



Věc: Metodické sdělení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj ve věci zadávání zpracování územního plánu a možného postupu při zpracování návrhu zadání územního plánu – spolupráce pořizovatele s projektantem

O pořízení územního plánu (dále jen „ÚP“) rozhoduje zastupitelstvo obce. Pokud zastupitelstvo obce o pořízení ÚP rozhodne, zajistí pořizovatel zpracování doplňujících průzkumů a rozborů a zahájí ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva (určeným zastupitelem) zpracování návrhu zadání ÚP v souladu s § 47 odst. 1 stavebního zákona, § 11 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.

Projektanta návrhu ÚP lze vybrat po schválení zadání ÚP zastupitelstvem obce, nebo již po rozhodnutí zastupitelstva o pořízení ÚP. Zakázku na zpracování ÚP bezprostředně po rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení ÚP lze zadat a projektanta ÚP vybrat zejména tehdy, pokud se nepředpokládá variantní řešení návrhu ÚP. Případné posouzení vlivu ÚP na životní prostředí (tzv. SEA) a tím posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území, bude-li následně vyžadováno, nebrání tomu, aby byly práce na ÚP zadány a projektant vybrán již po rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení ÚP. Zpracování posouzení vlivů na udržitelný rozvoj, které je po nabytí účinnosti zákona č. 350/2012 Sb. pojato jako samostatná dokumentace, lze zadat i dodatečně.

Pokud je již v této fázi pořizování vybrán projektant, nabízí se možnost zapojit projektanta ÚP do:

- zpracování doplňujících průzkumů a rozborů,
- konzultací návrhu zadání ÚP.

I když zpracování návrhu zadání ÚP nebo doplňujících průzkumů a rozborů nejsou součástí vybraných činností ve výstavbě, ale patří mezi výkony územně plánovací činnosti, které pro obec zajišťuje nebo sám vykonává pořizovatel, může být spolupráce projektanta s pořizovatelem a obcí v etapě zpracování podkladů a návrhu zadání ÚP významným přínosem pro kvalitu pořizovaného ÚP. Kvalitní zadání je předpokladem kvalitního řešení samotného ÚP.

Přínosy tohoto postupu:

- Vznikne podstatně větší časový prostor pro hlubší poznání řešeného území projektantem, pro terénní průzkum, seznámení se s výchozími podklady, informacemi, vydanými správními rozhodnutími, platnou ÚPD, koncepcemi a strategiemi.
- Projektant na základě průzkumu terénu může navrhnout pořizovateli, který je poskytovatelem údajů nebo přímo pořizovatelem územně analytických podkladů, doplnění údajů o území nebo sledovaných jevů, které nejsou obsaženy v územně analytických podkladech (např. údaje o urbanistických a architektonických hodnotách souvisejících s urbanistickou kompozicí řešeného území – kompoziční osy, významné průhledy, prostorové dominanty, o dosavadním funkčním využití území atd.), nebo případně na základě smlouvy o dílo zpracuje doplňující průzkumy a rozborů jako podklad pro zpracování návrhu zadání ÚP, který lze následně využít i ve fázi zpracování návrhu ÚP.



- Vznikne prostor pro navázání užší komunikace projektanta s vedením obce, jejími obyvateli, pořizovatelem, možnost zjistit a prodiskutovat požadavky, představy obce a jejích obyvatel o rozvoji obce, výstavbě, ochraně hodnot atd., a to ještě před zahájením prací na zpracování návrhu ÚP, pro který mohou být tyto informace určující.
- Z hlediska kvality návrhu ÚP je podstatná možnost konzultací návrhu zadání s projektantem. Návrh zadání vždy zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Projektant ale může při zpracování návrhu zadání ÚP upozornit na příliš obecné nebo naopak příliš konkrétní požadavky na zpracování návrhu ÚP a navrhnout jejich úpravy, upřesnění či doplnění tak, aby požadavky formulované v návrhu zadání ÚP dostatečně zohlednily jedinečnost řešeného území, ale zároveň nepředjímalý budoucí řešení a ponechaly projektantovi prostor najít při zpracování návrhu ÚP optimální řešení rozvoje území obce. Je pak na pořizovateli a určeném zastupiteli, které návrhy projektanta budou akceptovat.

Nutno podotknout, že zapojení projektanta do etapy návrhu zadání ÚP znamená pro obec rovněž vyšší finanční náklady, které však s velkou pravděpodobností budou následně kompenzovány vyšší kvalitou zpracovaného ÚP. Uvedený postup je třeba chápat jako možnost, nikoliv povinnost, a je tedy pouze na rozhodnutí obce, zda využije služeb vybraného projektanta již v této etapě pořizování ÚP. Smyslem tohoto sdělení je upozornit na nesporné přínosy zahájení spolupráce s vybraným projektantem návrhu ÚP již v etapě zadání ÚP.