

VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

metodický pokyn



Úvod
Související pojmy
Související legislativní předpisy
Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení
zastavitelných ploch v územním plánu
Závěr
Příklad vyhodnocení



Ministerstvo pro místní rozvoj
Ústav územního rozvoje
srpen 2008

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

1. Úvod
2. Související pojmy
3. Související legislativní předpisy
4. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v územním plánu
5. Závěr
6. Příklad vyhodnocení

1. Úvod

Jedním z hlavních cílů územního plánování je ochrana krajiny, jako podstatné složky prostředí života obyvatel.

S ohledem na to územní plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území. Naplňovat cíle stavebního zákona je úkolem všech orgánů územního plánování.

Stanovení základní koncepce rozvoje území obce, ochrany hodnot tohoto území, jeho plošného a prostorového uspořádání (tj. urbanistické koncepce), uspořádání krajiny, vymezení zastavěného území, ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury a zejména vymezení zastavitelných ploch – to vše je úlohou územního plánu.

§ 43 odst. 1 stavebního zákona)

Jedním z postupů, směřujících k naplnění vytčeného cíle územního plánování, je vyhodnocování uplatňování územního plánu, kdy pořizovatel pravidelně, nejméně však jednou za 4 roky, podává zastupitelstvu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Součástí této zprávy může být i pokyn pro zpracování změny územního plánu, která může znamenat – po vyhodnocení účelného využití zastavěného území a prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy – potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.

§ 55 odst. 1a 3 stavebního zákona

S ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území se pak nové zastavitelné plochy vymezují v rámci změny územního plánu.

§ 18 odst. 4 stavebního zákona

2. Související pojmy

Ve stavebním zákoně se rozumí:

- **zastavěným územím** území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapě evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“);
- **nezastavěným územím** pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy;
- **zastavitelnou plochou** plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

§ 2 odst. 1 písm. d)
stavebního zákona

§ 2 odst. 1 písm. f)
stavebního zákona
§ 2 odst. 1 písm. j)
stavebního zákona

3. Související legislativní předpisy

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

4. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v územním plánu

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

§ 55 odst. 3 stavebního zákona

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je činností vysoce odbornou, vyžadující podrobnou znalost poměrů v území, potřeb obce a předpokladů jejího rozvoje. Doporučuje se proto, aby uvedené vyhodnocení zpracovával pořizovatel ve spolupráci s projektantem a již od fáze návrhu zadání je jeho povinností spolupracovat rovněž s určeným zastupitelem. Vyhodnocení by mělo být součástí zadání a následně odůvodnění změny územního plánu.

§ 47 odst. 1 stavebního zákona

Návrh na pořízení

Stávající právní úprava předpokládá základní úvahu nad problematikou vymezení zastavitelných ploch již při postupu dle § 46 odst. 3 stavebního zákona, kdy pořizovatel na základě

§ 46 stavebního zákona

návrhu na pořízení změny územního plánu zpracovává posouzení a svoje stanovisko jako podklad pro rozhodnutí příslušného zastupitelstva obce o pořízení této změny.

Zadání

V zadání územního plánu se uvádí „požadavky na řešení, vyplývající z územně analytických podkladů“ a požadavky „na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose“. Požadavky uplatňované dotčenými orgány, krajským úřadem a připomínky veřejnosti k zadání budou jedním z ukazatelů, zda je potřeba nových ploch reálná.

*Vyhláška č. 500/2006 Sb.,
příloha č. 6 písm b) a j)*

Návrh (popř. koncept)

Při pořízení územního plánu je nutno postupovat v souladu s obsahem odůvodnění územního plánu, které je stanoveno v příloze příslušné vyhlášky. Součástí odůvodnění je „komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území“.

*Vyhláška č. 500/2006 Sb.,
příloha č. 7, část II, odst. 1
písm. c)*

Územní plán vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch tehdy, když lze aktuální rozvojové záměry vhodně umístit (tj. aktuální požadavky na změny území uspokojit) v těchto zastavitelných plochách. Přitom je však nutno uvažovat i s přiměřenou rezervou. Cílem tak není dosažení přesné rovnováhy potřeby a nabídky, protože tím by mohlo docházet k prudkému nárůstu cen pozemků.

*§ 55 odst. 3 stavebního
zákona*

Nabídka musí být vždy o něco vyšší než poptávka, avšak je nutno se vyvarovat v tomto případě i nežádoucích extrémů. V minulé praxi bývalo obvyklé, že nabídka přesahovala mnohdy poptávku i desetinásobně a přitom bylo vyhověno i každé další žádosti o vymezení dalších zastavitelných ploch.

Ve vyhodnocení je nutno porovnávat vždy nabídku a poptávku zastavitelných ploch pro jeden účel. Např. dostatek vymezených zastavitelných ploch pro výrobu nemůže být důvodem nevymezení nových zastavitelných ploch např. pro bydlení, pokud odborný odhad prokáže jejich potřebu při zohlednění předpokládaného demografického vývoje, průzkumu rozsahu nechtěného soužití, předpokládaného reálného zájmu investorů, atd. U velkých měst je nutno zohledňovat i potřeby místních částí. Dostatek ploch pro občanské vybavení na severu ještě neznamená, že zastavitelných ploch, vymezených k tomuto účelu na jihu, je dostatek.

Zda bylo vyhodnocení provedeno správně, se posuzuje – vedle projednávání zadání – také při společném jednání s dotčenými orgány a v řízení o změně územního plánu, spojeném s veřejným projednáním návrhu změny.

Jedním z nejvýznamnějších stanovisek z hlediska ochrany nezastavěného území je stanovisko dotčeného orgánu, zajišťujícího ochranu zemědělského půdního fondu. Toto stanovisko musí být pořizovatelem respektováno, pokud při řešení případného rozporu v této otázce není dohodou dosaženo nebo rozhodnutím vlády přijato jiné řešení.

§ 4 odst. 2 a 7 stavebního zákona
§ 136 odst. 6 správního řádu

5. Závěr

V rámci postupu podle stavebního zákona je nutno na správné vyhodnocení účelného využití zastavěného území a na vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pohlížet i z hlediska dopadu na případnou platnost opatření obecné povahy, kterým je vydáván územní plán. Pokud by návrh nových zastavitelných ploch nebyl dostatečně odůvodněn, bylo by možné na toto opatření obecné povahy pohlížet jako na akt v rozporu se zákonem.

§ 171 stavebního zákona

Pokud tedy odůvodnění opatření obecné povahy o vydání změny územního plánu neobsahuje prokázání nemožnosti využít již vymezené plochy v porovnání s potřebou vymezení nových zastavitelných ploch, je v části nového vymezení zastavitelných ploch v rozporu se stavebním zákonem.

6. Příklad vyhodnocení

VYMEZENÍ DALŠÍ ZASTAVITELNÉ PLOCHY PRO BYDLENÍ podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

Plochy pro bydlení ve vydaném (schváleném) územním plánu:

Lokalita A	
Zastavitelná plocha	60399 m ²
Lokalita B	
Zastavitelná plocha	32495 m ²
Lokalita C	
Zastavitelná plocha	7947 m ²
Celkem	100841 m²

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

-Požadavky vyplývající z demografického vývoje.....	10 b.j.
-Požadavky vyplývající z nechtěného soužití.....	15 b.j.
-Požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti (vliv blízkosti centra rozvojové oblasti).....	150 b.j.
Celkem	175 b.j.

Odhad potřeb ploch pro bydlení byl podložen dílčími odbornými analýzami.

Vzhledem k charakteru obce a předpokládanému zájmu žadatelů o byt se stanovuje poměr b.j. následovně:

15% bytů v bytových domech.....26 b.j.
85% bytů v rodinných domech.....149 b.j.
Celkem.....175 b.j.

1 b.j. v bytovém domě = potřeba cca 250 m² plochy
1 b.j. v rodinném domě = potřeba cca 800 m² plochy

Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Potřeba ploch pro bydlení v bytových domech = cca 6500 m²
Potřeba ploch pro bydlení v rodinných domech = cca 119200 m²
Potřeba ploch pro bydlení.....cca 125700 m²
Reserva 20 %.....cca 25140 m²

Potřeba ploch pro bydlení celkem = 150840 m²

Závěr:

v obci je celková potřeba cca 150840 m² plochy pro bydlení v bytových a rodinných domech, což je o 49999 m² více, než je vymezeno ve vydaném (schváleném) územním plánu.

(Zpracováno s využitím materiálů Ing. Sklenáře a Ing. Severy)

Brno, srpen 2008

Ing. arch. Eva Rozehnalová