

NOVELA VYHLÁŠKY č. 500/2006 Sb.

Eva Fialová, Martin Tunka

V souvislosti se zákonem č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související předpisy, došlo k novelizaci vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Dne 1. ledna 2013 nabyla účinnosti vyhláška č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška). Novela byla vyvolána převážně novelou stavebního zákona (SZ), byly provedeny nezbytné legislativně technické úpravy a odstraněny výkladové nejasnosti. Novela vyhlášky přináší především tyto změny:

Vyhláška v § 4 odst. 3 reaguje na skutečnost, že novelou stavebního zákona byla zrušena Rada obcí pro udržitelný rozvoj území (zrušen § 9 SZ) a **územně analytické podklady** (ÚAP) obcí budou v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích (ÚPD) projednávány přímo s obcemi. Z tohoto důvodu bylo nutné ve vyhlášce upřesnit pojem „určení problémů k řešení v ÚPD“. Tyto problémy jsou výsledkem rozboru udržitelného rozvoje území, zahrnují zejména požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad, vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území, slabých stránek, hrozeb a rizik souvisejících s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území. V této souvislosti upozorňujeme, že termín „zejména“ znamená, že tyto problémy musejí být uvedeny vždy, ale neznamená to, že tento výčet je konečný a nemůže být doplněn o další položky. V souvislosti s tím byl vypuštěn dosavadní § 5 odst. 1 vyhlášky, který upravoval předklad ÚAP obcí Radě obcí pro udržitelný rozvoj území. V pasportu údaje o území bylo v souladu s novelou SZ upraveno, že poskytovatel údajů bude potvrzovat správnost poskytnutého, nikoli použitého údaje o území.

Vyhláška zohledňuje skutečnost, že **Zásady územního rozvoje** (ZÚR) hlavního města Prahy se nemohou zabývat vždy shodnými problémy jako ZÚR jiných krajů ČR a dle § 6 vyhl. se pro obsah ZÚR hl. m. Prahy použije obsah uvedený v příloze č. 4 k této vyhlášce přiměřeně. Obdobně byl upraven v §13 vyhlášky **obsah územního plánu vojenského újezdu** (obsah uvedený v příl. č. 7 se použije přiměřeně).

Z vyhlášky se vypouští **zpráva o projednání** návrhu zásad územního rozvoje (ZÚR) předkládaná ministerstvu (§ 7 vyhl.) a zpráva o projednání návrhu územního plánu (ÚP) předkládaná krajskému úřadu (§ 12 vyhl.). Podklady, které pořizovatel předkládá spolu s žádostí o stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, jsou stanoveny přímo stavebním zákonem a jejich příprava je pro pořizovatele značně jednodušší.

Upraven byl také **obsah zprávy o uplatňování** ZÚR (§ 9 vyhl.) a zprávy o uplatňování ÚP (§ 15 vyhl.). Výslovně je

nyní uvedena povinnost vyhodnocovat změnu podmínek, na základě kterých byly ZÚR a územní plán vydány (dle § 5 odst. 6 SZ), z čehož může vyplývat povinnost aktualizovat ZÚR nebo pořídit změnu ÚP, případně i pořízení nového územního plánu. Mimo popisu problémů k řešení vyplývajících z ÚAP, vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou ÚPD (včetně případných návrhů na jejich aktualizaci) jsou obsahem zprávy o uplatňování ZÚR také požadavky a podmínky pro zpracování návrhu aktualizace ZÚR a u územního plánu pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny (včetně požadavků na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, je-li vyžadováno). U ZÚR je možné stanovit požadavky na zpracování variant řešení a obdobně je u územního plánu v reakci na zrušený koncept možné stanovit požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno. Pokud dojdeme ve zprávě k závěru, že je třeba pořízení nových ZÚR, jsou součástí zprávy o uplatňování ZÚR požadavky a podmínky pro zpracování návrhu nových zásad územního rozvoje. U zprávy o uplatňování územního plánu je pak součástí návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených ve zprávě o uplatňování [písmena a) až d) zprávy] vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu. Bez těchto požadavků bylo dosud velmi obtížné posuzovat, kdy postačí změna územního plánu a kdy je již nutné pořídit nový územní plán, protože je nutno změnit původní koncepci rozvoje území obce a s ní související dílčí koncepce (viz dále).

Měřítko výkresů, které jsou součástí grafické části **územního plánu**, byla v §13 vyhlášky zjednodušena. Výkresy se (s výjimkou výkresu širších vztahů) zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000 a vydávají se v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000 (odlišně jen u územního plánu vojenského újezdu – viz § 13 odst. 3 vyhl.). U výkresů grafické části **regulačního plánu** (RP) v § 19 odst. 2 vyhlášky bylo novelou vyhlášky doplněno, že RP, který nenahrazuje územní rozhodnutí, lze vydat v měřítku 1 : 2 000.

V reakci na rozsudky soudů bylo ze **záznamů o účinnosti** ZÚR, ÚP a RP (§ 8 odst. 1, § 14 odst. 1, § 20 odst. 1 vyhl.) vypuštěno číslo jednací a datum vydání, rozhodující je datum nabytí účinnosti ÚPD.

Novela vyhlášky se až na drobnosti týkající se změny z „použitého“ na „poskytnuté“ údaje (viz předchozí komentář) netýká příloh vztahujících se k územně analytickým podkladům.

V **obsahu ZÚR** (příl. č. 4) je v textové části kladen větší důraz na zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje, u ploch územních rezerv na stanovení využití, které má být prověřeno, a na stanovení cílových charakteristik krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení. Dále je v obsahu textové části reagováno na novelu SZ, která stanovila, že územní studie (ÚS) obsažené v ZÚR nesmějí být podmínkou pro rozhodování v území, na rozdíl od regulačního plánu, který je podmínkou pro rozhodování, ale pak musí ZÚR obsahovat jeho zadání, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu také lhůtu pro jeho vydání. Pokud má ZÚR negativní vliv na území NATURA 2000, musí být součástí „výroku“ textové části i kompenzační opatření podle § 37 odst. 8 stavebního zákona.

V odůvodnění ZÚR je nezbytné vyhodnocovat soulad nejen se zprávou o uplatňování, ale i s úkony, které jsou podle stavebního zákona bez projednávání změny zprávy její změnou. Vzhledem ke skutečnosti, že ZÚR smějí v určitých případech (viz § 36 odst. 1 SZ) obsahovat i záležitosti republikového významu, které nejsou součástí politiky územního rozvoje, musí být jejich výčet (s odůvodněním potřeby jejich vymezení) uveden v odůvodnění ZÚR. U dotčených orgánů působilo problémy rozlišit, které části ZÚR si mohou vyžádat záborů zemědělského půdního fondu (a případně i pozemků určených pro plnění funkcí lesa). Jednoznačně se upřesňuje, že jimi jsou jen plochy a koridory republikového a nadmístního významu a jen pro ty se dělá kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu.

Novelou vyhlášky byla v souvislosti se změnami ve stavebním zákoně nově upravena také příl. č. 5 vyhlášky „**Obsah vyhodnocení předpokládaných vlivů ZÚR a ÚP na udržitelný rozvoj území (URÚ)**“. Příloha byla zestručněna a zvětšila se volnost, jak naplnit její požadavky. Přibylo navíc úvodní ustanovení, které vzniklo ve spolupráci s kolegy z krajských úřadů. V preambuli se uvádí, že se „hodnotí vlivy, které lze rozumně předpokládat, a to v rozsahu, podrobnosti a míře konkrétnosti, jakou má pořizovaná územně plánovací dokumentace. Vlivy se stanoví odborným odhadem“. Slovo „rozumně“ je srozumitelné i pro soudy a obsahuje ho i legislativa EU. Jsou tím míněny vlivy, které můžeme předpokládat důvodně a současně je zde vysoká pravděpodobnost naplnění těchto vlivů. Ustanovení o podrobnosti a míře konkrétnosti je reakcí na § 36 odst. 3 (ZÚR ani vyhodnocení vlivů na URÚ nesmějí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem ÚP, RP nebo navazujícím rozhodnutím) a § 43 odst. 3 SZ (ÚP ani vyhodnocení vlivů na URÚ nesmějí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem RP nebo územnímu rozhodnutí). Ustanovení pomáhá nasměrovat práci autorizovaných osob, aby jejich požadavky skutečně odpovídaly posuzované dokumentaci. Tím, že je přímo určeno, že se vlivy stanoví odborným odhadem, máme možnost se odpoutat od sofistikovaných metod, které působí impozantně, ale nevytěží nic nového pro obsah ÚP nebo ZÚR, než co bychom zjistili odborným odhadem.

K bodům přílohy lze říct, že součástí je samozřejmě vyhodnocení vlivů na životní prostředí (dle přílohy SZ) a na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, která se převezmou a zohlední. Dále se vyhodnotí vlivy na skutečnosti zjištěné

v ÚAP (nově možnost využít ÚAP širším způsobem, může zohlednit i jiné části ÚAP než dříve omezený výčet, vazba na rozbor URÚ je stále základní), doplňujících průzkumech a rozbořech, (možnost zohlednit podrobnost podkladů, která odpovídá dané dokumentaci a řešenému území a příp. jiné vstupy) a na priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažené v PÚR a nadřazené ÚPD. Závěr (bod F.) je orientován na shrnutí vlivů ZÚR nebo ÚP na zlepšování územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a jejich soulad (shrnutí vyváženosti URÚ, soulad funkcí v území, řeší střety, předvídá rizika).

Rovněž byla novelizována příl. č. 6 „**Obsah zadání územního plánu**“, která byla zcela přeformulována. Úprava souvisí s tím, že ÚP nesmí obsahovat podrobnosti, které mu nepřísluší (§ 43 odst. 3 SZ) a s tím, že obsah požadavků na zadání ÚP ne zcela odpovídal vlastnímu obsahu ÚP (obsah zadání dle příl. č. 6 vyhl. byl uveden do souladu s body obsahu územního plánu podle příl. č. 7 vyhl.). Obsah zadání ÚP ovlivnilo i vypuštění konceptu, součástí zadání ÚP je nyní případný požadavek na zpracování variant řešení. Dalším důvodem bylo promítnutí základní koncepce rozvoje území obce dle § 43 odst. 1 SZ přímo do obsahu zadání ÚP. Z toho plyne nutnost v zadání uvádět požadavky na základní koncepci rozvoje území obce (popsat s ohledem na úlohu obce v území, sídelní strukturu, dostupnost veřejné infrastruktury), které lze dále upřesnit v členění na požadavky na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny (včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ). Součástí zadání ÚP jsou také požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv, požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci. Požadavky vyplývající z PÚR, ÚPD kraje, z ÚAP i požadavky vlastní obce nejsou již uváděny samostatně [dosavadní písm. a) až c)], vedlo to totiž v textu zadání ÚP ke zbytečnému opakování některých jeho částí a složitosti jeho textu. Tyto požadavky jsou nově zahrnuty do všech písmen obsahu zadání, protože se promítají nejen do základní koncepce rozvoje území obce, ale i do dílčích koncepcí a v různé míře i do dalších bodů návrhu zadání.

Příloha č. 7 „**Obsah územního plánu**“ se změnila z důvodu plynulého pořizování po novele jen minimálně, a to zejména tam, kde bylo třeba jej uvést do souladu s novelou a dalšími předpisy. Příloha byla novelizována rovněž v souvislosti s vypuštěním konceptu územního plánu, byla zpřesněna ustanovení související se změnami v § 43 SZ a bylo reagováno na novelu §18 odst. 5 SZ (stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ). Rovněž byly zpřesněny formulace vztahující se ke stanovování podmínek prostorového uspořádání v územním plánu, vzhledem k novelizovanému § 43 odst. 3 SZ je upraven příkladný výčet tak, aby byl odlišný od výčtu v obsahu RP (co je uvedeno v příl.

č. 11. Obsah RP nemůže být součástí ÚP, například uliční a stavební čáry, výška, objem a tvar stavby nepatří do ÚP). Nově se v těchto podmínkách objevují charakter a struktura zástavby, které je potřebné stanovit zejména z hlediska tvorby obrazu měst a obcí (připravuje se metodika). Pro regulaci intenzity využití ploch se nově stanoví rozmezí výměry stavebních pozemků v kombinaci s intenzitou využití pozemků. Nově je součástí „výroku“ ÚP také stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 SZ.

Nově můžeme rozhodování v ploše vymezené v územním plánu podmínit dohodou o parcelaci, nestanovuje se lhůta, protože to závisí na vlastnících, jak se dohodnou.

U územní studie podmiňující rozhodování o změnách v území budou součástí územního plánu podmínky pro pořízení územní studie (např. odkud má být lokalita dopravně napojena, co je hlavním účelem řešení), které pak pořizovatel převezme a rozpracuje do zadání územní studie. Dále musí být uvedena přiměřená lhůta, do kdy má být územní studie pořízena a údaje o ní vloženy do evidence územně plánovací činnosti (dle přechodných ustanovení novely SZ lze dovodit, že max. 4 roky). Nadále platí, že zastupitelstvo nemá právo vstupovat do procesu pořízení územní studie.

Pokud má být rozhodování o změnách v území v ploše nebo koridoru podmíněno vydáním regulačního plánu, součástí ÚP musí být zadání RP v osnově dle přílohy č. 9 vyhl. o obsahu zadání RP, musí zde být uvedeno, zda se jedná o RP z podnětu nebo na žádost, u RP z podnětu musí být uvedena lhůta, do kdy musí být pořízen (max. cca 4 roky). Marným uplynutím uvedené lhůty u ÚS i RP z podnětu podmínka ze zákona zaniká.

V grafické části je u hlavního výkresu upřesněna definice, aby bylo zřejmé, co v hlavním výkresu zůstává po případném vyčlenění samostatných výkresů pro urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Jedná se o vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby.

V odůvodnění ÚP je nezbytné vyhodnocovat soulad nejen se zadáním, ale i s úkony, které jsou podle stavebního zákona bez projednávání změny zadání jeho změnou (např. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě podle § 51 odst. 2 SZ nebo pokyny pro zpracování návrhu územního plánu dle § 51 odst. 3 SZ). Ve vazbě na § 43 odst. 1 SZ je nově obsahem odůvodnění ÚP výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, s odůvodněním potřeby

jejich vymezení (např. je potřeba vymežit plochu pro čistírnu odpadních vod pro dvě obce). Důležité je si uvědomit, že sem patří i vyloučení záležitostí nadmístního významu (např. dle § 18 odst. 5 SZ), protože může mít negativní vliv na další obce. Podle tohoto výčtu a jejich odůvodnění krajský úřad posoudí, zda mohou být v územním plánu řešeny nebo tuto možnost z důvodů významných negativních vlivů přesahujících hranice obce vyloučí ve svém stanovisku dle § 50 odst. 7 SZ.

V přílohách vyhlášky, které se vztahují k regulačnímu plánu (příl. č. 8 až 13), byly provedeny nezbytné úpravy, vyvolané novelou SZ. Jedná se např. o zpřesnění a odlišení požadavků na regulační plán z podnětu a regulační plán na žádost.

V **obsahu zadání RP** v příl. č. 9 vyhl. se nově objevují požadavky požární ochrany a požadavky ze závěrů zjišťovacího řízení, pokud se spojují postupy posuzování vlivů na životní prostředí záměru a pořizování RP.

Obsah RP v příloze č. 11 vyhl. byl více přizpůsoben obsahu dokumentace pro územní rozhodnutí (podrobné požadavky) a bylo dbáno na to, aby byl odlišen obsah RP od obsahu ÚP, zejména v části podmínek pro umístění a prostorové řešení staveb.

U registračních listů (příl. 14 až 18 vyhl.) došlo k naprostému zjednodušení jen na nezákladnější údaje potřebné pro centrální sledování. Například u registračního listu ÚP nebo jeho změny bude nadále sledováno jen schválení pořízení, schválení zadání a následně nabytí účinnosti (případně ještě ukončení platnosti ÚP). Bude ale důsledněji vyžadováno průběžné vyplňování.

Novela vyhlášky obsahuje i 9 přechodných ustanovení, která mají zajistit především hladké pokračování v pořizování ÚAP a ÚPD.

*Ing. Eva Fialová
Ing. arch. Martin Tunka, CSc.
Odbor územního plánování
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR*

Poznámka redakce: Plné znění vyhlášky bude uveřejněno v příloze Pořizovatelská praxe v č. 3/2013 časopisu U&ÚR.

ENGLISH ABSTRACT

Amendment to Decree no. 500/2006, by Eva Fialová & Martin Tunka

Along with Act no. 350/2012, which alters Act no. 183/2006 on physical planning and the Building Code (Building Act), Decree no 500/2006 on documents of physical analysis, documents of physical planning and records of physical planning has been amended.