

# Metodika k navrhování územních rezerv a rozhodování podle nich

Co je územní rezerva

V které územně plánovací dokumentaci vymezit územní rezervu

Kdy vymezit územní rezervu

Jak vymezovat územní rezervu

Jak projednávat územní rezervu v rámci ÚPD

Jak rozhodovat v ploše územní rezervy, obsažené ve vydané územně plánovací dokumentaci

Jak prověřovat územní rezervu po jejím vymezení

UUR

Ústav územního rozvoje



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Ministerstvo pro místní rozvoj

Brno, prosinec 2011

## Metodika k navrhování územních rezerv a rozhodování podle nich

### Co je územní rezerva

Územní rezerva je plocha nebo koridor, vymezený s cílem prověřit možnosti budoucího využití. Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití (§ 36 SZ).

### V které územně plánovací dokumentaci vymezit územní rezervu

Územní rezerva může být vymezena v ZÚR a ÚP.

V **politice územního rozvoje** se územní rezervy nevymezují. PÚR může vyžadovat územní ochranu nebo dlouhodobou územní ochranu pro vymezené plochy a koridory. Může požadovat prověřit reálnost, účelnost a podmínky územní ochrany ploch a koridorů, včetně způsobu využití a koordinace, eventuálně PÚR stanoví podmínky pro vytvoření územních rezerv. V následné ÚPD příslušné kraje a obce zajistí požadovanou územní ochranu koridorů a ploch, které byly vymezeny v PÚR, případně územní rezervou.

**Zásady územního rozvoje** mohou vymezit plochy a koridory územních rezerv. Účelem je prověřit možnosti předpokládaného budoucího využití takové plochy nebo koridoru.

**Územní plán** obsahuje mimo jiné vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití. Hranice územních rezerv se v grafické části ÚP vyznačují ve výkrese základního členění území. Územní rezervy se dále vymezují v hlavním výkrese. V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech, pak jsou územní rezervy vymezeny v příslušných výkresech (Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.).

Jsou-li v ZÚR nebo ÚP vymezeny územní rezervy, v **regulačním plánu** se vyznačují jako součást hlavního výkresu také pozemky územních rezerv (příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.).

### Kdy vymezit územní rezervu

Územní rezervy se vymezují, jen je-li to účelné.

Důvodem pro vymezení územní rezervy je požadavek územní ochrany koridorů a ploch, vymezených v PÚR ČR 2008.

Je-li územní rezerva vymezena v ZÚR, je třeba zpřesnit její vymezení v ÚP a je-li to účelné, vymezit pozemky územních rezerv v RP (příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., I, odst. 4, písm. a). Požadavek na vymezení nebo zpřesnění územní rezervy musí být zahrnut v zadání nebo zprávě o uplatňování ÚPD.

Požadavek na vymezení územní rezervy může také vyplynout např. z

- územně analytických podkladů,
- doplňujících průzkumů a rozborů,
- územní studie,
- požadavku dotčeného orgánu,
- požadavku samosprávy apod.

Jako územní rezervu je možno v ÚP vymezit i plochu nebo koridor výhledového záměru obce. Územní rezervu je možné v ÚPD vymezit, není-li požadována v zadání nebo ve zprávě o uplatňování ÚPD, avšak ze souvislostí v území vyplývá její budoucí vhodnost pro určitý účel. Její vymezení ale nesmí být se zadáním nebo zprávou o uplatňování ÚP v rozporu.

### Jak vymezovat územní rezervu

V ZÚR se územní rezerva vymezuje jako samostatná plocha nebo koridor, s uvedením prověřovaného budoucí využití. Přitom je přípustné, aby se plocha územní rezervy překrývala s plochami/koridory nadmístního významu, jestliže se navzájem nevyklučují.

V územním plánu je územní rezerva určitým omezením stávajícího nebo požadovaného využití vymezené plochy [viz § 3 odst. 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.]. Omezení územní rezervou je tedy významem této plochy ve smyslu § 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. Územní rezervu lze proto vyznačit jako překryvnou (doplňující) vlastnost plochy např. zemědělské, lesní, přírodní, smíšené zastavěného území. Je nutné uvést prověřované budoucí využití, pro které se územní rezerva vymezuje, např. dopravní nebo technickou infrastrukturu, lokality pro akumulaci povrchových vod, pro dlouhodobě sledované záměry, u kterých se teprve zjišťuje jejich potřebnost.

### Jak projednávat územní rezervu v rámci ÚPD

Při projednávání ÚPD, která obsahuje územní rezervu, se tato rezerva neposuzuje jako navržený způsob využití plochy (koridoru). K prověření územní rezervy dochází až po jejím vymezení (tj. po vydání ÚPD). Účel, pro který je územní rezerva vymezena, nelze bez změny ÚPD realizovat, posuzuje se tedy až při této změně a to ve všech souvislostech - viz Usnesení vlády ČR č. 368 z 24. 5. 2010 k návrhu způsobu další územní ochrany koridoru průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe.

V důsledku vymezení plochy územní rezervy nemůže dojít k vzniku negativního vlivu na životní prostředí ani na území Natura 2000. To znamená, že samotné vymezení územní rezervy nemůže vyvolat potřebu posuzování vlivů na životní prostředí a na území Natura 2000. K tomuto posouzení dochází, až když je změnou ÚPD navrhováno změnit územní rezervu na plochu nebo koridor pro prověřené využití (zpravidla zastavitelnou plochu). Jestliže je na základě prověření navrženo upustit od sledovaného záměru, územní rezerva se aktualizací nebo změnou ÚPD zruší.

Pokud však je koncepce (tj. ÚPD) posuzována z jiného důvodu, a autorizovaná osoba při posuzování vlivu ÚPD upozorní na možné budoucí významné negativní vlivy účelu, pro který je územní rezerva v ÚPD navrhována na území Natura 2000, je nezbytné, aby územní rezerva byla vymezena v rozsahu, který zachová možnost řešení bez negativního vlivu nebo s nejmenším možným negativním vlivem na toto území, případně umožní přijmout potřebná kompenzační opatření.

### Jak rozhodovat v ploše územní rezervy, obsažené ve vydané územně plánovací dokumentaci

Na základě územní rezervy, vymezené v ÚPD, nelze záměr povolit. Územní rezerva sama není „rámcem pro budoucí povolení“ určitého záměru, ani nemůže zakládat významný vliv na území Natura 2000, ale pouze zajišťuje ochranu území pro prověření možnosti jeho budoucího využití.

Vymezenou plochu územní rezervy je třeba respektovat a povolovat v ní pouze takové změny v území, které neznemožní nebo podstatně neztíží budoucí záměr. Plocha územní rezervy nemění stávající stav, ale naopak omezuje jeho změny. Vymezení plochy územní rezervy má důsledky částečně srovnatelné s vydáním územního opatření o stavební uzávěře.

## Jak prověřovat územní rezervu po jejím vymezení

Pokud má dojít k povolení prověřovaného účelu, záměr, pro který byla plocha územní rezervy vymezena, je třeba změnou územního plánu převést z územní rezervy na navrhovanou (zpravidla zastavitelnou) plochu (koridor). Při pořizování uvedené změny územního plánu jsou posuzovány konkrétní podmínky (územní souvislosti) s ohledem na převažující veřejný zájem. Zpravidla je vhodné plochu nebo koridor územní rezervy prověřit územní studií ještě před pořízením změny územního plánu.

V průběhu pořizování této změny musí dojít k posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území (pokud je toto posouzení na základě právních předpisů vyžadováno), včetně posouzení vlivů na životní prostředí a případně i na území Natura 2000.

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, v souladu se směrnicí Evropského Parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí („směrnice SEA“), stanoví, které koncepce musejí být posuzovány. Jsou to mj. „koncepce, které stanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1“ zákona a koncepce, u nichž orgán ochrany přírody nevyloučí významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Ty mají být posouzeny z hlediska „předpokládaných přímých a nepřímých vlivů provedení i neprovedení koncepce a jejích cílů“. Mezi uvedené koncepce spadá územně plánovací dokumentace. Bez ohledu na to, zda jsou v nich vymezeny územní rezervy, je vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území součástí zásad územního rozvoje; u územních plánů jen tehdy, stanoví-li tak krajský úřad ve svém stanovisku k zadání, nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (Natura 2000).

Prokáže-li se při prověřování územní rezervy nemožnost realizace účelu, pro který byla vymezena, nebo bylo-li od záměru upuštěno, musí být územní rezerva změnou ÚPD z této dokumentace vypuštěna.

### Použité zkratky:

- PÚR - politika územního rozvoje
- RP - regulační plán
- SZ - stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů)
- ÚP - územní plán
- ÚPD - územně plánovací dokumentace
- ZÚR - zásady územního rozvoje

## Problematika územní rezervy byla v souvislosti s územní ochranou kanálu Dunaj – Odra – Labe projednávána vládou ČR. Pro úplnost uvádíme celou část textu vztahující se k územní rezervě:

Vláda ČR dne 24. května 2010 na svém jednání schválila usnesením č. 368 návrh Ministerstva pro místní rozvoj, který se týká způsobu další územní ochrany koridoru průplavního spojení Dunaj – Odra – Labe. Území bude nadále chráněno formou územní rezervy v územně plánovacích dokumentacích, a to do doby dalšího rozhodnutí vlády ČR v této věci.

### **Návrh způsobu další územní ochrany koridoru průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe formou územní rezervy v územně plánovacích dokumentacích do doby rozhodnutí vlády o dalším postupu**

Navrhovaný způsob ochrany území formou územní rezervy vymezené v územně plánovací dokumentaci (dále též „ÚPD“) zachovává možnost rozhodnout o potřebě průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe, která je prověřována ministrem dopravy. Na základě územní rezervy, vymezené v ÚPD, však nelze záměr průplavního spojení povolit.

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, v souladu se směrnicí Evropského Parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí („směrnice SEA“), stanoví, které koncepce musejí být posuzovány. Jsou to mj. „koncepce, které stanoví rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1“ zákona a koncepce, u nichž orgán ochrany přírody nevyloučí významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Ty mají být posouzeny z hlediska „předpokládaných přímých a nepřímých vlivů provedení i neprovedení koncepce a jejich cílů“. Mezi uvedené koncepce spadá územně plánovací dokumentace podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též „SZ“). Proto je součástí zásad územního rozvoje a stanovených územních plánů, bez ohledu na to, zda jsou v nich vymezeny územní rezervy, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které zahrnuje i posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (dále „Natura 2000“), pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.

Stavební zákon definuje územní rezervy jako plochy a koridory vymezené „s cílem prověřit možnosti budoucího využití, jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití“. Z „provádění“ územní rezervy vyplývá pouze vyloučení takových změn území, „které by znemožnily nebo podstatně ztížily prověřované budoucí využití“. To znamená, že územní rezerva sama není „rámec pro budoucí povolení“ určitého záměru, ani nemůže zakládat významný vliv na území Natura 2000, ale pouze zajišťuje ochranu území pro prověření možnosti jeho budoucího využití.

S ohledem na to autorizovaná osoba v rámci posouzení vlivů ÚPD na životní prostředí a na území Natura 2000 upozorní na možné budoucí významné negativní vlivy účelu, pro který je územní rezerva v této ÚPD vymezena a které musejí být vzaty v potaz při „prověřování možnosti budoucího využití“. Teprve na základě tohoto prověření může být územní rezerva přeměněna na plochu se stanoveným způsobem využití. To se děje pořízením změny nebo aktualizace ÚPD. Součástí tohoto pořízení je podle stavebního zákona i posouzení vlivů na životní prostředí a na území Natura 2000.

### **Podrobnější vysvětlení problematiky územních rezerv**

Územní rezerva definovaná stavebním zákonem je vymežována v zásadách územního rozvoje (§ 36 odst. 1 SZ) a v územním plánu (§ 43 odst. 1 SZ). Vymezení plochy územní rezervy má důsledky srovnatelné s vydáním územního opatření o stavební uzávěře. Ve vymezené ploše územní rezervy dosavadní využití „...nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití ...“. Plocha územní rezervy nemění stávající stav, ale naopak omezuje jeho změny. V důsledku vymezení plochy územní rezervy nemůže dojít k vzniku negativního vlivu na životní prostředí ani na území Natura 2000. Pokud však autorizovaná osoba při posuzování vlivu ÚPD upozorní na možné budoucí významné negativní vlivy účelu, pro který je územní rezerva v ÚPD

navrhována, je nezbytné, aby územní rezerva byla vymezena v rozsahu, který zachová možnost řešení bez negativního vlivu nebo s nejmenším možným negativním vlivem na území Natura 2000, případně umožní přijmout potřebná kompenzační opatření.

#### **Závěr**

**Na základě vyhodnocení doposud uplatňované územní ochrany koridoru průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe, je nezbytné zachovávat a zajišťovat vymezení územních rezerv tohoto koridoru v územně plánovacích dokumentacích do doby rozhodnutí vlády o dalším postupu na základě splnění úkolu IV/4 usnesení vlády ze dne 20. 7. 2009 č. 929.**

Vzhledem k dotazům vztahujícím se k usnesení vlády, upozorňujeme na možnost vymežit odděleně dvě územní rezervy: v jednom místě např. územní rezervu pro silnici (nebo jiný obdobný účel) a v jiném místě územní rezervu pro kompenzační opatření ve vztahu k Naturě 2000 v případě, že kompenzační opatření nelze realizovat v koridoru navrženém pro silnici.

### **Metodika k navrhování územních rezerv a rozhodování podle nich**

*Garant za MMR:*

*Garant za ÚÚR:*

*Textové a grafické zpracování:*

*Vydává:*

*Tomáš Sklenář*

*Alena Navrátilová*

*Naděžda Rozmanová*

*Ústav územního rozvoje*

*Ministerstvo pro místní rozvoj, Odbor územního plánování*

*Vydání první, prosinec 2011*