konceptu řešení.
- 3.37 Zastavovací plán vymezí nezbytný rozsah pozemků pro veřejné účely, umožňující realizaci zástavby, vymezí stavební pozemky a stanoví podmínky pro zastavění jednotlivých stavebních pozemků (urbanistický řád), a to z hlediska stanovení druhu a rozsahu výstavby, způsobu a technických podmínek zastavění (tj. půdorysná, výšková, funkční a jiná technická a uživatelská omezení).
- 3.38 Zadání zastavovacího plánu musí být před schválením obecním zastupitel-
- stvem projednáno s veřejností a dohodnuto s vlastníky zastavovaných pozemků a s dotčenými správními úřady. Součástí zadání bude dohoda všech vlastníků zastavovaných pozemků o budoucím využití pozemků včetně vzájemného vyrovnání, tj. rozdělení prospěchů a nákladů umožňující zastavění (plánovací smlouva). Pokud nebude dosaženo této dohody, lze pořídit zastavovací plán jen na základě zákonem stanovených podmínek (viz část VI.).
- 3.39 Pokud je zastavovací plán pořizován povinně nebo obsahuje návrh umístění staveb, které podléhají posouzení vlivu na životní prostředí, musí být součástí zadání podmínky pro zpracování zvláštní části dokumentace o posouzení vlivu navrhovaných staveb na životní prostředí. Tato dokumentace se projednává spolu se zastavovacím plánem a je předmětem připomínkování dotčených správních úřadů. Bez vyhodnocení této dokumentace nemůže být zastavovací plán schválen.
- 3.40 Na základě schváleného zadání je zpracován zastavovací plán, který řeší podmínky pro zastavění konkrétních pozemků invariantně. Návrh zastavovacího plánu musí být ve stanovených lhůtách veřejnosti zpřístupněn. Vlastníci dotčených (sousedních) pozemků a staveb mohou uplatnit proti navrženému řešení námitky, obdobně jako v územním řízení. O těchto námitkách musí být při schválení zastavovacího plánu výslovně rozhodnuto.
- 3.41 Rozhodování o námitkách vlastníků nemovitostí, které nejsou umístěny v zastavitelném území, přitom však mohou být dotčeny navrhovanými změnám, bude mít u zastavovacích plánů povahu speciálního řízení s přísnými pravidly i možnosti opravných (resp. kontrolních) prostředků, včetně soudního přezkumu po schválení.
- 3.42 S dotčenými správními úřady musí být zastavovací plán dohodnut. Zákon stanoví způsob projednání tak, aby byly stanoveny příslušné podmínky a lhůty, ve kterých se tyto orgány musí vyjádřit. Bude zavedena právní domněnka „kdo mlčí ten souhlasí“. Dotčené správní úřady jsou vázány svými stanovisky

- k územnímu plánu využití ploch. Případné rozpory řeší rozhodčí komise.
- 3.43 Schválený zastavovací plán má právní účinky územního rozhodnutí. Pro území se schváleným zastavovacím plánem se územní rozhodnutí nevydává.
- 3.44 Zastavovací plán schvaluje obecní zastupitelstvo. Jeho schválení se označuje způsobem v místě obvyklým a je závazný ode dne oznámení (publikace).
- 3.45 Změna zastavovacího plánu je možná jen po předchozím projednání na základě rozhodnutí příslušného orgánu územního plánování o povolení této změny, pravidla pro projednání jsou stanovena přiměřeně jako pro pořízení nového zastavovacího plánu.
- 3.46 Zastavovací plán bude zpracováván v rozsahu obsahového standardu stanoveným zákonem a prováděcí vyhláškou v měřítku katastrální mapy. Součástí zastavovacího plánu bude plán vlastnických úprav (plán přeparcelace), který umožní úpravu vlastnických vztahů buď na základě dohody nebo bude podkladem pro vyvlastnění.
- 3.47 Pro pořizování asanačního plánu a plánu nezastavitelných území platí zásady uvedené v bodě 3.37 až 23.46 přiměřeně.

IV. ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

- 4.1 Územní rozhodnutí je operativním nástrojem územního plánování. Na rozdíl od dosavadní právní úpravy se územní rozhodnutí vydává pouze pro umístění stavby, pro využití území a pro dělení nebo scelování pozemků. Dosavadní rozhodnutí o chráněném území, ochranném pásmu a stavební uzávěře, které mají odlišný charakter, se upraví v samostatné kategorii územních opatření.
- 4.2 Zásada, že umísťovat stavby a měnit využití území lze jen na základě územního rozhodnutí, se zachovává. Zákon stanoví případy, které územní rozhodnutí nevyžadují. Půjde zejména o:
- stavební úpravy a udržovací práce,
 - drobné stavby,
 - stavby umísťované v uzavřených prostorách existujících staveb, pokud se nemění vnější půdorysné

- ohraničení a výškové uspořádání prostoru,
 - informační reklamní a propagační zařízení,
 - dělení nebo scelování pozemků, pokud podmínky pro ně jsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením,
 - případy, kdy umístění stavby, její druh a charakter, velikost (zastavěná plocha a výška), účel, připojení na komunikaci a veřejné sítě, vzhled i ochrana veřejných zájmů byly konkrétně a jednoznačně stanoveny platným regulačním plánem, projednaným a schváleným podle nového zákona.
- 4.3 Zákon stanoví, ve kterých případech je možno sloučit územní řízení a jiná řízení podle stavebního zákona, zejména územní řízení s řízením stavebním a o podmínkách umístění stavby rozhodnout v jednom rozhodnutí (ve stavebním povolení).
- 4.4 Rozhodnutí o umístění stavby stanoví druh a účel stavby, pozemky na nichž se stavba umísťuje, podmínky pro umístění stavby a pro zpracování projektové dokumentace zajišťující ochranu zdraví, životního prostředí, urbanistických a architektonických hodnot území, napojení na komunikaci a sítě technického vybavení.
- 4.5 Rozhodnutí o využití území stanoví základní podmínky pro navrhované využití území, stanoví, jak má být nově upraveno, např. jeho odvodnění a napojení na rozvodné sítě a komunikace, podmínky pro ochranu zdraví, životního prostředí, existujících staveb a hodnot v území.
- 4.6 Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků.
- 4.7 Právní závaznost územních rozhodnutí je dána tím, že jde o správní rozhodnutí, neboli o individuální správní akt. Územní rozhodnutí je závazné pro navrhovatele, všechny účastníky územního řízení i jejich právní nástupce, pro stavební úřad, který rozhodnutí vydal a pro všechny orgány státní správy a územní samosprávy rozhodující o území podle zvláštních předpisů. Zákon stanoví, kdy zaniká platnost územního rozhodnutí a v jakých případech je možno ji prodloužit. Zákon upraví možnost uzavření sm-

louvy o převodu práv nabytých z územního rozhodnutí mezi navrhovatelem (oprávněným) a třetími osobami.

- 4.8 V územním řízení budou posuzovány nároky navrhované stavby nebo navrhovaného využití území na veřejné investice. Vydání územního rozhodnutí může být podmíněno uzavřením dohody navrhovatele s obcí o spolupodílnictví na vyvolaných investicích.
- 4.9 V případech, kdy pro dané území není platný regulační plán ani územní plán a je navrhováno umístění stavby v nezastavěném území nebo stavby v zastavěném území zvláště rozsáhlém, která by při výstavbě nebo způsobem užívání významně ovlivnila rozvoj obce a životní prostředí, je nezbytný souhlas obce s jejím umístěním. Obdobně se postupuje, navrhuje-li se využití území, které svým rozsahem, prováděním nebo způsobem využití by významně ovlivnilo rozvoj obce a životní prostředí a u návrhů na rozsáhlé dělení nebo scelování pozemků.
- 4.10 Souhlas vydává obecní zastupitelstvo. Při jeho projednávání a schvalování se postupuje přiměřeně podle zásad pro projednávání a schvalování regulačního plánu (zejména s uplatněním požadavku na veřejné projednání).
- 4.11 Souhlas obce s umístěním stavby, využitím území, dělením nebo scelováním pozemků představuje zásadní souhlas s navrhovaným záměrem.
- 4.12 Územní rozhodnutí vydávají stavební úřady na základě provedeného územního řízení. Územní řízení je správní řízení, na které se vztahuje správní řád s odchylkami stanovenými zákonem.

Územní řízení

- 4.13 Územní řízení se zahajuje na návrh navrhovatele nebo z vlastního podnětu stavebního úřadu či jiného orgánu státní správy či územní samosprávy. Podrobnosti upraví zákon.
- 4.14 Návrh na vydání územního rozhodnutí ve všech případech podává navrhovatel stavebnímu úřadu. Stavební úřad posoudí:
- a) zda navrhované opatření vyžaduje podle svého charakteru vydání územního rozhodnutí,

- b) zda je nezbytný souhlas obce,
- c) poskytuje-li podaný návrh dostatečný podklad pro projednání a rozhodnutí,
- d) je-li návrh v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Zjistí-li stavební úřad, že navrhované opatření nevyžaduje územní rozhodnutí (ad a)), sdělí to navrhovateli s tím, že může svůj návrh doplnit na úroveň žádosti o stavební povolení.

Zjistí-li stavební úřad, že je nezbytný souhlas obce (ad b)), projedná návrh podle zásad projednání regulačního plánu a na závěr jej předloží se svým stanoviskem obecnímu zastupitelstvu. Odmítne-li zastupitelstvo dát souhlas s návrhem, stavební úřad řízení zastaví.

Zjistí-li stavební úřad, že návrh není schopný projednání (ad c)), nebo že není v souladu s platným územním plánem (ad d)), vyzve navrhovatele k jeho doplnění nebo úpravě. Nebude-li návrh doplněn či upraven, řízení zastaví.

4.15 Zákon a prováděcí předpis upraví náležitosti návrhu. Projednání návrhu s dotčenými správními úřady před zahájením územního řízení a v jeho průběhu bude upraveno odchýlně od dosavadní úpravy, a to na základě následujících zásad:

- a) bude zjednodušeno projednání v územích se schváleným územním plánem využití ploch, kde budou uplatněna na principu kontinuity již vydaná stanoviska dotčených správních úřadů, vydaná při pořizování územního plánu,
- b) v územích bez schváleného územního plánu využití ploch bude omezeno nebo vyloučeno projednávání záležitostí, které jsou předmětem garantovaných informací, zahrnutých a obsažených v územně plánovacích podkladech,
- c) bude přehodnoceno projednání s dotčenými správními úřady, jejichž působnost je totožná s orgánem, který má současně působnost stavebního úřadu (one door meeting),
- d) bude zúžen rozsah případů, kdy vydání stanoviska dotčeného správního úřadu je rozhodováním o nároku žadatele (např. vydání výjimky).

Ve všech shora uvedených případech bude navržena novelizace příslušných zvláštních předpisů s cílem omezit nároky na doklady připojované navrhovatelem k návrhu na vydání územního rozhodnutí.

4.16 Účastníkem územního řízení je navrhovatel, vlastník pozemku, na němž má být stavba umístěna nebo o jehož využití se jedná a vlastníci sousedních pozemků a staveb na nich, jejichž vlastnická nebo jiná práva mohou být územním rozhodnutím dotčena. Návrh na vydání územního rozhodnutí se projedná též s veřejností.

4.17 Právo na vydání územního rozhodnutí v zastavitelných územích, vymezených ve schváleném územním plánu, bude rezervováno pro vlastníky nemovitostí v tomto území nebo podmíněno jejich souhlasem do určité doby po schválení územního plánu. Nebude-li toto právo vlastníky využito, nebude vydání územního rozhodnutí a realizace výstavby dále vázáno na jejich souhlas. Vypořádání vlastnických práv proběhne podle zákona. Řešení této problematiky vyžaduje provázání s předpisy upravujícími daň z nemovitostí. Účelem tohoto opatření je umožnit využití ploch zastavitelných území a odstranit důvody blokace, která vyvolává potřebu neustálého vymezování náhradních rozvojových ploch.

4.18 Navrhovatel územního rozhodnutí, který podává návrh na umístění stavby na pozemku, k němuž nemá vlastnické právo nebo návrh na využití takového pozemku a pokud neuplynula lhůta stanovená v územním plánu využití ploch, musí doložit svůj návrh souhlasem vlastníka pozemku.

4.19 Zahájení územního řízení oznámí stavební úřad účastníkům a dotčeným správním úřadům jednotlivě a stanoví lhůtu pro podání námitek a stanovisek. U staveb zvláště rozsáhlých a liniových, oznámí zahájení řízení jen veřejnou vyhláškou.

4.20 Veřejnosti se oznámí zahájení územního řízení veřejnou vyhláškou vyvěšenou na úřední desce a na pozemku (stavbě) o němž se jedná, minimálně po dobu 15 dnů. Ve vyhlášce stavební úřad uvede mj. lhůtu, ve které může každý podat k navrho-

vané stavbě (navrhovanému využití pozemku) své připomínky (vyjádření).

4.21 V územním řízení projedná stavební úřad návrh s dotčenými správními úřady a s účastníky řízení. Navíc stavební úřad projedná připomínky (vyjádření) veřejnosti. Stavební úřad omezí projednání návrhu s dotčenými správními úřady podle povahy věci a při uplatnění zásad pro zjednodušení tohoto projednávání (územně plánovací podklady, územní plán využití ploch apod.). Změní-li navrhovatel svůj návrh podle připomínek veřejnosti, projedná se změněný návrh jen s účastníky řízení a dotčenými správními úřady, jejichž práv nebo zájmů by se změna mohla dotknout.

4.22 Integrální součástí územního řízení o umístění stavby nebo využití území je posouzení vlivu navrhovaného záměru na životní prostředí (EIA), podle zvláštního předpisu. Územní řízení se na dobu tohoto posuzování přeruší.

4.23 S dotčenými správními úřady se v průběhu územního řízení návrh projedná pouze v rozsahu jejich nesouhlasu s návrhem nebo v rozsahu požadovaných podmínek, kterým návrh neodpovídá. Stavební úřad může vyzvat navrhovatele, aby se pokusil o získání souhlasu dalším jednáním s dotčeným správním úřadem nebo s jeho nadřízeným orgánem. Setrvá-li dotčený orgán na svém nesouhlasu nebo na svých podmínkách a navrhovatel svůj návrh neupraví tak, aby dotčený orgán vyslovil souhlas, stavební úřad návrh rozhodnutím zamítne. Řešení rozporů stavebním úřadem nebo jeho nadřízeným orgánem odpadne. Rozpory, které se nepodaří vyřešit tímto způsobem, bude řešit speciální rozhodčí komise, obdobně jako rozpory vzniklé při projednávání územně plánovací dokumentace.

4.24 Zákon stanoví základní obsah územního řízení. Podrobnosti upraví prováděcí předpis. Oproti dosavadní úpravě bude výrok územního rozhodnutí vždy navíc obsahovat vyhodnocení připomínek veřejnosti.

4.25 Územní rozhodnutí, rozhodnutí o zamítnutí návrhu i rozhodnutí o zastavení řízení jsou správními rozhodnutími přezkoumatelnými řádnými

i mimořádnými opravnými prostředky. Možnost soudního přezkoumání upravuje občanský soudní řád. Veřejnost se nemůže proti územnímu rozhodnutí odvolat, ale může dát podnět k přezkoumání rozhodnutí mimo odvolací řízení.

V. ÚZEMNÍ OPATŘENÍ

- 5.1 Územními opatřeními se chrání veřejné zájmy v území. Jsou jimi dosavadní územní rozhodnutí o chráněném území, ochranném pásmu a stavební uzávěře. Nově se zavádí opatření o asanaci území.
- 5.2 Opatření o chráněném území obsahuje vymezení chráněného území, v němž se zakazují nebo omezují některé činnosti stavebního i nestavebního charakteru, pokud je nevyhlašují speciální správní úřady podle zvláštních předpisů (např. chráněná území podle zákona o ochraně přírody a krajiny).
- 5.3 Opatření o ochranném pásmu chrání okolí určité stavby nebo zařízení před negativními účinky a naopak chrání určitou stavbu nebo zařízení, přírodní výtvor či kulturní památku před negativními účinky okolí. Vymezuje území, v němž je zakázána nebo omezena určitá stavební i nestavební činnost. Některá ochranná pásma jsou stanovena zvláštním zákonem (o drahách, pozemních komunikacích) nebo je stanoví speciální správní úřad podle zvláštních předpisů (zákon o vodách).
- 5.4 Opatření o stavební uzávěře obsahuje vymezení území, v němž se zakazuje nebo omezuje všechny nebo některá stavební činnost s výjimkou údržby staveb.
- 5.5 Opatření o asanaci území vymezuje území, na němž bude provedena zásadní přestavba. Uvádí stavby, které budou odstraněny a stanoví nový způsob zástavby a uspořádání území.
- 5.6 Všechna uvedená územní opatření jsou právně závazná pro všechny právnické i fyzické osoby, správní úřady a orgány územní samosprávy, které s dotčenými územími přichází do fyzického či právního styku. Jde tedy o všeobecnou právní závaznost, z níž je možné učinit výjimky jen způsobem stanoveným v právních předpisech, podle nichž byla stanovena (vyhlášena).

Řízení o územních opatřeních

- 5.7 Chráněné území, které se nevyhlašuje podle zvláštního předpisu se stanoví zásadami územního rozvoje kraje, územním plánem nebo regulačním plánem současně s jeho projednáním a schválením. Má-li být stanoveno nové chráněné území za platnosti územně plánovací dokumentace nebo provedena změna vyhlášeného chráněného území, provede se to změnou této platné územně plánovací dokumentace podle příslušných ustanovení zákona. Neexistuje-li platná územně plánovací dokumentace, stanoví chráněné území obecní zastupitelstvo. V případě, že chráněné území zasahuje na území více obcí, stanoví je krajské zastupitelstvo. Na projednání záměru, jeho schválení a vyhlášení se použijí přiměřeně ustanovení o projednání, schválení a vyhlášení regulačního plánu.
- 5.8 Ochranné pásmo vázané na určitou stavbu nebo zařízení, které není stanoveno zvláštním zákonem nebo zvláštním správním úřadem, se stanoví současně s rozhodnutím o umístění, případně povolení této stavby (zařízení) stejným způsobem a rozhodnutím jako chráněná stavba (zařízení). Pro stanovení ochranného pásma není rozhodující, zda existuje platná územně plánovací dokumentace či nikoliv.
- 5.9 Ochranné pásmo existující stavby nebo zařízení zřídí obecní zastupitelstvo. Způsob projednání návrhu na ochranné pásmo, jeho stanovení a vyhlášení je obdobný jako u projednání, schválení a vyhlášení regulačního plánu.
- 5.10 Stavební uzávěra se stanoví zásadami územního rozvoje kraje, územním plánem nebo regulačním plánem současně s jeho projednáním a schválením. Má-li být stanovena stavební uzávěra za platnosti územně plánovací dokumentace nebo provedena změna stavební uzávěry, provede se to změnou platné územně plánovací dokumentace podle příslušných zákonných ustanovení. Neexistuje-li platná územně plánovací dokumentace, stanoví podle potřeby stavební uzávěru obecní zastupitelstvo. V případě, že stavební uzávěra zasahuje na území více obcí, stanoví ji krajské zastupitelstvo. Na

projednání návrhu, jeho schválení a vyhlášení se použijí přiměřeně ustanovení o projednání, schválení a vyhlášení regulačního plánu.

- 5.11 Opatření o asanaci území se stanoví územním plánem nebo regulačním plánem. Má-li být stanoveno za platnosti územně plánovací dokumentace, provede se to její změnou. Neexistuje-li platná územně plánovací dokumentace, stanoví opatření o asanaci území obecní zastupitelstvo přiměřeně podle ustanovení o projednání a schválení regulačního plánu.
- 5.12 Nová právní úprava stanoví případy, ve kterých vznikne povinnost poskytnout náhradu za omezení vlastnického práva v důsledku vyhlášení územního opatření a způsob poskytnutí této náhrady, obdobně jako u náhrady za omezení vlastnického práva schváleným územním plánem.

VI. OCHRANA VLASTNICKÉHO PRÁVA, ÚPRAVA VLASTNICKÝCH VZTAHŮ A KOMPENZACE ZA OMEZENÍ VLASTNICTVÍ

- 6.1 Zákon upraví při respektování ústavní ochrany vlastnických práv postavení vlastníků nemovitostí při projednávání územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území. Bude zaručena možnost ochrany vlastnických práv všem vlastníkům nemovitostí, kteří budou přímo dotčeni návrhem územního plánu využití ploch. Návrhy regulačních plánů musí být vždy odsouhlaseny dotčenými vlastníky, pokud zákon nestanoví odlišný postup v případech, kdy veřejný zájem na významné veřejné investici nebo na intenzivním využití zastavěných nebo zastavitelných území odůvodní možnost úpravy vlastnických vztahů.
- 6.2 Vlastníci nemovitostí budou vždy účastníky územních řízení.
- 6.3 Vlastníci nemovitostí, jejichž práva budou územním plánem nebo regulačním plánem dotčena, mohou proti jeho návrhu podat námitky ve lhůtě, kterou stanoví zákon. Zákon upraví zvláštní režim námitkového řízení, ve kterém budou námitky veřejně projednány s těmi vlastníky, kteří je ve stanovené lhůtě uplatnili. Orgán územního plánování je povinen na podané námitky odpovědět v zákonem stanovené lhůtě a v pří-

padě, že námitce nevyhoví, své stanovisko zdůvodnit.

- 6.4 Vlastníci nemovitostí, pokud podali námitky a kterým nebylo vyhověno, mohou do tří měsíců ode dne schválení (vyhlášení) územního plánu, požádat soud, aby rozhodl o oprávněnosti zamítnutí námitek. Shledá-li soud, že námitka byla důvodná, uloží orgánu územního plánování, aby provedl jeho změnu vyhovující podané námitce.
- 6.5 V případě, že by takovou změnu územního plánu využití ploch nebylo možno uskutečnit, popřípadě by ji bylo možno uskutečnit jen s mimořádnými náklady, rozhodne soud o povinnosti orgánu územního plánování poskytnout vlastníku dotčené nemovitosti kompenzaci za utrpěnou újmu, pokud je ocenitelná peněží. Přitom soud přihlíží i k výhodám, které vlastníku nemovitostí schválením územního plánu využití ploch vznikly.
- 6.6 Zákon upraví poskytování kompenzací za omezování vlastnického práva, které bude založeno schválenou územně plánovací dokumentací nebo územním opatřením.
- 6.7 Zákon upraví možnosti změny vlastnických práv jako zvláštní případ „vyvlastnění“ pro účely intenzivního využití zastavěného a zastavitelného území ve veřejném zájmu. Tato úprava vychází z celkové nové koncepce právní úpravy vyvlastnění, která bude obecně pro všechny účely provedena zvláštním zákonem.
- 6.8 Úprava vlastnických vztahů bude prováděna na základě regulačních plánů (zejména zastavovací plán) nebo ve zvláštních případech na základě územních plánů využití ploch. Zadání zastavovacího plánu nemusí být odsouhlaseno s vlastníky zastavovaných pozemků ve výjimečných případech stanovených zákonem, a to v případech veřejných investic nebo v případech, kdy pořízení zastavovacího plánu předcházelo plán využití ploch, který stanovil lhůtu pro vlastníky pozemků, aby se dohodli na jejich využití a případném vzájemném vyrovnání. Pokud se vlastníci ve stanovené lhůtě nedohodnou, bude možné pozemky určené k zastavění vyvlastnit (pro přeparcelaci včetně využití pro veřejné plochy), popřípadě pozastavit výkon vlastnického práva

do vytvoření nové parcelace. Vlastníci budou mít právo na získání nově vytvářených stavebních pozemků. Jestliže nebudou mít zájem o nově vytvořené stavební pozemky se zaplacením příspěvku na veřejné investice, budou jim pozemky vyvlastněny a poskytnuta peněžitá náhrada.

- 6.9 Zákon upraví předkupní právo obcí k pozemkům určených územním plánem využití ploch nebo regulačním plánem pro veřejné účely.

VII. SOUČINNOST DOTČENÝCH SPRÁVNÍCH ÚŘADŮ A ORGÁNŮ ÚZEMNÍ SAMOSPRÁVY

- 7.1 Zákon upraví součinnost dotčených správních úřadů a orgánů územní samosprávy na úseku územního plánování na základě principů koordinace veřejných zájmů, prováděné orgány územního plánování (popřípadě stavebními úřady), vycházející z metod postupného zpřesňování a konkretizace řešení věcných problémů.
- 7.2 Zákon zjednoduší projednávání otázek územního plánování při pořizování územně plánovací dokumentace, při rozhodování v území a při vydávání územních opatření s dotčenými správními úřady, zejména na základě využívání garantovaných informací obsažených v povinně pořizovaných a závazných územně plánovacích podkladech, rozliší postupy v územích, kde byla již schválena územně plánovací dokumentace, zejména územní plán využití ploch, a to vždy s cílem racionalizace postupu orgánu územního plánování (stavebních úřadů) a minimalizace požadavků na potencionální investory nebo uživatele území.
- 7.3 Zákon vysloví zásadu, podle níž budou dotčené správní úřady a orgány územní samosprávy v rámci projednávání návrhu územně plánovací dokumentace vázány svými stanovisky, pokud odpovídají úrovni zpracování, tedy pokud odpovídají podrobnostem zpracování návrhu. V dalším projednávání budou proto moci uplatňovat jen stanoviska, která vycházejí z podrobností v předchozích fázích neuvedených, t.j. ze skutečností, které se objevily nově. Zpracovatel nebude povinen přihlížet ke stanoviskům, která této zásadě odporují, pokud v pochybnos-

tech nerozhodne jinak rozhodčí komise k návrhu příslušného dotčeného správního úřadu nebo orgánu územní samosprávy.

- 7.4 Zákon upraví postavení a působnost rozhodčí komise pro otázky územního plánování. Členy rozhodčí komise bude jmenovat ministr s působností pro územní plánování z osob k tomu náležitě odborně způsobilých. Za člena komise bude jmenována i osoba znalá práva, mající v dané oblasti potřebné zkušenosti.
- 7.5 Na řízení před rozhodčí komisí se nebude vztahovat zákon o správním řízení (správní řád). Zákon upraví postup v řízení před rozhodčí komisí. Rozhodnutí komise bude konečné. Zákon upraví právní důsledky jejího rozhodnutí pro orgány územního plánování, dotčené správní úřady a případně dotčené orgány územní samosprávy.
- 7.6 Rozhodnutí dotčených správních úřadů, popř. rozhodnutí orgánů územní samosprávy, dotýkající se daného území, která budou v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací, budou nulitní. Rozhodnutí o jejich nulitě, nebude-li přijato ve správním řízení, vysloví k návrhu rozhodčí komise.
- 7.7 Stanoviska dotčených správních úřadů nebudou mít povahu správních rozhodnutí a pro projednání rozporů bude založena zvláštní procedura, kterou bude představovat dohodovací řízení s nadřízenými orgány dotčených správních úřadů. Nedojde-li v tomto řízení k dohodě, bude moci každá ze stran předložit rozpor rozhodčí komisi, ustavené ministrem pro územní plánování. Její rozhodnutí bude konečné.

VIII. ORGÁNY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- 8.1 Zákon upraví postavení a působnost orgánů územního plánování, kterým jsou:
- a) ministerstvo pro územní plánování,
 - b) kraje,
 - c) okresní úřady do doby jejich transformace,
 - d) obce,
 - e) ministerstvo obrany.
- 8.2 Zákon vyhradí zvláštní pravomoce pro rozhodování ve věcech územního plánování vládě České republiky (za současného předpokladu možnosti

zákonné úpravy vybraných problémů územního plánování Parlamentem ČR).

IX. AUTORIZACE K ČINNOSTEM NA ÚSEKU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- 9.1 Zákon vymezí činnosti na úseku územního plánování, které budou oprávněny vykonávat pouze osoby, které prokáží k tomu zvláštní odbornou způsobilost (autorizaci).
- 9.2 Pro ověřování zvláštní odborné způsobilosti k vybraným činnostem na úseku územního plánování platí zvláštní předpisy.

X. PŘECHODNÁ OPATŘENÍ

- 10.1 Zákon upraví případy, kdy bude používána územně plánovací dokumentace schválená podle dříve platných předpisů.
- 10.2 Zákon stanoví lhůty, ve kterých musí být pořízeny územně plánovací podklady a upraví postupy při pořizování územně plánovací dokumentace a při rozhodování v území pro přechodné období.
- 10.3 Zákon upraví způsob posuzování zásahů do vlastnických práv a poskytování případných kompenzací za jejich omezení podle schválené územně

plánovací dokumentace a rozhodnutí v území podle dříve platných předpisů.

Tento text byl v aktuálním znění předán zájemcům na Konferenci o územním plánování a stavebním řádu v Olomouci. Od té doby obdržel Odbor územního plánování MMR řadu námětů a připomínek, které budou využity při zpracování návrhu věcného záměru nového stavebního zákona. Děkujeme touto cestou všem, kteří své připomínky a náměty k níže uvedenému textu doposud zaslali s tím, že další zájemci mohou své názory zaslat na adresu uvedenou v předkládaném materiálu.