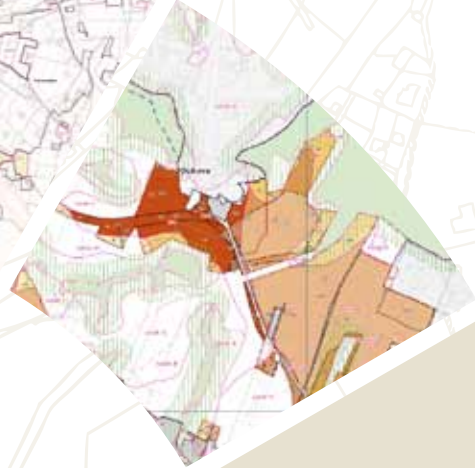
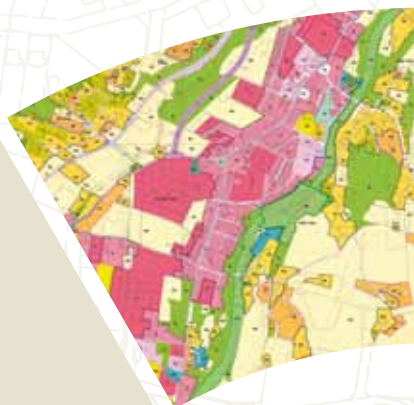


Územní plán

Základní dokument rozvoje obce



Moravskoslezský
kraj





Úvodní slovo náměstka hejtmána Moravskoslezského kraje	3
Úvod	4
1. Co je územní plán	5
1.1. Legislativní východiska.	5
2. Obsah územního plánu	6
2.1. Územní plán (výroková část)	6
2.1.1. Textová část územního plánu	6
2.1.2. Grafická část územního plánu	8
2.2. Odůvodnění územního plánu	8
2.2.1. Textová část odůvodnění územního plánu	8
2.2.3. Grafická část odůvodnění územního plánu	9
Shrnutí	9
2.3. Plochy s rozdílným způsobem využití	9
Shrnutí	18
2.4. Plochy podmíněně využitelné	18
2.5. Prostorová regulace v územním plánu	19
2.5.1. Charakter a struktura zástavby	20
2.5.2. Výšková regulace zástavby	23
2.5.3. Stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití	23
Shrnutí	23
3. Jaký má být územní plán	24
3.1. Územní plán musí být srozumitelný nejen pro stavební úřad, ale i pro občana	24
3.2. Územní plán musí být konzistentní – nerozporný	25
3.3. Územní plán musí být jednoznačný – nemůže připouštět různé možnosti výkladu	26
3.4. Územní plán musí být přiměřený	26
3.5. Územní plán musí být v souladu s veřejným zájmem – s principy udržitelného rozvoje.	26
3.6. Územní plán musí být komplexní	28
3.7. Územní plán může být omezující jen v nezbytně nutném rozsahu	28
3.8. Územní plán by neměl být zatížen nadbytečnými informacemi	29
Shrnutí	29
4. Veřejná prostranství	30
Shrnutí:	34
5. Pořízení územního plánu	35
5.1. Náklady na pořízení a zpracování územního plánu	35
5.2. Kdo může být pořizovatelem a projektantem územního plánu	35
5.3. Zadání územního plánu	36
Shrnutí:	36
5.4. Návrh územního plánu	37
5.4.1. Společné jednání o návrhu	37
5.4.2. Veřejné projednání návrhu	37
5.4.3. Přezkoumání návrhu územního plánu	38
5.4.4. Odůvodnění návrhu územního plánu	38
5.5. Vydání územního plánu.	38
Shrnutí kapitoly pořízení územního plánu.	38
6. Změny územního plánu	39
Shrnutí.	40
7. Náhrady za změnu v území ve vztahu k územnímu plánu.	41
Shrnutí.	41
8. Řešení rozporů	43
9. Pozbytí platnosti a zrušení územního plánu	44
9.1. Pozbytí platnosti ze zákona	44
9.2. Zrušení územního plánu nebo jeho části	44
9.2.1. Přezkumné řízení	44
9.2.2. Přezkum podle soudního řádu správního	45
9.2.3. Právní stav po zrušení celého územního plánu.	45
9.2.4. Právní stav po zrušení části územního plánu / části změny územního plánu	45
Shrnutí.	45
10. Aktéři procesu pořizování územního plánu	46
Literatura	47





Úvodní slovo náměstka hejtmana Moravskoslezského kraje



Hospodaření každé jednotky, ať už se jedná o rodinu, obec, kraj nebo stát, se neobejde bez plánování. Jedním z nejdůležitějších koncepčních dokumentů obce je územní plán. Územní plán stanovuje základní pravidla rozvoje území obce v horizontu mnoha let. Je to dokument, který určuje, kterým směrem a jakým způsobem se bude území obce rozvíjet, které plochy mohou být zastavěny a kde má být naopak zachována volná krajina a přírodě blízké prostředí.

Územní plán se týká každého obyvatele obce a každého, kdo v obci vlastní nějakou nemovitost. Každý se může určitým způsobem podílet na jeho pořízení, pro každého by měl být srozumitelný. Je to ovšem zároveň dokument většinou obsáhlý a složitý a také proces jeho pořízení, podléhající stavebnímu zákonu a správnímu řádu, je poměrně komplikovaný. Účelem této publikace je přiblížit územní plán samosprávě i občanům měst a obcí a přispět tak k lepšímu porozumění i k aktivní účasti na jeho tvorbě.



Úvod

Publikace územní plán je určena široké veřejnosti a zejména orgánům obcí. Neklade si za cíl postihnout uvedenou problematiku do všech detailů, ale seznámit rámcově čtenáře s obsahem územního plánu, s tím, jaké má mít územní plán vlastnosti, a s procesem jeho pořizování. Z toho důvodu se dopouští jistých zjednodušení, přesné požadavky jsou obsaženy v právních předpisech, na něž je odkazováno. Některým tématům se text věnuje podrobněji, a to zejména těm, která nejsou z právních předpisů dostatečně srozumitelná.



2.

Obsah územního plánu

Územní plán se jako opatření obecné povahy skládá z části výrokové, v níž je uvedeno, co se navrhuje, a z části odůvodnění, kde jsou navrhované koncepce, záměry, požadavky a podmínky zdůvodněny. Obě části mají svou textovou a grafickou složku.

2.1. Územní plán (výroková část)

2.1.1. Textová část územního plánu

Textová část obsahuje především slovní vyjádření toho, co se navrhuje. Její součástí jsou:

Vymezení zastavěného území

Účelem stanovení hranice zastavěného území je vytvořit předpoklady pro účelné a hospodárné využívání území, tj. pro vymezování zástavby v tomto území a ochranu volné krajiny. Hranici zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel (ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích). Do zastavěného území se zahrnují kromě zastavěných stavebních pozemků (pozemků intravilánu¹ a dalších zastavěných pozemků) také stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a ostatní veřejná prostranství². Do zastavěného území se nezahrnují pozemky vinic, chmelnic a zahradnictví a pozemky vně intravilánu navrácené do orné nebo lesní půdy.

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrana jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce by měla obsahovat „vůdčí myšlenku“ pro zlepšení současného stavu obce a hlavní směr jejího rozvoje s ohledem na hodnoty území. Její součástí by mělo být stanovení dlouhodobých cílů, udržitelného užívání území odpovídajícího jeho možnostem a pravděpodobnému vývoji. Základní koncepce rozvoje území obce by měla být srozumitelná pro zastupitelstvo, dotčené orgány i občany.

Urbanistická koncepce

Urbanistickou koncepcí lze chápat jako plošné a prostorové uspořádání území včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině. Urbanistická koncepce reaguje na terénní reliéf území, charakter stávající sídelní struktury včetně historického vývoje a krajinnou scénu. Stanoví obraz sídla zejména formou návrhu charakteru zástavby, výškovým uspořádáním, mírou využití území a stanovením základních prostorových a kompozičních zásad a vazeb. Navrhuje zásady utváření zdravého, charakterově pestrého a přitažlivého prostředí, které uspokojí potřeby lidí. Zásady prostorového uspořádání mohou být stanoveny pozitivním i negativním způsobem (přípustné a nepřípustné využití ploch). Protože je grafická část územního plánu dvourozměrná, prostorové uspořádání je vyjádřeno verbálně v jeho textové části.

Koncepce veřejné infrastruktury

Součástí této koncepce je řešení dopravní a technické infrastruktury, pro kterou jsou navrhovány koridory³ a plochy, a koncepce občanské vybavenosti a veřejných prostranství. Součástí koncepce veřejné infrastruktury nejsou jen nově navrhované

¹ Intravilán je souhrnné označení pro zastavěnou část obce, vymezenou k 1. 9. 1966 a vyznačenou v mapách evidence nemovitostí.

² Veřejným prostranstvím jsou podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

³ Koridorem se rozumí plocha liniového tvaru vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy.

záměry, ale také navrhované změny stávající vybavenosti území (například zlepšení systému zásobování elektrickou energií, odkanalizování obce, vytvoření systému veřejných prostranství atd.).

Koncepce uspořádání krajiny

Cílem této koncepce je uchování a rozvíjení hodnot krajiny a podpora jejích funkcí. Předpokladem pro funkční řešení je koordinace různých zájmů v krajině (environmentálních, kulturních, rekreačních, zemědělských, vodohospodářských, ekonomických atd.). Součástí koncepce uspořádání krajiny je proto mj. územní systém ekologické stability⁴, opatření ochrany před povodněmi a živelnými katastrofami a podmínky pro dobývání nerostných surovin. Koncepce by měla být vhodným způsobem interpretována, aby byla srozumitelná veřejnosti jako uživatelům krajiny (podrobněji viz Evropská úmluva o krajině, Florencie 2000).



Úbytek cest v krajině - cesty podle skutečného stavu a podle katastrální mapy (zdroj: Geodis Brno, s.r.o., ČÚZK)

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití (dříve funkční plochy) se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na jeho uspořádání a využívání. Tyto podmínky se také, zejména v územních plánech pořízených před rokem 2007, označují jako regulativy.

Podmínky se stanovují s určením převažujícího účelu (hlavní využití), dále přípustného využití, nepřípustného využití, případně podmíněně přípustného využití.

- **Hlavní využití** určuje převažující účel využití.
- **Přípustné využití** stanovuje další možné využití nad rámec hlavního využití. Jde zejména o činnosti, stavby a zařízení doplňující hlavní využití, s ním související a slučitelné.
- **Podmíněně přípustné využití** je takové využití, pro jehož přípustnost jsou stanoveny podmínky, za jakých lze stavby, činnosti a zařízení v území umístit. Při nesplnění těchto podmínek je umísťování činností, staveb a zařízení v této kategorii nepřípustné.
- **Nepřípustné využití** je stanoveno jako využití, které nelze povolit za žádných podmínek. Nepřípustné je zpravidla umísťovat činnosti, stavby a zařízení, které nesouvisejí a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím. Nepřípustné je umísťování staveb a zařízení typických pro plochy s vyšší mírou zátěže pro území na plochách s nižší povolenou mírou zátěže.

S přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu se plochy s rozdílným způsobem využití vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Podrobněji o typech ploch viz samostatná kapitola 2.3. Plochy s rozdílným způsobem využití.

Součástí podmínek pro využití ploch jsou také podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Zde je třeba zdůraznit, že územní plán nesmí obsahovat podrobnosti regulačního plánu a územního rozhodnutí. Přípustný, resp. požadovaný, obsah obou dokumentací nalezneme v přílohách vyhlášky 500/2006 Sb., ze kterých lze dovodit, že územní plán reguluje zástavbu a regulační plán stavby. Konkrétně může být v územním plánu stanovena hladina zástavby, charakter a struktura zástavby, rozmezí výměry stavebních pozemků a intenzita jejich využití. Na rozdíl od regulačního plánu v územním plánu nemohou být stanoveny uliční a stavební čáry, půdorysná velikost staveb, objem a tvar staveb atd. – podrobněji viz kapitola 2.5.

⁴ Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.



Prostorová regulace v územním plánu. Územní plán také nemůže regulovat činnosti jako provozní podmínky potenciálních staveb a zařízení (např. provozní dobu restaurací), pěstební postupy apod. Podmínky pro využití ploch jsou zásadní pro posuzování souladu záměrů s územním plánem.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Úkolem územního plánu je také vymezit koridory a plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, tj. stanovit (a odůvodnit), které záměry plánované v budoucnu jsou veřejně prospěšné – ve veřejném zájmu. Pro vybrané druhy staveb pro veřejnou infrastrukturu a veřejně prospěšná opatření nestavební povahy lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo. Vyvlastnit lze zejména pro stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury a opatření na ochranu před povodněmi a jinými přírodními katastrofami, předkupní právo lze například uplatnit pro občanskou vybavenost a veřejná prostranství. Pro liniové stavby veřejné technické infrastruktury (vedení vysokého napětí, plynovody) postačí většinou využití institutu věcného břemene. To, že územní plán vymezuje plochu nebo koridor pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření ještě neznamená, že dojde k vyvlastnění. Na základě vymezení v územním plánu bude úřad příslušný k vedení vyvlastňovacího řízení zjišťovat, zda je možné a nutné v daném případě vyvlastnit či nikoliv.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno dohodou o parcelaci, zpracováním územní studie⁵ nebo vydáním regulačního plánu

V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním podrobnější dokumentace nebo dohodou vlastníků o nové parcelaci lokality. Do té doby není v takto vymezených plochách nebo koridorech možné vydávat územní rozhodnutí o změně využití území, tj. nelze zde např. umísťovat stavby. Pro pořízení studie nebo regulačního plánu musí být v územním plánu stanovena přiměřená lhůta. Podrobněji viz kapitola 2.4. Plochy podmíněně využitelné.

Stanovení pořadí změn v území – etapizace

V některých případech je účelné v územním plánu stanovit pořadí využití zastavitelných ploch (např. v ploše bydlení B2 budou umísťovány stavby až poté, co budou min. ze 70 % využity pozemky v ploše B1).

Vymezení významných staveb, pro které může architektonickou část projektové dokumentace vypracovat pouze autorizovaný architekt

Významné veřejné stavby (např. radnice, kostel, komunitní centrum) by měly mít odpovídající architektonickou úroveň, v ideálním případě by měly být předmětem architektonické soutěže.

2.1.2. Grafická část územního plánu

Grafická část územního plánu (výrokové části) obsahuje následující výkresy:

- **výkres základního členění území** obsahující vymezení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv⁶ a ploch a koridorů s využitím podmíněným územní studií, regulačním plánem nebo dohodou o parcelaci⁷
- **hlavní výkres** obsahující základní členění území (viz výše) a navíc vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech
- **výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací**
- dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)

2.2. Odůvodnění územního plánu

2.2.1. Textová část odůvodnění územního plánu

Textová část obsahuje dle prováděcí vyhlášky kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených ve stavebním zákoně zejména:

- **vyhodnocení koordinace využívání území** z hlediska širších vztahů v území, tj. návaznost na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států
- **vyhodnocení splnění požadavků zadání**
- **výčet záležitostí nadmístního významu**, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- **vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

5 Územní studie je územně plánovacím podklad, který není závazný pro rozhodování v území, ale po jejím vložení do evidence územně plánovací činnosti se stává podkladem neopominutelným.

6 Územní rezervy je plocha nebo koridor, jehož potřebu pro daný záměr je nutno prověřit; v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

7 Dohoda o parcelaci je dohoda vlastníků v území o dělení, scelování nebo výměně pozemků, která umožní nové využití a uspořádání dotčeného území.

2.2.3. Grafická část odůvodnění územního plánu

Grafická část odůvodnění obsahuje následující výkresy:

- **koordinační výkres** dokumentující stav území (včetně limitů jeho využití) a obsahující současně navrhované řešení
- **výkres širších vztahů**
- **výkres předpokládaných záborů půdního fondu**
- podle potřeby další schémata, diagramy apod.

Shrnutí

Územní plán se vydává jako opatření obecné povahy. Má následující části:

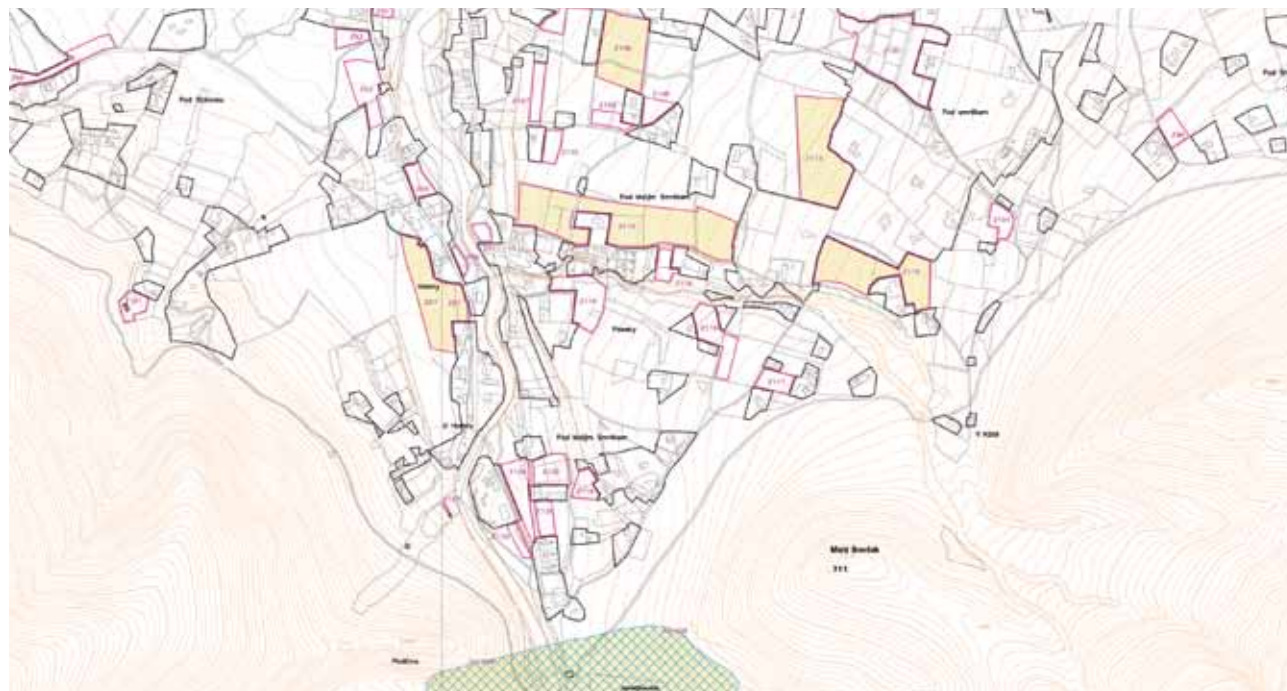
- a) výrokovou část
 - textovou část
 - grafickou část
- b) odůvodnění
 - textovou část
 - grafickou část

2.3. Plochy s rozdílným způsobem využití

Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a rozlišují se na plochy zastavitelné, plochy přestavby, plochy změn a plochy územních rezerv.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, uvádí základní typy ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto plochy lze v případě potřeby dále členit a v odůvodněných případech stanovit i jiné plochy, než je uvedeno ve vyhlášce. Vyhláška dále blíže specifikuje účel ploch a druhy pozemků, jež mohou být jejich součástí. Ze zkušenosti z územně plánovací činnosti vyplývá, že s uvedeným rozsahem ploch lze v územním plánu v podstatě vystačit a není nutné tento výčet dále nadměrně rozšiřovat. Nejčastěji jsou dále členěny plochy bydlení na bydlení individuální a bydlení hromadné a plochy občanské vybavenosti např. na plochy veřejné vybavenosti a plochy komerční vybavenosti, případně plochy pro sport a rekreaci a plochy hřbitovů. Jako nový typ bývá vymezována např. plocha sídelní zeleně.

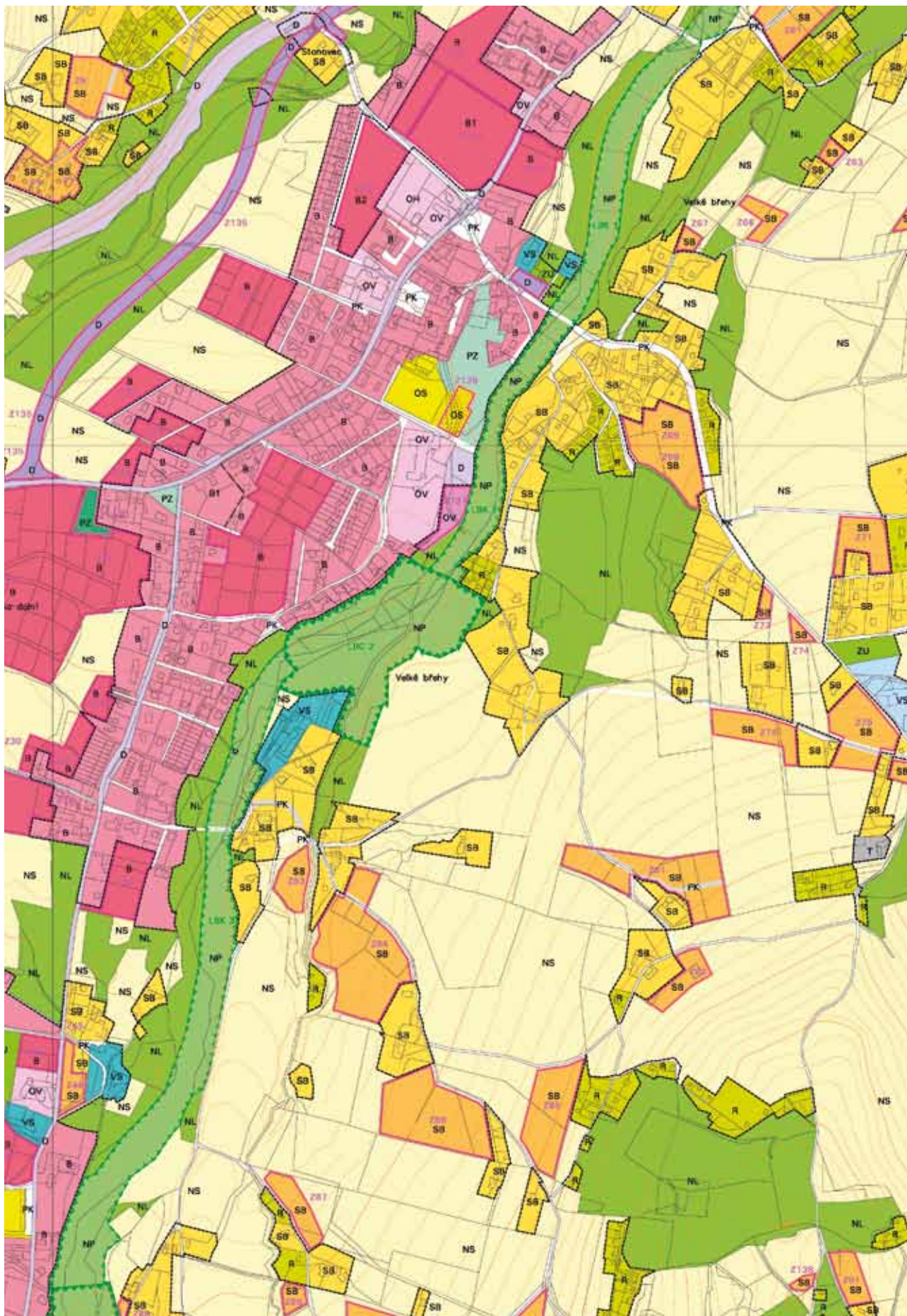
VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ



STAV	NÁZEV	POPIS
	HRANICE OKRSE	
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
	HRANICE ZASTAVITELNÉ PLOCHY S PŮRŮDEM	
	HRANICE PLOCHY PŘESTAVBY S PŮRŮDEM	
	ÚZEMNÍ REZERVA AV 506 PRO VOJNÍ KADRÉ ČELADNÁ NA ČELADNICE	
	PLOCHY, SE KTERÝCH JE ROZPOČÍTOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PŮSOBNĚJI ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STRUKTURY	



HLAVNÍ VÝKRES



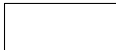





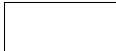







PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ÚZEMÍ

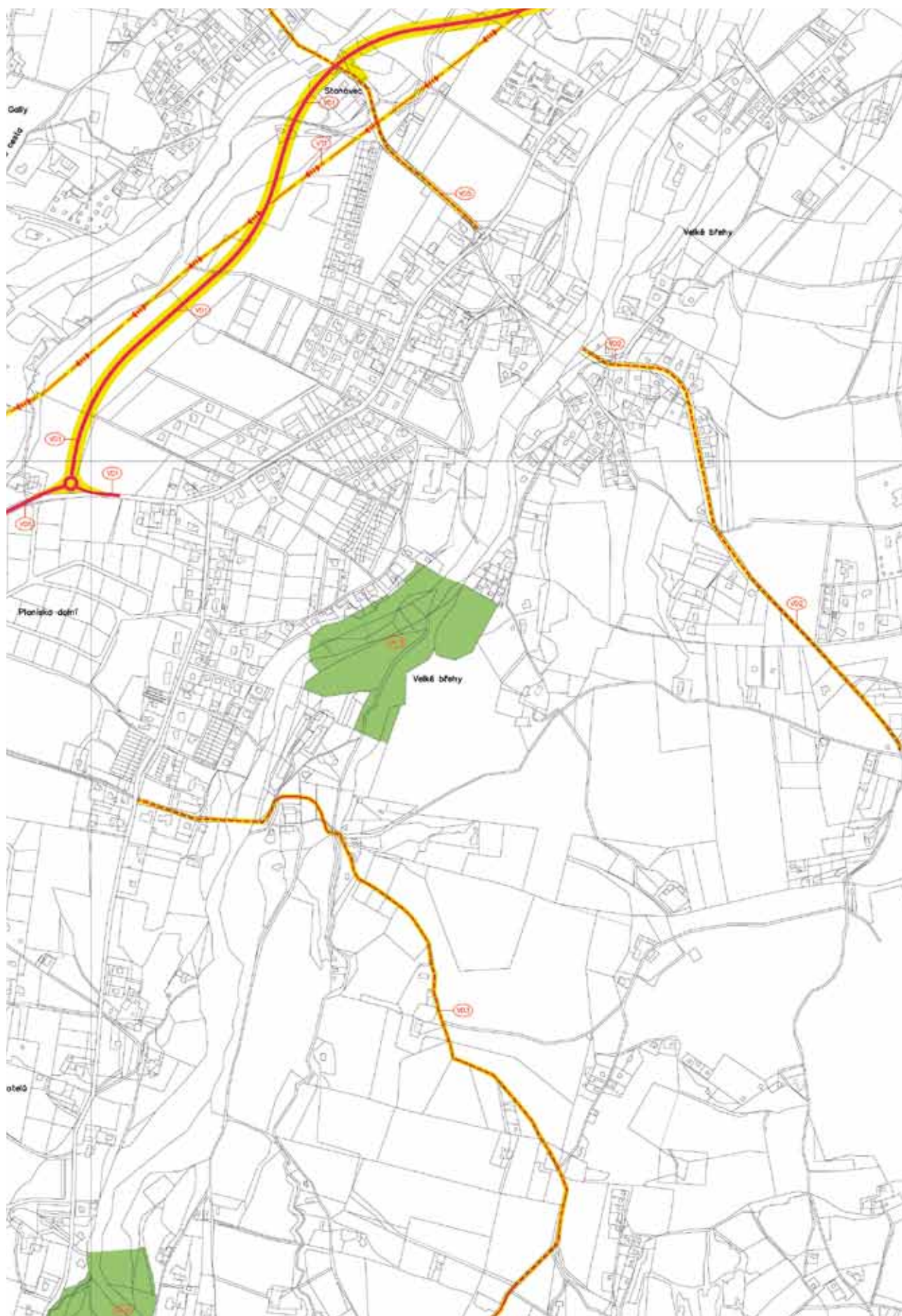
STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	ÚZEMNÍ REZERVY	
			PLOCHA BYDLENÍ – B, B1, B2, B3
			PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ
			PLOCHA REKREACE
			PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
			PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV
			PLOCHA OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORT
			PLOCHA VEŘEJNÉHO KOMUNIKAČNÍHO PROSTORU
			PLOCHA VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ – ZELENĚ
			PLOCHA VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
			PLOCHA SMÍŠENÁ VÝROBNÍ – VS, VS1
			PLOCHA DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
			PLOCHA TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
			PLOCHA ZELENĚ URBANIZOVANÉ
			PLOCHA LESNÍ
			PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
			PLOCHA PŘÍRODNÍ
			PLOCHA PŘÍRODNÍ – PASEKY
			ÚZEMNÍ REZERVA AV 506 PRO VODNÍ NÁDRŽ ČELADNÁ NA ČELADENCE


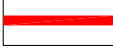
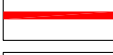
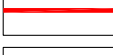

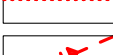



ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

STAV	NÁVRH	
		NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
		NADREGIONÁLNÍ BIORODOR
		REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
		REGIONÁLNÍ BIORODOR
		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
		LOKÁLNÍ BIORODOR



VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ



	HRANICE OBCE
	SILNICE II.TŘÍDY
	SILNICE III.TŘÍDY
	MÍSTNÍ KOMUNIKACE
	MÍSTNÍ KOMUNIKACE K ROZŠÍŘENÍ
	PROTIPOVODŇOVÉ OPATŘENÍ
	NADZEMNÍ VEDENÍ VN 22kV
	PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY, PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ PRO SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ V ÚZEMÍ POVODNĚMI
	PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ – ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY:

- VD1** PŘELOŽKA SILNICE II/483
- VD2** ROZŠÍŘENÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE Z CENTRA OBCE K ZEMĚDĚLSKÉMU AREÁLU GAJŮK
- VD3** ROZŠÍŘENÍ MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ A VÝSTAVBA NOVÝCH KOMUNIKACÍ OD SILNICE III/48312 K PLOŠE Z90 VČETNĚ OBCHVATU PAVLISOVA DVORA
- VD4** ROZŠÍŘENÍ MÍSTNÍ KOMUNIKACE OD SILNICE III/48312 POD MALÝ SMRČEK
- VD5** ROZŠÍŘENÍ MÍSTNÍCH KOMUNIKACÍ Z CENTRA OBCE DO LOKALITY MALÉ BŘEHY VČETNĚ ČÁSTI TZV. VALAŠSKÉ CESTY

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY:

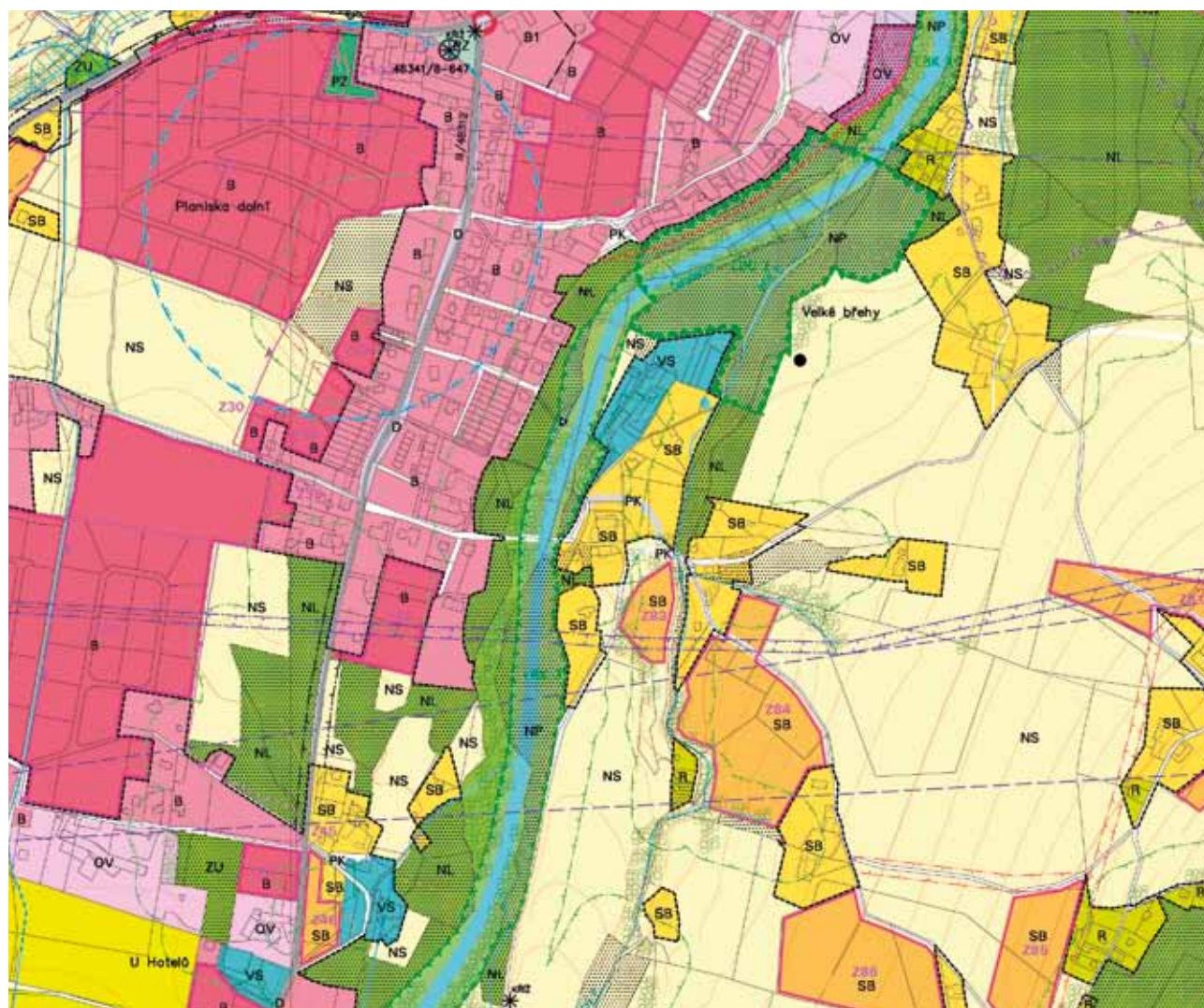
- VT1** ZDVOJENÍ VEDENÍ VN 22kV, LINKY č. 55

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ – ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY:

- VU1** ZALOŽENÍ PRVKŮ NADREGIONÁLNÍHO ÚSES
- VU2** ZALOŽENÍ PRVKŮ REGIONÁLNÍHO ÚSES
- VU3** ZALOŽENÍ PRVKŮ LOKÁLNÍHO ÚSES



KOORDINAČNÍ VÝKRES



STAV	NÁVRH	
		PAMÁTKA MÍSTNÍHO VÝZNAMU, HISTORICKY A ARCHITEKTONICKY HODNOTNÁ STAVBA
		SVAHOVÁ DEFORMACE AKTIVNÍ
		SVAHOVÁ DEFORMACE AKTIVNÍ – BODOVÁ
		SVAHOVÁ DEFORMACE POTENCIÁLNÍ
		SVAHOVÁ DEFORMACE STABILIZOVANÁ
		HRANICE PROGNÓZNÍHO ZDROJE ZEMNÍHO PLYNU 941100001 ČELADNÁ 1 A 941100002 ČELADNÁ 1
		ÚZEMÍ EKOLOGICKÝCH RIZIK – STARÁ ZÁTĚŽ
		LESNÍ SPOLEČENSTVA, VZROSTLÁ ZELENĚ VE VOLNÉ KRAJINĚ MIMO POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
		RADIORELEOVÁ TRASA PÁTEŘNÍ
		RADIORELEOVÁ TRASA MĚNĚ VÝZNAMNÁ
		VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ HORIZONT – NADREGIONÁLNÍ
		VÝZNAMNÝ KRAJINNÝ HORIZONT – REGIONÁLNÍ
		MÍSTO DALEKÉHO ROZHLEDU



STAV	NÁVRH	
		SILNICE II.TŘÍDY, VČETNĚ OCHRANNÉHO PÁSMA
		SILNICE III.TŘÍDY, VČETNĚ OCHRANNÉHO PÁSMA
		ŽELEZNIČNÍ TRÁŤ VČETNĚ OCHRANNÉHO PÁSMA
		OCHRANNÉ PÁSMA NADZEMNÍHO VEDENÍ VN A VVN
		KABELOVÉ VEDENÍ VN 22kV
		PODZEMNÍ DÁLKOVÝ KABEL
		OCHRANNÉ PÁSMA SPOJŮ – ZÁKLADNOVÉ STANICE MOBILNÍ TELEKOMUNIKAČNÍ SÍTĚ
		OCHRANNÉ PÁSMA VODOVODNÍHO PŘIVADĚČE
		OCHRANNÉ PÁSMA VODNÍHO ZDROJE 2.STUPNĚ–VNITŘNÍ
		OCHRANNÉ PÁSMA VRTU POZOROVACÍ SÍTĚ ČHMÚ
		HRANICE ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ
		AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ
		VODNÍ TOKY, RYBNÍKY
		ZATRUBNĚNÝ VODNÍ TOK
		POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
		OCHRANNÉ PÁSMA POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCE LESA
		PAMÁTNÝ STROM
		HRANICE CHRÁNĚNÉ KRAJINNÉ OBLASTI BESKYDY, EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NATURA 2000 BESKYDY A CHRÁNĚNÉ OBLASTI PŘIROZENÉ AKUMULACE VOD BESKYDY
		HRANICE I., II. A III. ZÓNY CHKO BESKYDY, ZÓNA IV. NENÍ VYZNAČENA
		HRANICE PTAČÍ OBLASTI NATURA 2000 BESKYDY
		MALOPLOŠNÉ ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÉ ÚZEMÍ PŘÍRODY
		OCHRANNÉ PÁSMA MALOPLOŠNÝCH ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ PŘÍRODY
		OCHRANNÉ PÁSMA NADREGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU ÚSES
		NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA
		OCHRANNÉ PÁSMA VEŘEJNÉHO POHŘEBIŠTĚ – NEVYHLÁŠENÉ
		HRANICE CHLÚ ZEMNÍHO PLYNU 14430000 TROJANOVICE; HRANICE VÝHRADNÍHO LOŽISKA ZEMNÍHO PLYNU 314430100 FRENŠTÁT – ZÁPAD A VÝCHOD, ČERNÉHO UHLÍ 314420000 FRENŠTÁT – VÝCHOD; HRANICE DOBÝVACÍHO PROSTORU ČERNÉHO UHLÍ 20072 TROJANOVICE
		HRANICE CHLÚ ČERNÉHO UHLÍ 14400000 ČS. ČÁSTI HORNOSLEZSKÉ PÁNVE
		HRANICE VÝHRADNÍHO LOŽISKA ČERNÉHO UHLÍ 325830000 ČELADNÁ – KRÁSNÁ
		ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY – OCHRANNÉ PÁSMA LETECKÝCH RADIOVÝCH ZABEZPEČOVACÍCH ZAŘÍZENÍ
		ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY PRO NADZEMNÍ STAVBY – OCHRANNÉ PÁSMA KOMUNIKAČNÍHO VEDENÍ
		OCHRANNÉ PÁSMA SEISMICKÉ STANICE



Plochy s rozdílným způsobem využití jsou více nebo méně specializované, s omezenými možnostmi využití nebo víceúčelové – smíšené. Přitom platí, že i plochy specializované mohou obsahovat pozemky různého druhu, ale vždy slučitelné s jejich hlavním využitím.

Následující plochy s primární funkcí bydlení, rekreace a občanské vybavenosti mohou zahrnovat kromě svého hlavního využití také pozemky pro dopravní a technickou infrastrukturu a pozemky veřejných prostranství:

Plochy bydlení slouží primárně bydlení, ale mohou obsahovat i pozemky související občanské vybavenosti, pozemky veřejných prostranství a pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu bydlení.

Plochy rekreace zahrnují zpravidla pozemky staveb pro rodinnou rekreaci a pozemky dalších staveb a zařízení slučitelných s rekreačními aktivitami (tábořiště, přírodní koupaliště atd.).

Plochy občanského vybavení zahrnují pozemky pro všechny druhy občanské vybavenosti od vzdělávání a výchovy přes sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, dále plochy pro obchod, sport, ubytování, stravování a jiné služby, vědu, lázeňství apod.

Plochy veřejných prostranství se vymezují samostatně zpravidla o rozloze nad 2 000 m². Zahrnují zpravidla pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství. Pro každé dva hektary (20 000 m²) zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Více v samostatné kapitole 4. Veřejná prostranství.

Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí (např. pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství apod.) a zvýšení dopravní zátěže v území.

Další skupinu tvoří plochy dopravní a technické infrastruktury, které se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení z důvodu intenzity dopravy a využití pozemků pro technickou infrastrukturu vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití. Samostatné plochy a koridory dopravy se vymezují také tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti (např. ploch výroby, občanské vybavenosti, těžby nerostů).

Plochy dopravní infrastruktury se obvykle člení na následující plochy:

- **plochy silniční dopravy** zahrnují silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a vybavení (např. autobusová nádraží, terminály, odstavná stání, garáže, parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot aj.)
- **plochy drážní dopravy** zahrnují zpravidla obvod dráhy včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejíšť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu (např. stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky)
- **plochy letecké dopravy** zahrnují pozemky letišť, pozemky obslužných komunikací, garáží, parkovišť a odstavných stání
- **plochy vodní dopravy** zahrnují vodní plochy určené pro vodní cesty (např. kanály, splavněné úseky řek) a související pozemky nábřeží, přístavů, zdymadel, překladišť apod.
- **logistická centra jako plochy kombinované dopravy** zahrnují zejména pozemky zařízení a staveb terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování.

Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související technické infrastruktury.

Plochy technické infrastruktury zahrnují pozemky vedení, staveb a s nimi provozně souvisejících zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovodů. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury.

Plochy výroby a skladování a plochy smíšené výrobní se vymezují zejména pro účely výroby všeho druhu včetně zemědělské výroby, od těžby surovin a jejich zpracování až po produkci finálních výrobků a jejich skladování.

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy jejich využití pro výrobu a skladování z důvodu negativních vlivů na okolí vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Zahrnují kromě pozemků



staveb a zařízení pro výrobu a skladování, také pozemky související veřejné infrastruktury. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

Plochy smíšené výrobní se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter území není účelné jeho členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy těžby nerostů a plochy specifické. Pozemky staveb pro bydlení zahrnují pouze ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.

Plochy vodní a vodohospodářské, plochy zemědělské, plochy lesní a plochy smíšené nezastavěného území se vymezují zejména za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití a pro zajištění podmínek využití pozemků pro les.

Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití včetně ochrany před povodněmi a suchem a regulaci vodního režimu území.

Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do plochy smíšené nezastavěného území lze zahrnout i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.

Plochy těžby nerostů se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů. Plochy těžby nerostů zahrnují zpravidla pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu. Do plochy těžby nerostů lze zahrnout i pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Plochy přírodní se vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, zejména jejich nejcennějších částí, ale také jako stávající i navrhované plochy územního systému ekologické stability⁸.

Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky zvláště chráněných území, pozemky evropsky významných lokalit, pozemky bio-center územního systému ekologické stability a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Plochy specifické se vymezují za účelem zajištění zvláštních podmínek, které vyžadují zejména pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, pro civilní ochranu, věžeňství a sklady nebezpečných látek.

Plochy specifické zahrnují pozemky pro výše uvedená zařízení a pozemky související technické a dopravní infrastruktury.

PŘÍKLAD - PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

B – PLOCHY BYDLENÍ

Převažující (hlavní) využití:

- *pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav*
- *pozemky staveb pro bydlení v bytových domech včetně staveb a zařízení souvisejících s bydlením či bydlení podmiňujících a terénních úprav pouze v plochách označených B1, B2 a B3*

⁸ Územní systém ekologické stability je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.



Přípustné využití:

- stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci včetně staveb a zařízení souvisejících s rodinnou rekreací či rodinnou rekreací podmiňujících a terénních úprav
- změny staveb pro bydlení na rekreaci
- pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně
- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení s výjimkou hřbitovů a velkoplošných hřišť, které jsou slučitelné s bydlením, a které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení
- pozemky staveb a zařízení, které jsou nutné k užívání ploch přípustného občanského vybavení a bezprostředně s nimi souvisejí
- pozemky dětských hřišť, maloplošných hřišť
- pozemky parkovišť pro osobní automobily
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- pozemky staveb a zařízení výrobních služeb, drobné výroby a drobné zemědělské výroby lokálního významu (např. chov hospodářských zvířat v malém) nerušícího charakteru včetně staveb a zařízení, které jsou nutné k jejich užívání, jejichž realizaci lze připustit s ohledem na charakter zástavby lokality, a to pouze pokud jejich negativní účinky na životní prostředí nepřekročí limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a nebudou snižovat pohodu bydlení

Nepřípustné využití:

- pozemky staveb a činností, které jsou v rozporu s převažujícím, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím a které by snižovaly kvalitu prostředí – především pozemky staveb pro výrobu, skladování, plochy boxových garáží, bytové domy apod.

Podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina je v plochách označených B max. dvě nadzemní podlaží s podkrovím, v plochách označených B1 max. čtyři nadzemní podlaží s podkrovím, v plochách označených B3 max. sedm nadzemních podlaží
- stavby pro občanské vybavení nepřekročí zastavěnou plochu 400 m² s výjimkou ploch označených B1, ve kterých jsou přípustné i stavby větší než 400 m²

Shrnutí

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití a stanovuje jejich

- a) převažující (hlavní) využití
- b) přípustné využití (případně podmíněně přípustné využití)
- c) nepřípustné využití

2.4. Plochy podmíněně využitelné

V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno následujícími akty:

- **dohodou o parcelaci**, tj. smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací
- **zpracováním územní studie**; v případě podmíněného rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká)
- **vydáním regulačního plánu**; součástí územního plánu je zadání regulačního plánu a u regulačního plánu z podnětu přiměřená lhůta pro jeho vydání (podmínka vydání regulačního plánu z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty, podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedojde do 1 roku od podání úplné žádosti).

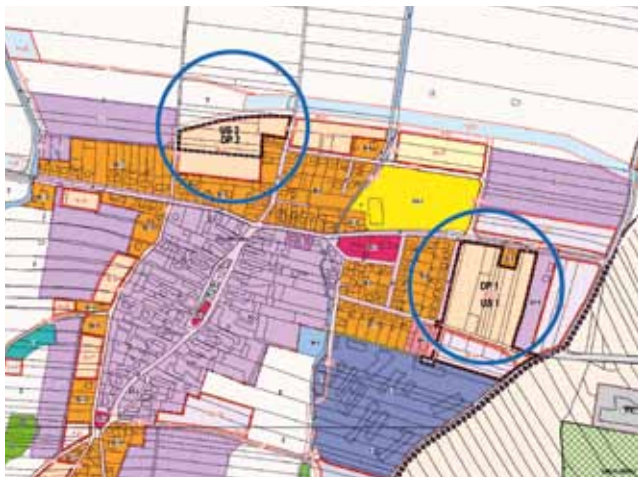
K čemu slouží tato omezení?

Dohoda o parcelaci je v podstatě dohodou o přeparcelování území tak, aby jeho využití bylo optimální z urbanistického hlediska a z hlediska ekonomie zástavby. Rozsáhlé plochy by při způsobu umísťování staveb ad hoc mohly zčásti nezastavitelné. Historické dělení pozemků, zvláště polností, neodpovídá často potřebám koncepčního využití území pro zástavbu (pozemky jsou například dlouhé a úzké a nevhodně orientované ke komunikaci). V neposlední řadě je dohoda o parcelaci nástrojem k vymezení veřejného prostranství, které zpravidla nelze realizovat na pozemku jednoho vlastníka, aniž by mu tato újma byla nějak kompenzována.

Územní studie prověřuje možnosti využití území. V případě vymezení plochy pro územní studii v územním plánu studie řeší komplexní využití této části území ve větší podrobnosti. Územní studie může také prověřovat větší území (například celé území



správního obvodu obce s rozšířenou působností) z hlediska vybrané problematiky (např. rekreace a cestovního ruchu, sídelní struktury, krajiny atd.). Územní studie není závazná, ale po jejím zapsání do evidence územně plánovací činnosti se stává nepominutelným podkladem pro rozhodování v území.



Příklad ploch s nevhodnou parcelací pro zástavbu, ve kterých je rozhodování v území podmíněno pořízením územní studie a dohody o parcelaci (zdroj: Územní plán Chvalíkovice, Geodis Brno, s.r.o.)

Regulační plán řeší podrobnější úpravu území než územní plán. Stanoví podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Regulační plán může pořizovat obecní úřad a vydávat zastupitelstvo obce nebo také krajský úřad a vydávat zastupitelstvo kraje. Regulační plán se zpracovává zpravidla v měřítku 1 : 500, 1 : 1000 nebo 1 : 2000 a jako územně plánovací dokumentace je závazný pro rozhodování v území.



Plocha v územním plánu, která je podrobněji řešená regulačním plánem (zdroj: Územní plán Orlová, Regulační plán Orlová-Rajčula)

Územní rezerva

Územní plán může také vymezit plochu nebo koridor, jejichž potřeby a plošné nároky je pro určité využití nutno prověřit a podle výsledku prověření teprve toto využití stanovit – plochu územní rezervy. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití, pro které má být území prověřeno, podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě změny územního plánu, tzn., že územní rezerva v podstatě blokuje území do doby, než je formou změny územního plánu vymezena jako zastavitelná plocha nebo koridor, případně je od hájení rezervy upuštěno.

2.5. Prostorová regulace v územním plánu

Úkolem územního plánování je mimo jiné stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území. Územnímu plánu v zásadě nepřísluší regulovat řešení jednotlivých staveb, ale v souladu s měřítkem jeho zpracování určit charakter a strukturu zástavby, její výškovou regulaci a výměru a intenzitu využití stavebních pozemků. Základní zásady prostorové regulace mohou být obsaženy v kapitolách základní koncepce rozvoje území obce (zejména ochrana hodnot území), urbanistická koncepce (např. hlavní zásady výškové regulace), případně koncepce uspořádání krajiny

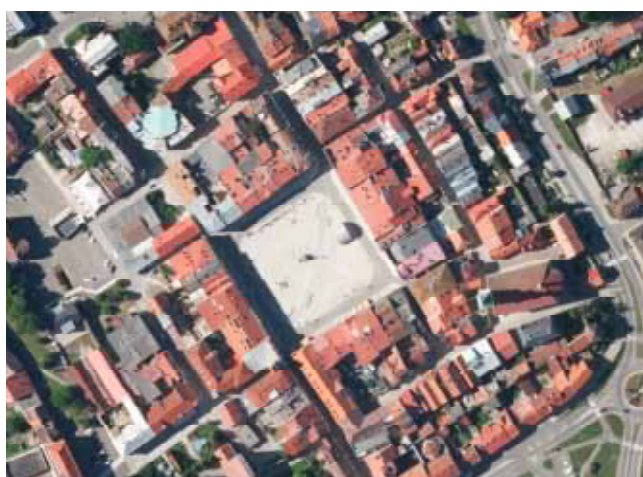


(např. ochrana siluety sídla, významných dominant v krajině), podrobnější prostorová regulace se týká jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (např. určení charakteru zástavby v ploše, výšková regulace, intenzita zastavění) a je v územním plánu většinou obsažena v kapitole stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

2.5.1. Charakter a struktura zástavby

Pokud mají být v územním plánu stanoveny požadavky na prostorovou regulaci chránící hodnoty krajinného rázu a urbanistickou kvalitu sídla, musí tyto hodnoty především objektivně existovat a být identifikovány a odborně popsány. V následném přehledu jsou stručně uvedeny hlavní charakteristické typy zástavby na území ČR. Přitom je třeba zdůraznit, že existují sídla, v nichž byl původní charakter zástavby setřen a jež nyní nevykazují kvality, které je nutné chránit.

Kompaktní zástavba historického jádra je zástavbou středověké parcelace charakteristické úzkými dlouhými parcelami přiléhajícími kratší stranou k náměstí resp. ulici. Jednotlivé domy na sebe těsně navazují, v zadní části parcely (za domem) je dvůr, více či méně zastavěný hospodářskými objekty.



Pravouhlá pravidelná parcelace náměstí v Novém Jičíně (zdroj: Geodis Brno, s.r.o., autor)

Nepravidelná urbanistická forma je zpravidla odvozená ze středověké předlokační parcelace. Parcely různé velikosti a tvaru jsou nakupeny vedle sebe bez zjevného urbanistického konceptu. Vyskytuje se např. v historických jádrech některých „rostlých“ měst, v okolí hradů a u vsí hromadných. Typickým příkladem je Praha – Staré Město.



Jílovec - typ tzv. „hromadné“ vsi s nepravidelnou parcelací - cca 1830 a 2012 (zdroj: Císařské otisky stabilního katastru – ČÚZK, Geodis Brno, s.r.o.)

Bloková městská zástavba - sevřené prostorové schéma je způsobem zástavby, kdy jsou jednotlivé domy umístěné ve vzájemné pozici tak, že spolu tvoří uzavřené nebo polouzavřené celky – bloky a oddělují tak veřejný prostor vně bloku od prostoru poloveřejného resp. soukromého uvnitř bloku - ve vnitrobloku. Uzavřené bloky se spíše soukromým vnitroblokem jsou charakteristické pro zástavbu městských center cca od druhé poloviny 19. století po polovinu 20. století, polouzavřené bloky s průchody a průjezdy s umístěním veřejných prostranství a občanské vybavenosti (školy) v jejich vnitřních částech jsou charakteristické pro výstavbu socialistického realismu 50. let 20. století – tzv. „Sorelu“. Současné formy blokové zástavby s hierarchií veřejných, polosoukromých a soukromých venkovních prostor najdeme např. v sousedním Rakousku.



Tradiční bloková zástavba centra města Ostravy a bloková zástavba z 50. let, tzv. „Sorela“ v Ostravě Porubě (zdroj: Geodis Brno, s.r.o.)

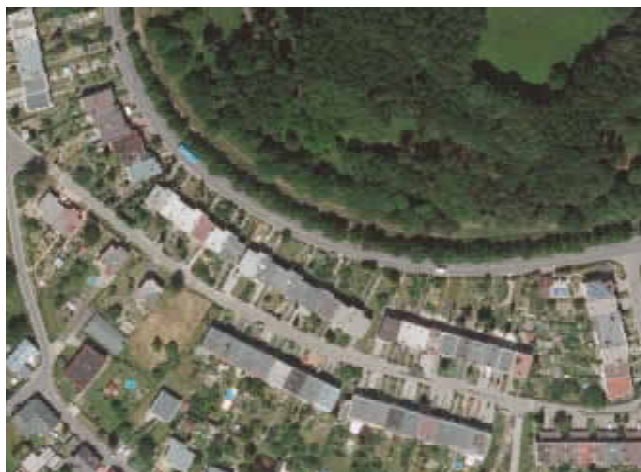
Uliční městská a venkovská zástavba je zástavbou s převládajícím řazením objektů podél ulic, a to jak delší stranou rovnoběžně s ulicí, tak delší stranou kolmo k ose ulice. Domy vytváří uliční čáru, mohou být řazeny těsně vedle sebe nebo s mezerami.



Uliční zástavba - orientace průčelí štítová a okapová (zdroj: autor)

Volné prostorové schéma – sídlištní obytná zástavba je zástavbou tvořenou různorodými prvky a útvary, které vytváří volnou kompozici, zástavba se odpoutává od systému komunikací, zelené plochy záměrně prostupují celou strukturou. Plochy mezi domy bez jednoznačného zařazení ke konkrétním objektům (území nikoho).

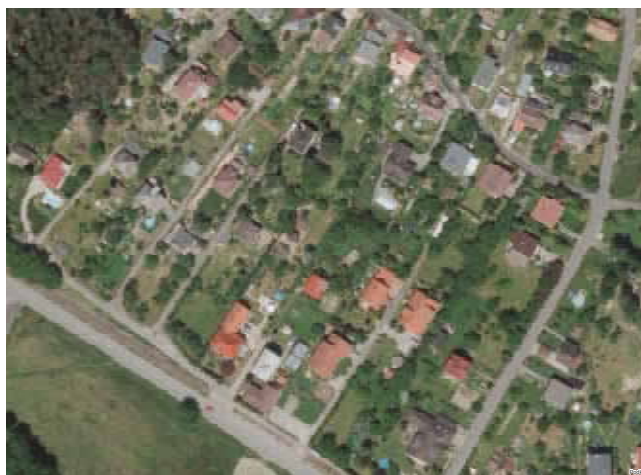
Řadová zástavba rodinnými domy je způsobem obytné zástavby, kdy se domy řadí těsně vedle sebe a obvykle sdílejí nosné zdi. Jde o hospodárný způsob zastavění s menšími nároky na pozemek, vyšší hustotou osídlení (díky tomu se zlevňuje stavba a údržba sítí dopravní a technické infrastruktury a usnadňuje obsluha veřejnou dopravou). V historické vesnické zástavbě se jedná nejčastěji o jednopodlažní domy s podkrovím, u novodobé výstavby se jedná nejčastěji o dvou- až třípodlažní rodinné domy, stavěné podle téhož plánu.



Řadová zástavba - rodinné domy (zdroj: Geodis Brno, s.r.o., autor)

Kobercová zástavba – je druhem obytné zástavby, kdy se domy řadí těsně vedle sebe a sousedí více než jednou zdí se sousedním domem. Domy mívají tvar písmene L, T, U, dispozice je koncipována kolem vnitřního dvora - atria, které se stává centrálním prostorem – intimním obytným exteriérem. Zástavba atriovými domy představuje u nás málo obvyklý, ale velmi hospodárný způsob zastavění.

Plošná zástavba izolovanými rodinnými domy je tvořena samostatně stojícími rodinnými domy se zahradou, zpravidla bez vazby na historickou strukturu sídla; zahrada obklopuje dům ze všech čtyř stran, jednotlivé pozemky rodinných domů na sebe navazují. Je ve srovnání s výše uvedenými typy zástavby nejnákladnější formou bydlení, náročnou na pozemek i dopravní a technickou infrastrukturu. Ekonomičtější obdobou je plošná zástavba dvojdomky, které mají společnou jednu nosnou zeď.



Plošná zástavba rodinnými domy - v současnosti nejčastější a nejméně ekonomická forma zástavby (zdroj: Geodis Brno, s.r.o., autor)

Rozvolněná zástavba (slezská zástavba) je specifickým druhem zástavby s domy roztroušenými v krajině bez zřetelného urbanistického konceptu. Z hlediska prostorové a funkční ekonomie jde o nejnákladnější formu zástavby, nejnáročnější na pozemek a dopravní a technickou infrastrukturu. Tento způsob zástavby je historicky podmíněný zejména odlišným stavebním právem ve Slezsku změnou způsobu obživy obyvatel a populačním růstem. Rozmístění obytné zástavby je většinou samovolné a váže se na místní komunikace, bývalé polní cesty. Pokračující slezská zástavba sebou nese nezanedbatelné problémy, jakými jsou ekonomicky náročná infrastruktura daná nízkou hustotou zástavby, nedostačující kapacita komunikací a v neposlední řadě nekoncepční zastavování volné krajiny.

Z hlediska charakteru zástavby může být důležitá také **orientace objektů podle převažující konvence v půdoryse sídla (okapová, štítová)**. Vyjadřuje skutečnost, že stavby tradičního typu se sedlovou střechou jsou v obcích se zachovalou strukturou původní zástavby orientovány buď okapem rovnoběžně s ulicí resp. návší (např. střední a jižní Morava) nebo štítem rovnoběžně s ulicí (např. severní Morava a Slezsko). Požadavek na dodržení této orientace je vymahatelný pouze u obcí nebo jejich částí s prokazatelně nenarušenou původní urbanistickou strukturou, v částech sídel, kde se střídají novostavby s členitou střechou s několika štíty („podnikatelské baroko“), stavby s plochou střechou a domky předválečné zástavby nemá tato regulace smysl.

2.5.2. Výšková regulace zástavby

Mezi podmínky výškové regulace zástavby může patřit např. dodržení jednotného horizontu, ochrana siluety sídla nebo nejčastěji stanovení výškové hladiny zástavby⁹. Ta může být stanovena jednak počtem podlaží, jednak maximální výškou udanou v metrech. Přitom je nutné v definici pojmů (viz kapitola 3. Jaký má být územní plán) uvést, co je míněno termíny hladina zástavby a podlaží¹⁰, případně odkud se měří stanovená výška. Dále je třeba mít na paměti, že významné budovy (radnice, kostel, fara, škola) byly vždy vyšší než okolní zástavba a výška byla symbolem jejich významu v sídle. Proto by pro plochy tohoto typu občanské vybavenosti měla být stanovena jiná výšková regulace než pro obytnou zástavbu.



Hladina zástavby ve městě (zde cca 4 podlaží) - Krakov a na venkově (cca 2 podlaží) – Haná (zdroj: autor)

2.5.3. Stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití

Tyto regulativy je účelné použít zpravidla pouze pro nově vymezené zastavitelné plochy. Stávající zástavba má většinou různou hustotu a přísné podmínky by mohly vést k nemožnosti zastavění proluk nebo ploch přestavby, tedy zabránit účelnému využití zastavěného území. Výměra pozemků pro rodinné domy bývá stanovena rozmezím v metrech čtverečních. I zde je třeba dbát na ekonomii zástavby a nepředepisovat pozemky nadměrně velké. Intenzita využití pozemku bývá udávána v nejčastěji v % a stanoví podíl zastavěné a nezastavěné části pozemku. Stejně jako ostatní regulativy by měla vždy vycházet z charakteru stávající zástavby.

Shrnutí

Prostorová regulace v územním plánu musí odpovídat míře podrobnosti této dokumentace. Územní plán nereguluje jednotlivé stavby, ale zástavbu.

Předmětem regulace je:

- a) charakter a struktura zástavby
- b) výšková regulace zástavby
- c) stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití

9 Hladina zástavby (výšková hladina) je pomyslná rovina vedená nejvyššími body převládající zástavby s vyloučením excesů – místních dominant (v členitém terénu se místo roviny jedná spíše o zborcenou plochu). Je dána převládajícím počtem podlaží v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě. Z této výškové hladiny mohou vystupovat drobné dominanty, zpravidla nepřesahující výšku dalšího podlaží, které zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění vstupu, schodiště apod.).

10 Pro tento účel se za podlaží počítají i ustoupená podlaží, podlaží ve svahu, podkroví, vestavěná polopatra bez ohledu na jejich půdorysný rozsah. Podlaží ve svahu je podzemní podlaží mající alespoň část svého vnějšího obrysu nad přilehlým terénem.



3.

Jaký má být územní plán

Územní plán je zásadním koncepčním dokumentem pro rozvoj obce, dokumentem, který platí desítky let, je závazným podkladem pro rozhodování v území. Měl by být tedy po všech stránkách kvalitní a nadčasový. Jaké jsou vlastnosti dobrého územního plánu a jak by vypadat neměl, na to se pokusí odpovědět tato kapitola.

3.1. Územní plán musí být srozumitelný nejen pro stavební úřad, ale i pro občana

Územní plán jako závazný podklad pro rozhodování území musí být zpracován tak, aby podle něj mohl stavební úřad rozhodovat a aby rozhodování bylo pro občana předvídatelné.

Proto by měl splňovat následující zásady:

- **Podmínky pro konkrétní pozemek a požadovaný způsob využití musí být v textu a výkresech snadno dohledatelné.** Například jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití vymezené ve výkresu musí mít odezvu v textové části a naopak. Podmínky stanovené pro jednotlivé druhy ploch by se neměly ztrácet v nestrukturovaném textu, ale měly by být obsažené pokud možno v samostatné kapitole, kde jsou snadno k nalezení. Pokud je např. prostorová regulace obsažena v různých částech textu, měla by tato skutečnost být patrná například prostřednictvím odkazu na příslušné kapitoly.
- **Pojmy, které nevycházejí z právních předpisů, musí být vysvětleny.** Pokud se zejména v podmínkách využití ploch vyskytnou termíny, které nejsou obsaženy v žádném právním předpisu (například hladina zástavby, silueta sídla, zahradní chatka atd.), je nutné je definovat v územním plánu. Metodika připouští definice pojmů jak ve výrokové části územního plánu, tak v odůvodnění. Protože jsou však podmínky stanoveny ve výrokové části, je praktické, aby zde bylo i vysvětlení pojmů, které obsahují.
- **Územní plán musí být srozumitelný bez potřeby výkladu** pořizovatele, krajského úřadu nebo projektanta („jak to myslel“). Přestože územní plán je poměrně komplikovaný dokument, jako opatření obecné povahy (OOP) je úředním dílem. Jeho platnost se vztahuje obecně na každého občana a každému občanovi by měl být srozumitelný.
- **Rozhodování podle územního plánu jako OOP musí být předvídatelné,** v souladu s principy dobré správy¹¹. Předvídatelnost požaduje po úřadu, aby rozhodoval shodně s tím, jak rozhodoval obdobné případy v minulosti, případně odůvodnil, proč se od své dosavadní praxe v konkrétním případě odchýlil. Při užití správního uvážení se úřad drží předem daných obecných měřítek a vychází ze spolehlivě zjištěných skutečností. Struktura důležitých dokumentů úřadu, tedy i územního plánu, má být ustálená tak, aby se osoby mohly v těchto dokumentech snadno orientovat.

¹¹ Principy dobré správy jsou neformální zásady kvalitního spravování věcí veřejných, které vycházejí z ústavních zásad, z obecných právních principů, z morálních pravidel i z legitimních společenských očekávání.

PŘÍKLAD NEPŘIMĚŘENOSTI REGULACE A NESROZUMITELNOSTI ÚP

V plochách SB – smíšené obytné, OV – občanského vybavení, TI – technické infrastruktury lze umísťovat fotovoltaické zdroje energie jako podmíněně přípustné. Podmínkou je omezení kapacity těchto zdrojů jen na pokrytí energetické potřeby jednotlivých pozemků staveb hlavních a převládajících, doplňujících a přípustných v těchto plochách.

Komentář:

Není zřejmé, co je míněno energetickou potřebou jednotlivých pozemků staveb, jak tuto potřebu určit a vymáhat atd.

3.2. Územní plán musí být konzistentní – nerozporný

Územní plán nemůže obsahovat ustanovení, která si vzájemně odporují. Musí být jednoznačný, což například znamená, že plocha ve výkresu, v legendě a v textu musí mít stejné označení. Výroková část a odůvodnění musí být v souladu, odůvodnění nemůže popírat nebo doplňovat regulace stanovené ve výrokové části. Podmínky využití plochy - regulativy - si nemohou vzájemně odporovat.

PŘÍKLAD ROZPORU TEXTOVÉ ČÁSTI VÝROKU A ODŮVODNĚNÍ ÚP

VÝROK:

Plochy komerčních zařízení (OK)

...

Využití nepřipustné: stavby pro bydlení, obchod, stravování, ubytování;

ODŮVODNĚNÍ:

Plochy komerčních zařízení (OK)

Plochy určené pro občanskou vybavenost nezařazenou v plochách OV, OH, OS. Zahrnuje např. plochy pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu, výzkum, lázeňství a související dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky veřejných prostranství...

Komentář:

Výrok a odůvodnění jsou v rozporu, podle výroku jsou stavby pro obchod, stravování, ubytování nepřipustné, podle odůvodnění přípustné.

PŘÍKLAD ROZPORNÉ, NESROZUMITELNÉ A NEPŘIMĚŘENÉ REGULACE V ÚP

SC - plochy smíšené v centrální zóně

Hlavní využití: hlavní využití bude alespoň na 90 % plochy: občanská vybavenost všech druhů, veřejná správa a administrativa, ubytování, stravování, pohostinství, bydlení, veřejné služby – policie, hasiči, ochrana obyvatelstva, zdravotnictví a sociální služby, poštovní a bankovní služby, kultura, školství, církevní stavby, bydlení v podkrovních prostorech občanské vybavenosti. Udržovat vyváženost těchto funkcí v rámci každé z vymezených ploch tak, že bude zajištěn min. 10% podíl bydlení a min. 50% podíl občanské vybavenosti

Přípustné využití: veřejná prostranství, veřejná zeleň, odstavné a parkovací plochy, hospodářské budovy, technická vybavenost náležející k zóně

Nepřípustné využití: výrobní aktivity průmyslového i zemědělského charakteru negativně ovlivňující své okolí, chov hospodářského zvířectva

Podmínky prostorového uspořádání: výšková hladina 2 až 3 nadzemní podlaží včetně podkroví, zastavěnost max. 50 až 70 %

Komentář:

- Hlavní využití uvádí jako možnou občanskou vybavenost všech druhů a současně výčet jednotlivých druhů občanské vybavenosti.
- V hlavním využití jsou uvedeny stavby, které mají zaujímat alespoň 90 % plochy, současně však platí zastavěnost max. 50 až 70%.
- Regulativ min. 10% podíl bydlení a min. 50% podíl občanské vybavenosti je nejasný, obtížně vymahatelný a v rozporu s ostatními požadavky.
- Pojem hospodářské budovy není vysvětlen, ani z kontextu není jasné, oč jde.
- Chov hospodářského zvířectva je činnost, nikoli funkční využití plochy ve smyslu stavebního zákona. Navíc není zřejmé, co je míněno pojmem hospodářské zvířectvo.



3.3. Územní plán musí být jednoznačný – nemůže připouštět různé možnosti výkladu

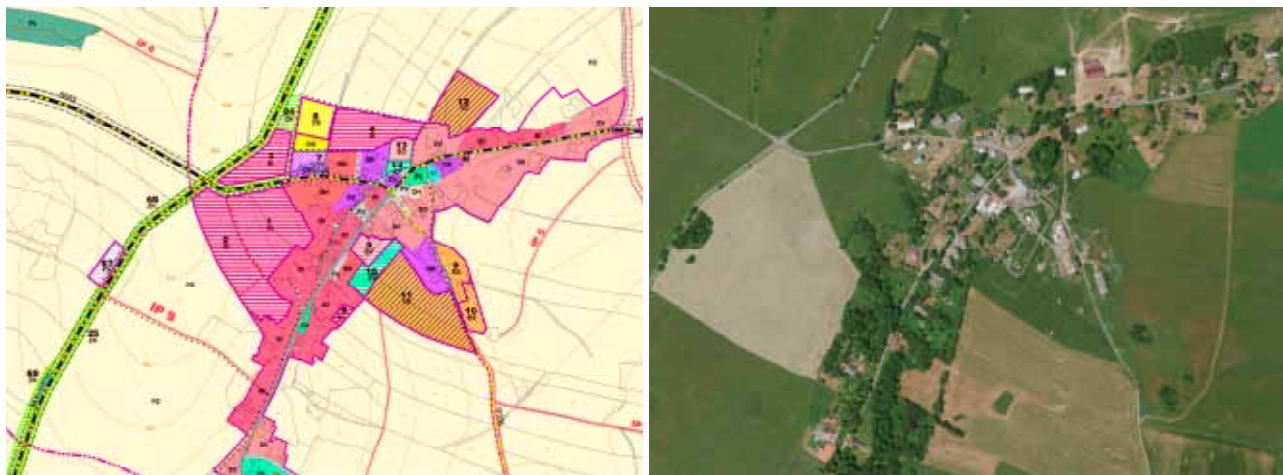
Územní plán musí jednoznačně zařadit pozemky do ploch s rozdílným způsobem využití. V územním plánu nemohou být bílá místa – „území nikoho“ ani překryvné plochy. Pro každou plochu musí být jednoznačně stanoveno převažující (hlavní), přípustné a nepřípustné využití. Pokud je stanoveno využití podmíněně přípustné, musí být zároveň uvedeno, jaké podmínky musí být splněny, a to podmínky materiální (např. „pokud se nezvýší dopravní zátěž nad míru slučitelnou s kvalitou prostředí“), nikoli procesní („za předpokladu kladného stanoviska dotčeného orgánu, se souhlasem obce“). U přípustného využití jde o vymezení možných způsobů využití, nikoliv o výčet přípustných druhů staveb (projektant ani pořizovatel nemohou obsáhnout všechny možné druhy staveb, některé se mohou objevit během budoucího vývoje).

Vše, co územní plán navrhuje, musí být obsaženo ve výrokové části (v textové a grafické části), nelze například vymežit záměry technické infrastruktury pouze ve výkresech odůvodnění.

3.4. Územní plán musí být přiměřený

Územní plán je jen jedním z druhů územně plánovací dokumentace (pro území kraje se pořizují zásady územního rozvoje, pro podrobnější řešení slouží regulační plán). Pořizuje se jako základní koncepce rozvoje území obce a tomu musí odpovídat.

- **Územní plán musí být přiměřený svému účelu** – nemůže být podrobný jako regulační plán nebo územní rozhodnutí a nemůže vymezovat záměry nadmístního významu s výjimkou těch, u kterých krajský úřad vyloučí významný negativní vliv přesahující hranice obce.
- **Územní plán musí být odpovídat zákonnému zmocnění** – vymezuje a stanoví pouze to, co mu předepisuje zákon a prováděcí předpisy. Územní plán nemůže např. regulovat osevní postupy nebo provozní dobu zařízení, nemůže regulovat ochranná pásma upravená ve speciálních právních předpisech.
- **Územní plán musí být přiměřený velikosti obce, jejímu významu v sídelní struktuře** a ostatním okolnostem řešeného území. Požadavek se týká přiměřenosti po stránce formální i obsahové. Pro malou obec venkovského typu nemá význam vymezovat množství druhů specializovaných ploch (například více druhů ploch přírodních, mnoho druhů ploch občanské vybavenosti). Také množství nových zastavitelných ploch by mělo vždy odpovídat demografické prognóze. Pokud obec neplní úlohu rezidenčního zázemí města, není důvod vymezovat zastavitelné plochy s mnohonásobným „převísem“.



Nadměrný rozsah vymezených zastavitelných ploch vzhledem k velikosti obce (zdroj: Územní plán Jiříkov, Geodis Brno, s.r.o.)

3.5. Územní plán musí být v souladu s veřejným zájmem – s principy udržitelného rozvoje

Udržitelný rozvoj je podle definice obsažen ve stavebním zákoně takový rozvoj, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (environmentální pilíř), hospodářský rozvoj (ekonomický pilíř) a soudržnost společenství obyvatel území (sociální pilíř). V konkrétních zásadách tvorby územního plánu to znamená:

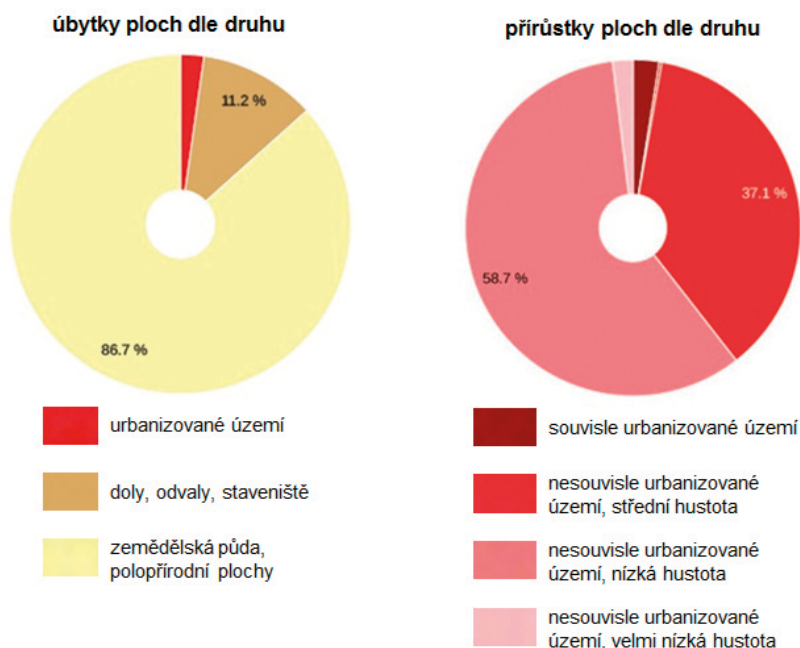
- **Územní plán musí být šetrný k nezastavěnému území – volné krajině.** Volná nezastavěná krajina je hodnota, která v horizontu lidského života není obnovitelná. Co je jednou zastavěno, přírodě se vrátí jen zřídka. V souladu s principy udržitelného rozvoje by se měly k výstavbě přednostně využívat plochy v zastavěném území, a to jak nezastavěné pozemky, tak plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území. Nedílnou součástí odůvodnění územního plánu je vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.



Necitlivý zábor zemědělského půdního fondu pro plochy bydlení (zdroj: Geodis Brno, s.r.o., autor)

- **Územní plán musí být šetrný k zemědělskému půdnímu fondu.** Zemědělská půda v ČR ubývá závratným tempem, a to převážně pro průmyslovou a obytnou zástavbu. Nejde však pouze o to, že mizí půda, která by mohla sloužit k pěstování plodin. Kromě úbytku dochází totiž k její degradaci kontaminací a zrychlenou erozí. Navíc půda plní mnohé další úlohy, stále více se uplatňují funkce půdy jako přírodního zdroje a složky životního prostředí s ekologickým posláním pro krajinné režimy, na předním místě pro vodní režim krajiny.

Úbytek ploch zemědělské půdy a volné krajiny zejména ve prospěch nesouvislé zástavby střední a nízké hustoty (Rychvald 2002–2006)



Zdroj: UrbanAtlas+ GISAT 2012 (dálkový průzkum území)

Masivní úbytek zemědělské půdy ve prospěch řídké zástavby (zdroj: GISAT s.r.o.)



- **Územní plán musí být finančně odpovědný** – tj. ekonomicky odůvodnitelný a efektivní. To platí například ve vazbě na nadmístní dopravní infrastrukturu (není možné mít v každé obci přímé napojení na rychlostní komunikaci), ale také s ohledem na ekonomii zástavby (nekoncepční vymezení zastavitelných ploch a příliš rozvolněná zástavba klade vysoké nároky na budování dopravních i inženýrských sítí a jejich údržbu).

PRAHY EFEKTIVITY A FUNKČNOSTI INFRASTRUKTUR (Maier a kol. 2012)

mateřská škola	625 obyv. pro 1 třídu/50 ha brutto, postačí hustota cca 12 obyv./ha brutto
základní škola 1. stupeň	50 obyv./ha brutto
tramvaj	70 obyv./ha ve spojitém koridoru pěší dostupnosti podél trati 140 obyv./ha v prostorově odděleném koridoru 385 obyv./ha v monocentrickém satelitu 10 km od jádra; předpoklad hybnosti 250 jízd za rok
vodovodní síť	55 obyv./ha brutto obytné plochy (pro 600 m ² pozemek RD, 4 obyv./RD)
kanalizace s čištěním	55 obyv./ha brutto obytné plochy (pro 600 m ² pozemek RD, 4 obyv./RD)

Poznámka: Pokud obytná hustota nedosahuje hodnot, které odůvodňují napojení na veřejné infrastruktury, nadměrně se zatěžuje příslušný systém provozními a obnovovacími náklady.

- **Územní plán musí reagovat na ohrožení v území.** Ohrožení se týká zejména přírodních katastrof, např. záplav a sesuvů půdy. V záplavových územích a v místech potenciálních a aktivních sesuvů by neměly být vymežovány zastavitelné plochy. V případě záplav platí, že prevence je nejlevnějším a nejúčinnějším řešením. Obytná zástavba v záplavovém území nejen ohrožuje obyvatele předmětných nemovitostí, ale zhoršuje současně průběh povodně a tím ohrožuje i širší území. V rizikových oblastech by měl územní plán počítat i s budováním aktivní protipovodňové ochrany, jako jsou záchranné nádrže a suché poldry. Ohrožení obyvatel představují také klimatické změny, především dlouhotrvající sucho způsobující například snižování hladiny spodní vody. Územní plán by měl proto navrhnout pokud možno málo zranitelný systém zásobování vodou.

3.6. Územní plán musí být komplexní

Územní plán musí řešit území obce jako celek, stanovit jeho urbanistickou koncepci, chránit jeho hodnoty a nezaměřovat se pouze na vymezení nových zastavitelných ploch, s tím související dopravní a technickou infrastrukturu a upřesnění ploch a koridorů z nadřazené dokumentace. Měl by reagovat na slabé stránky území a problémy zjištěné v územně analytických podkladech¹² a při doplňujících průzkumech a rozborech. Měl by se tedy i pokusit napravit to, co v sídle špatně funguje, co bylo v minulosti poškozeno. Jedním z uváděných problémů je např. „chybějící centrum obce“, tj. centrální veřejné prostranství, kde by se mohly konat obecní akce, místo, kde by se lidé mohli neformálně potkávat atd. V některých obcích takové místo zcela chybí, jinde bylo v minulosti zcela zdevastováno průjezdnou dopravou nebo demolice objektů. Zde by měl územní plán navrhnout plochu přestavby, případně podmínit rozhodování v tomto území pořízením regulačního plánu nebo územní studie. Více o veřejných prostranstvích v samostatné kapitole 4. Veřejná prostranství.

Územní plán by se však neměl zaměřovat pouze na zastavěné území a zastavitelné plochy, za úkol má také navrhnout koncepci uspořádání krajiny. Krajina není pouze příroda kolem obce, platí, že krajina je součástí sídla a sídlo je součástí krajiny. V krajině se výrazně projevují dominanty sídel (kostelní věže, hrady, zámky) a významným prvkem zastavěné části sídel jsou např. vodní toky. Kromě územního systému ekologické stability, který je povinnou součástí územního plánu, by měl územní plán řešit i zachování a posílení prostupnosti krajiny (bránit srůstání sídel, chránit cesty v krajině), zohlednit hodnoty krajiny jako jsou historické krajinné struktury, krajinné dominanty a významná vyhlídková místa a posílit vazbu zastavěné části sídel na volnou krajinu.

3.7. Územní plán může být omezující jen v nezbytně nutném rozsahu

Regulacemi obsaženými v územním plánu (podmínkami a zásadami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití) nutně dochází k omezení práv některých subjektů v území. Toto omezení musí být vždy v souladu s veřejným zájmem a vždy řádně odůvodněno. Kdokoli může totiž napadnout územní plán žalobou u soudu, případně požádat o přezkum podle správního řádu, a míra odůvodnění jednotlivých regulací snižuje pravděpodobnost na „úspěch“ případné žaloby či zrušení územního plánu v přezkumném řízení. Více v kapitole 9.2 Zrušení územního plánu. Územní plán dále nemůže obsahovat podrobnosti náležející regulačnímu plánu a územnímu rozhodnutí, nemůže například umisťovat stavby na pozemku. Územnímu plánu také nepřísluší regulovat činnosti, které nejsou předmětem stavebního zákona ani prováděcích předpisů, nemůže například určovat osevní postupy nebo provozní dobu zařízení.

¹² Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území. Jsou územně plánovacím podkladem, který se pořizuje pro správní území obcí s rozšířenou působností a pro správní území kraje.

PŘÍKLADY REGULACE NEPŘÍSLUŠEJÍCÍ ÚZEMNÍMU PLÁNU

Na nezastavěných plochách stavebních pozemků se předpokládá zřizování i dřevinné zeleně. Umístění a výška dřevinné zeleně musí respektovat podmínky ochranných pásem vedení technické infrastruktury, rozhledová pole křižovatek a rozhledová pole připojení stavby na pozemní komunikaci, délku rozhledu pro zastavení při jízdě směrovým obloukem.

Na nezpevněných pozemcích zeleně u školských a výchovných zařízení podporovat dřevinnou vegetaci – stromy a keře s cílem dosáhnout, pokud je to možné, 30 % pokrytí nezpevněných ploch dřevinnou vegetací. Úroveň údržby zeleně těchto ploch musí být na nejvyšší úrovni (s ohledem a výchovný efekt).

Komentář:

Výsadbu dřevin v zastavitelných plochách nelze regulovat územním plánem, podmínky ochranných pásem stanoví zvláštní právní předpisy. Složení vegetace a výchovu mládeže nelze regulovat územním plánem.

PŘÍKLAD Z ROZSUDKU NSS 1 AO 7/2010 – 93 VRACOVICE

Výrok soudu:

Opatření obecné povahy č. 1/2010 o vydání územního plánu Vracovice, schválené usnesením zastupitelstva obce Vracovice dne ..., se v části týkající se pozemků p.č. ... v katastrálním území Vracovice zrušuje.

Odůvodnění:

Zvolená koncepce dostatečně nepřihlédla k obecným cílům a úkolům územního plánování, jednak pro absenci výslovně vyjádřené vůle obce proč měnit dosavadní územní plán v dotčeném území, jednak nerespektovala dosažené hodnoty regulovaného území, jeho historického vývoje a kontinuálně i současného stavu s přihlédnutím k aktivitám obyvatel bydlících a hospodařících v tomto území. **Vydáný územní plán tak v části uvedené konkrétně pod bodem I. výroku tohoto rozsudku obsahuje řešení, které není ničím odůvodněné, a naopak nepřiměřeným způsobem zasahuje do práv navrhovatele, a to práva vlastnického, práva na svobodný výkon povolání a práva podnikat (kráceno).**

3.8. Územní plán by neměl být zatížený nadbytečnými informacemi

Územní plán je zásadním podkladem pro rozhodování v území. Jeho výroková část by měla být pokud možno stručná, jasná a přehledná, aby se v ní nejen stavební úřad, ale i občan, snadno orientovali. Proto by neměla být zatížena balastními informacemi, které pro rozhodování neslouží, a které se mění v čase (údaje o firmách působících v území apod.). Některé uváděné skutečnosti dokonce mohou být na hraně s dodržováním zákona na ochranu osobních údajů.

PŘÍKLADY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZATÍŽENÉHO NADBYTEČNÝMI INFORMACEMI

Organizace zemědělské výroby:

Společnost Z, s.r.o., celkem obhospodařuje 1 550 ha zemědělské půdy, z toho je 600 ha v obci..., jednu stáj pro 2 000 ks krůt má v nájmu ing. XY..., pan YZ celkem obhospodařuje 88 ha zemědělské půdy. Zahrada při rodinném domku v obci je využita jako sklad strojů...

Telekomunikace:

Volané předčíslení je 595... Podzemní telekomunikační vedení jsou chráněna ochranným pásmem dle zákona č. 151/2000 Sb. o telekomunikacích a o změně dalších zákonů, ze dne 16. května 2000, jenž nabyl účinnosti dne 1. července 2000. Dle § 92, odst. 3 činí ochranné pásmo 1,5 m po stranách krajního vodiče... Televizní vysílače TV1, TV2, TV Nova, VKV vysílače, SV vysílače... včetně frekvencí...

Předpokládá se vybavení občanů mobilními telefony.

Bez komentáře.

Shrnutí

Územní plán jako závazný podklad pro rozhodování v území musí mít takové vlastnosti, aby se podle něj dalo srozumitelně, jednoznačně a transparentně rozhodovat.

Územní plán jako dlouhodobá koncepce rozvoje území obce musí být komplexní, nadčasový, v souladu s principy udržitelného rozvoje.



4.

Veřejná prostranství

Podle definice obsažené v zákoně o obcích¹³ jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Obecným požadavkem na vymezení ploch v územně plánovací dokumentaci je vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství v zastavěném území a v zastavitelných plochách. Přitom vyhláška¹⁴ ukládá územnímu plánu vymezit na každé 2 hektary (tj. 20 000 m²) zastavitelných ploch pro bydlení, rekreaci a občanské vybavení veřejné prostranství o minimální výměře 1 000 m², do níž se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Z kontextu těchto ustanovení vyplývá, že veřejné prostranství v územním plánování má užší význam než jeho definice v zákoně o obcích, neměl by to být jakýkoli prostor přístupný bez omezení, ale především prostor, který by měl sloužit zejména k pobývání, každodenní rekreaci obyvatel, setkávání, setkávání nebo jen odpočinku, místo, kde mohou lidé trávit volný čas zúčastněně i nezúčastněně na okolním dění, jakýsi venkovní „obývací pokoj“ sídla.

Význam veřejného prostranství v sídle není dosud dostatečně doceněn. V územních plánech jsou nová veřejná prostranství vymezována často formálně a neúčelně, jen aby byla naplněna podmínka vyhlášky. Také developéři neradi přenechávají část plochy pro bydlení veřejnému prostranství, protože je to území, které nelze přímo „prodat“. Přitom je prokázáno, že lokality s veřejným prostranstvím jsou vnímány jako hodnotnější než monotónní hustá zástavba, obsahující pouze komunikace a parcely rodinných domů, a nemovitosti v těchto hodnotnějších lokalitách jsou prodejné za vyšší cenu.

Veřejné prostranství může být v územním plánu vymezeno jako samostatná plocha (zpravidla nad 2 000 m²) nebo může být součástí ploch bydlení, občanské vybavenosti, rekreace, ploch obytných smíšených. V prvním případě je nutné, aby stanovené podmínky v územním plánu umožnily flexibilní využití veřejného prostranství a příliš striktními regulacemi nesvazovaly budoucí řešení. Ve druhém případě, jako součást jiné zastavitelné plochy, není veřejné prostranství v územním plánu prakticky zobrazitelné, požadované minimální veřejné prostranství o výměře 1 000 m² pro dvouhektarovou zastavitelnou plochu bydlení se totiž zobrazí v měřítku územního plánu 1 : 5 000 například jako čtverec o hraně 6 mm. Pro smysluplnou koncepci řešení těchto ploch je potřebné zvolit podrobnější měřítko a jemnější nástroj, jakým je územní studie nebo regulační plán, jejichž pořízení pro danou plochu může územní plán „nařadit“ (podrobněji viz kapitola 2.4. Plochy podmíněně využitelné).

V územních plánech se jako samostatné plochy veřejných prostranství vymezují většinou stávající náměstí, pěší zóny ve městech apod. Projektanti se často potýkají s problémem, zda zařadit komunikaci do ploch dopravy, nebo do ploch veřejných prostranství. Někdy dochází ke zcela absurdním výstupům, kdy kvůli splnění „povinné kvóty“ požadované plochy veřejných prostranství a doslovnou interpretací podle zákona o obcích (prostory přístupné každému bez omezení), jsou jako veřejná prostranství označovány polní a lesní cesty, příjezdové komunikace k technické infrastruktuře apod. Toto řešení však nelze považovat za splnění požadavku vyhlášky a předpoklad pro vytvoření funkčního veřejného prostoru. Územní plány vydané před rokem 2007 s pojmem veřejné prostranství nepracují, ale jejich změny pořízené již podle nového stavebního zákona veřejná prostranství vymezují pro nové zastavitelné plochy.

Územním plánem nelze vzhledem k jeho měřítku vyřešit uspokojivě navrhování veřejných prostranství. V hierarchii nástrojů územního plánování tomuto úkolu lépe odpovídají regulační plán a územní studie. Územní plán by měl vytvořit podmínky pro jejich zpracování nebo alespoň neznamenat přílišnou regulaci vhodné uspořádání území.

¹³ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), § 34

¹⁴ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

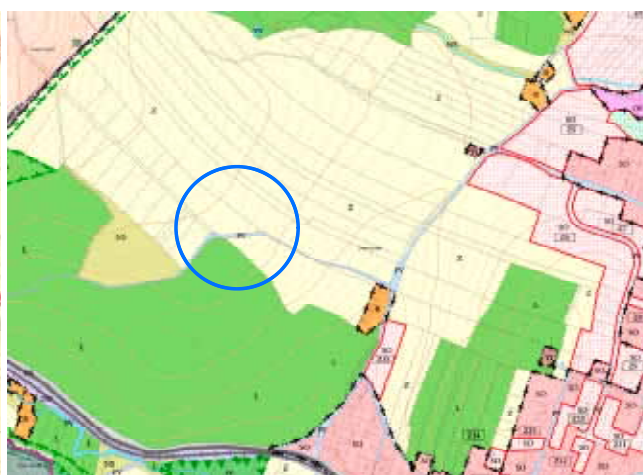
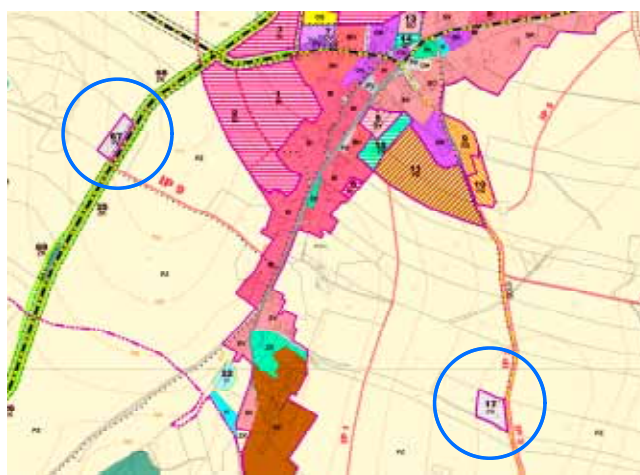


Nefunkční veřejné prostranství:



Centrální náměstí v minulosti a dnes - příklad devastace veřejného prostoru průjezdnou dopravou (zdroj: Císařské otisky stabilního katastru – ČÚZK, autor)

Nepochopení smyslu veřejného prostranství v územním plánu:



Veřejné prostranství vymezené v územním plánu – vlevo obratiště kočárů, vpravo polní cesta (zdroj: Územní plán Jiřkov, Územní plán Dolní Lhota)



Funkční veřejná prostranství u nás:



Zdařilé příklady nové úpravy veřejných prostranství – nahoře sídliště v Kopřivnici, dole víceúčelový veřejný prostor ve Skotnici (zdroj: Město Kopřivnice, Obec Skotnice)



Funkční veřejná prostranství v zahraničí:



Vlevo nábřeží Rhôny, vpravo přestavba bývalých kasáren na víceúčelový park, obojí Lyon, Francie (zdroj: autor)



Obecní veřejné prostranství - místo pro společné vaření guláše - Maďarsko



Shrnutí:

Veřejná prostranství v obcích jsou náměstí, návsi, ulice, nábřeží, parky, veřejná hřiště apod.

V územním plánu jsou vymezena

- a) jako samostatné plochy veřejných prostranství
- b) jako součást jiných ploch s rozdílným způsobem využití (bydlení, občanské vybavenosti, rekreace)

Veřejná prostranství jsou

- a) stávající (případně navrhované k přestavbě)
- b) navrhovaná pro nově vymezované zastavitelné plochy



Pořízení územního plánu

Územní plán se pořizuje pro celé správní území obce. Postup pořízení podrobně upravují § 44 až 54 stavebního zákona, v následujícím textu je pořízení podáno zjednodušeně. Úprava pořízení územního plánu se přiměřeně aplikuje i na pořízení jeho změn.

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce zpravidla z vlastního podnětu, ale též na návrh orgánu veřejné správy, na návrh občana obce, na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, na návrh oprávněného investora (na návrh se pořizují zpravidla změny územních plánů způsobem obdobným, jakým se pořizuje nový územní plán).

Návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny se podává u obce, pro jejíž území se územní plán pořizuje. Musí splňovat náležitosti podle § 46 stavebního zákona (údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických práv, údaje o navrhované změně využití ploch na území obce a o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele, důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny a návrh úhrady nákladů) a obecně podle § 37 odst. 2 správního řádu.

5.1. Náklady na pořízení a zpracování územního plánu

Náklady na zpracování územního plánu projektantem a na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území hradí obec. Pokud pořízení změny územního plánu vyplývá ze zásad územního rozvoje nebo z jejich aktualizace (z krajské územně plánovací dokumentace), hradí takto vyvolané náklady kraj, s výjimkou případů, kdy příslušná část aktualizace zásad územního rozvoje, která změnu územního plánu vyvolala, byla vydána na základě výhradní potřeby dotčené obce.

Náklady spojené s projednáním územního plánu hradí pořizovatel (úřad územního plánování). Náklady na nezbytné mapové podklady uhradí obec, pro kterou je pořizován územní plán, pokud se obce nedohodnou jinak.

Pokud je pořízení územního plánu (zpravidla jeho změny) vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování dokumentace, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a mapových podkladů.

5.2. Kdo může být pořizovatelem a projektantem územního plánu

Pořizovatel územního plánu musí splňovat kvalifikační požadavky podle § 24 stavebního zákona, tj. musí mít osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zákona o úřednících územních samosprávných celků¹⁵ a splňovat kvalifikační požadavky vzdělání a praxe (vysokoškolské vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 18 měsíců praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě nebo vysokoškolské vzdělání příbuzného oboru, uznaného pro autorizaci v oboru územní plánování nebo vysokoškolské vzdělání se stavebním zaměřením a nejméně 3 roky odpovídající praxe). Autorizovaný architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování, splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe, ale pokud nemá osvědčení zvláštní odborné způsobilosti, nemůže být pořizovatelem územně plánovací dokumentace.

¹⁵ Zákon č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů



Pořizovatelem územního plánu pro obec je většinou úřad územního plánování obce s rozšířenou působností, který zaměstnává úředníky splňující kvalifikační požadavky. Pokud má obec vlastního zaměstnance s požadovanou kvalifikací, může si územní plán a jeho změny pořizovat sama. Další možností je pořízení územního plánu na základě smlouvy s fyzickou osobou, která splňuje kvalifikační požadavky (tzv. „létající pořizovatel“). V takovém případě hradí obec i náklady spojené s pořízením. Veřejné vyhlášky oznamující fáze projednání a vydání územního plánu musí být v tomto případě vydávány obcí, pro kterou se pořizuje.

Projektantem územního plánu je fyzická osoba – architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru podle zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů¹⁶. Projektantem územního plánu podle stavebního zákona není právnická osoba – projekční firma, ale vždy jen konkrétní osoba s autorizací.

5.3. Zadání územního plánu

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů, pořizovatel ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva (dále jen „určený zastupitel“) zpracuje návrh zadání územního plánu. V návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu. Zadání územního plánu nemá obsahovat konkrétní výčet pozemků, které mají být vymezeny jako zastavitelné plochy, takový postup nevytváří předpoklady pro koncepční řešení a naopak představuje riziko vysokých nákladů na vybudování dopravní a technické infrastruktury a její následnou údržbu. Zde je třeba si uvědomit, že tyto náklady se přenášejí i na stávající obyvatele obce, žijící v původní kompaktní a tedy úsporné zástavbě.

Pořizovatel zašle návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům¹⁷, sousedním obcím a krajskému úřadu. V případě pořízení územního plánu jiným obecním úřadem zašle pořizovatel návrh zadání též obci, pro kterou ho pořizuje. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování uplatnit požadavky na obsah územního plánu. V téže lhůtě uplatní krajský úřad jako „příslušný úřad“¹⁸ u pořizovatele stanovisko, zda má být návrh územního plánu posuzován jako koncepce z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. „SEA“). Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručí příslušný orgán ochrany přírody¹⁹ pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko, ve kterém vyloučí resp. nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast soustavy Natura 2000²⁰. Jestliže orgán ochrany přírody svým stanoviskem významný vliv nevyloučí, musí předkladatel zpracovat varianty řešení, jejichž cílem je negativní vliv na území vyloučit nebo v případě, že vyloučení není možné, alespoň zmírnit. Pokud krajský úřad sdělí, že uvedené posouzení (SEA) má být zpracováno, nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, doplní pořizovatel do návrhu zadání požadavek na „vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území“. To je samostatnou přílohou územního plánu a obsahuje kromě výše uvedených posouzení také vyhodnocení vlivů na podmínky pro hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel.

Veřejnosti pořizovatel doručí (oznámí) návrh zadání veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Sousední obce mohou uplatnit do 30 dnů od doručení oznámení podněty. K připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.

Na základě výsledků projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upraví návrh zadání a předloží jej zastupitelstvu obce ke schválení. V odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu zastupitelstvo obce uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu.

Shrnutí:

O pořízení územního plánu nebo jeho změny rozhoduje zastupitelstvo z vlastního nebo jiného podnětu.

Zpracování zadání územního plánu a jeho projednání je úkolem pořizovatele, kterým může být úřad územního plánování obce s rozšířenou působností, zaměstnanec obce splňující kvalifikační požadavky nebo externí pořizovatel (v tom případě hradí obec náklady na pořizování).

Územní plán zpracovává projektant – autorizovaná osoba ČKA. Náklady na práci projektanta hradí obec (u změny územního plánu na návrh případně navrhovatel).

16 Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě

17 Dotčené orgány chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Jsou to zejména následující oblasti: ochrana životního prostředí, ochrana zemědělského půdního fondu, hygiena, památková péče, doprava, energetika, ochrana ložisek nerostných surovin, civilní ochrana, bezpečnost státu aj.

18 Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí)

19 příslušný orgán podle zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

20 § 45i zákona č. 114/1992 Sb.

5.4. Návrh územního plánu

5.4.1. Společné jednání o návrhu

Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu (u změn ÚP - viz dále) pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Návrh územního plánu zpracovává projektant, vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a vlivů na předměty ochrany soustavy Natura 2000 zpracovávají osoby autorizované Ministerstvem životního prostředí. Pro vyhodnocení vlivů na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel není vyžadována žádná autorizace.

Pořizovatel oznámí místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován, a sousedním obcím. Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Ve stejné lhůtě mohou sousední obce uplatnit připomínky.

Společného jednání se veřejnost neúčastní. Pořizovatel doručí (oznámí) návrh územního plánu a vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, veřejnou vyhláškou. Ve vyhlášce je uvedeno, kde jsou návrh a případné vyhodnocení vlivů vystaveny k nahlédnutí a zveřejněny pro dálkový přístup. Do 30 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Pořizovatel zároveň předá návrh územního plánu spolu s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, krajskému úřadu. Krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování posoudí dokumentaci z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Dále krajský úřad jako dotčený orgán z hlediska ochrany životního prostředí (příslušný odbor) vydá stanovisko k návrhu koncepce podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, a to až po obdržení stanovisek, připomínek a výsledků jednání ve lhůtě 30 dnů. Ze závažných důvodů se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, nejdéle však o 30 dnů.

Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti soustavy Natura 2000 a neexistuje variantní řešení bez negativního vlivu, lze schválit jen variantu s nejmenším možným negativním vlivem, a to pouze z naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu a až po uložení a zajištění kompenzačních opatření. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu, zajistí řešení případných rozporů (viz dále kapitola 8. Řešení rozporů) a zadá projektantovi upravení návrhu. Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů.

Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že návrh není možné upravit a je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracovává ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si vyžádá stanoviska krajského úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody z hlediska vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování nového návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení.

5.4.2. Veřejné projednání návrhu

Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí (oznámí) veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor²¹ a zástupce veřejnosti²², námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Nepřihlíží se ani ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání krajské územně plánovací dokumentace.

²¹ Oprávněný investor je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury.

²² Zástupcem veřejnosti může být fyzická nebo právnická osoba plně způsobilá k právním úkonům. Zástupce veřejnosti musí zmocnit nejméně jedna desetina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů příslušné obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu územního plánu.



5.4.3. Přezkoumání návrhu územního plánu

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného orgánu ochrany životního prostředí²³ a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny, zda má být upravený návrh znovu posuzován (SEA, Natura 2000). Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání. Opakované veřejné projednání by mělo proběhnout vždy, když se mění rozsah zastavitelných ploch.

Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu zcela přepracovat, postupuje se obdobně jako v případě, kdy je nutné pořídit nový návrh na základě výsledků společného jednání – viz výše.

Nakonec v této fázi pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů a popřípadě s výsledkem řešení rozporů (viz samostatná kapitola 8. Řešení rozporů).

5.4.4. Odůvodnění návrhu územního plánu

Součástí odůvodnění územního plánu je (kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu) výsledek přezkoumání pořizovatelem podle předchozí kapitoly, zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (nikoli samotné vyhodnocení vlivů, které je samostatnou přílohou), stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů a sdělení, jak bylo zohledněno, a zejména komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně odůvodnění výběru variant, vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

5.5. Vydání územního plánu

Pořizovatel předkládá zastupitelstvu příslušné obce návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním jako opatření obecné povahy podle správního řádu²⁴. Nejpozději současně s vydáním územního plánu zastupitelstvo rozhodne také o vypořádání námitek (o připomínkách zastupitelstvo nerozhoduje). Rozhodnutí o námitkách, které musí obsahovat vlastní odůvodnění, se uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy. Proti rozhodnutí se nelze odvolat.

V případě, že zastupitelstvo obce nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu nebo s výsledky jeho projednání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej zamítne.

Vydaný územní plán s odůvodněním pořizovatel doručí (zveřejní) veřejnou vyhláškou, kterou vyvěsí na své úřední desce a na úřední desce obecního úřadu obce, pro kterou se pořizuje. Není-li vzhledem k jeho rozsahu možno zveřejnit jej na úřední desce v úplném znění, musí být na úřední desce uvedeno, kde a v jaké lhůtě se s ním lze seznámit. Územní plán musí být zveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup. Územní plán nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Hrozí-li vážná újma veřejnému zájmu, může opatření obecné povahy nabýt účinnosti již dnem vyvěšení.

Shrnutí kapitoly pořízení územního plánu

Pořízení územního plánu má následující fáze:

- a) projednání a schválení zadání
- b) společné jednání o návrhu
- c) veřejné projednání
- d) vydání územního plánu

Na základě stanoviska dotčených orgánů ochrany životního prostředí a ochrany přírody a krajiny může územní plán obsahovat samostatnou přílohu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, která se projednává společně s návrhem územního plánu.



²³ krajský úřad

²⁴ Zákon č. 500/2004 Sb., § 171 - 174



Změny územního plánu

Změny územních plánů se pořizují obdobným postupem jako územní plán a mají obdobné obsahové náležitosti, tj. výrokovou část (textovou a grafickou část) a část odůvodnění (textovou a grafickou část), případně přílohu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně postup projednání zadání územního plánu a na její schválení obdobně postup schválení zadání. Pokud jsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu součástí této zprávy (pokud má zpráva náležitosti zadání změny), postupuje se dále v rozsahu těchto pokynů obdobně jako při pořizování návrhu územního plánu.

Změna územního plánu se může pořizovat také na základě rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny. I v tomto případě se postupuje obdobně jako při pořizování nového územního plánu.

Dojde-li ke zrušení části územního plánu nebo nelze-li podle něj rozhodovat, zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení nového územního plánu nebo změny a o jejich obsahu. Nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou vymezeny v rozhodnutí o zrušení rozhodnutí o námitkách (viz kapitola 5.5. Vydání územního plánu a předchozí text) nebo které jsou v rozporu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem (zásadami územního rozvoje nebo krajským regulačním plánem) nebo s politikou územního rozvoje. Zpráva o uplatňování územního plánu ani zadání změny se v tomto případě nezpracovávají. V rozsahu této změny se dále postupuje obdobně jako při pořizování nového územního plánu. Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se při uvedení územního plánu do souladu s územně plánovací dokumentací kraje nezpracovává.

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

Dojde-li ke zrušení celého územního plánu, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn.

Územní plán nelze změnit rozhodnutím podle správního řádu, návrh změny se projednává obdobně jako návrh nového územního plánu, tzn., že změna územního plánu je vydávána také jako opatření obecné povahy.

Pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení právního stavu územního plánu po vydání jeho změny a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti. Právní stav vyžaduje, co v území platí po vydání poslední změny, je úplným zněním po změnách. Právní stav slouží jako podklad pro pořízení následných změn.



Shrnutí

Změna územního plánu se pořizuje na základě

- a) projednané a schválené zprávy o uplatňování územního plánu
- b) rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny
- c) zrušení rozhodnutí o námitkách k návrhu územního plánu
- d) zrušení části územního plánu
- e) zjištění, že územní plán je v rozporu s následně vydanou krajskou územně plánovací dokumentací nebo schválenou politikou územního rozvoje



Náhrady za změnu v území ve vztahu k územnímu plánu

Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Vlastník pozemku musí tuto majetkovou újmu prokázat (pokud například nabyt pozemek jako ornou půdu za tomu přiměřenou cenu a změnou územního plánu je pozemek opět zařazen do nezastavěného území, nemůže nejspíš požadovat rozdíl ceny stavební parcely a pozemku orné půdy).

Náhrada vlastníkovi nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v území, mohou požadovat kompenzaci náhrady od orgánu, na základě jehož požadavku obsaženého ve stanovisku bylo zrušeno určení pozemku k zastavění. Pokud požadavek vedoucí ke zrušení zastavitelnosti pozemku zcela jednoznačně vyplynul ze zákona, nařízení nebo usnesení vlády, vyhlášky nebo směrnice ministerstva, je za orgán podle věty první považován stát.

V případě, že dojde k následné změně územního plánu a příslušný pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do původního režimu umožňujícího zastavění, je ten, komu byla náhrada vyplacena, povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit poskytovateli náhrady do 3 měsíců od vyrozumění o vzniku této povinnosti. Povinnost vrátit náhradu zaniká po 5 letech od nabytí účinnosti změny územního plánu. Povinnost vrátit náhradu dále zaniká v případech, kdy ten, komu byla náhrada vyplacena, při projednávání návrhu územně plánovací dokumentace, kterou se příslušný pozemek vrátil do původního režimu umožňujícího zastavitelnost, uplatnil proti této zastavitelnosti námitku nebo připomínku.

Shrnutí

Vlastníkovi pozemku, kterému bylo zrušeno určení pozemku k zastavění (územním plánem nebo jeho změnou), náleží náhrada ve výši součtu vynaložených nákladů a rozdílu ceny pozemku před změnou a po změně. Náhrada vlastníkovi nenáleží po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, kterými byl pozemek určen k zastavění, pokud v této lhůtě nebylo vydáno územní rozhodnutí (případně vydán či uzavřen akt územní rozhodnutí nahrazující).



Poznámka: Omezení nároku pro přiznání náhrady na lhůtu 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny bylo stanoveno novelou stavebního zákona č. 350/2012 Sb., účinnou od 1. 1. 2013. K problematice lhůty nebylo dosud vydáno žádné soudní rozhodnutí, takže není zřejmé, jak by soud posuzoval skutečnost, že vlastníci stavebních parcel „nespěchali“ s jejich zastavěním, protože setrvali v dobré víře, že nárok na přiznání náhrady platí neomezeně, jak tomu bylo do předmětné novely.



Řešení rozporů

Při pořizování územního plánu nebo jeho změn může dojít k rozporu mezi stanovisky dotčených orgánů nebo mezi stanoviskem dotčeného orgánu a pořizovatelem. Pokud je to možné, pokusí se pořizovatel o smírné odstranění rozporů, pokud to možné není, oznámí rozpor nejbližše společně nadřízenému správnímu orgánu. Nemají-li správní orgány, tj. dotčené orgány a pořizovatel, společně nadřízený správní orgán, projednají rozpor ústřední správní úřady, které jsou nadřízeny těmto správním orgánům. V případě bezvýslednosti dohodovacího řízení musí být zpráva o jeho průběhu spolu s návrhy jednotlivých ústředních správních úřadů předložena k řešení vládě.

Ustanovení o řešení rozporů se netýkají sporů obcí při výkonu samostatné působnosti s jinými správními orgány (dotčenými orgány), tj. obec nemůže vyvolat rozpor mezi svým požadavkem a stanoviskem dotčeného orgánu. Stejně tak se ustanovení o řešení rozporů nepoužijí na „rozpory“ jednotlivých odborů téhož správního orgánu, které musí být vyřešeny interními postupy.



9.

Pozbytí platnosti a zrušení územního plánu

Územní plán může pozbytí platnosti pouze zrušením v rámci soudního nebo správního přezkumu (obojí viz 9.2. Zrušení územního plánu nebo jeho části) nebo podle § 188a stavebního zákona²⁵. Územní plán nelze zrušit rozhodnutím samosprávy obce.

9.1. Pozbytí platnosti ze zákona

Pokud byl územní plán schválen před 1. 1. 2007 (v době platnosti stavebního zákona č. 50/1976 Sb.) a nebude podle požadavků nového stavebního zákona²⁶ do 31. 12. 2020 upraven, v rozsahu provedené úpravy projednán a vydán, tj. nebude upraven do podoby územního plánu vydávaného podle současných právních předpisů, pozbývá platnosti. Obecně se má za to, že předmětná úprava se zapracováním všech schválených změn, převedením do aktuálního mapového podkladu, přepracováním textu včetně doplnění odůvodnění atd., je natolik náročná, že je účelnější a efektivnější v těchto situacích pořídit nový územní plán. Obce, které mají územní plán pořízený podle předchozí právní úpravy, by ho měly nejpozději do 31. 12. 2020 nahradit novým územním plánem. Přitom je třeba vzít v úvahu, že pořízení nového územního plánu trvá minimálně 3 roky, zpravidla však déle.

9.2. Zrušení územního plánu nebo jeho části

Územní plán nebo jeho část mohou být zrušeny na základě rozhodnutí v přezkumném řízení podle správního řádu nebo rozsudkem soudu v řízení vedeném podle soudního řádu správního, a to do 3 let od nabytí jeho účinnosti.

9.2.1. Přezkumné řízení

V přezkumném řízení nadřízený orgán územního plánování (krajský úřad) z moci úřední přezkoumává vydaný územní plán v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že je v souladu s právními předpisy²⁷. Podnět k provedení přezkumného řízení přitom může podat každý. Při rozhodování v přezkumném řízení je správní orgán povinen šetřit práva nabytá v dobré víře. Jestliže po zahájení přezkumného řízení dojde k závěru, že ačkoli územní plán byl vydán v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému subjektu, který nabyl práva v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému subjektu nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví. O zrušení územního plánu nebo jeho části lze rozhodnout i v tzv. zkráceném přezkumném řízení, kde je rozhodnutí krajského úřadu prvním úkonem ve věci. V souladu s opakovanými metodickými stanovisky Ministerstva vnitra se proti rozhodnutí krajského úřadu v přezkumném řízení nelze odvolat, protože přezkumné řízení o opatření obecné povahy nemá žádné účastníky.

²⁵ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

²⁶ zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

²⁷ § 95 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád



9.2.2. Přezkum podle soudního řádu správního

Územní plán jako opatření obecné povahy je soudně přezkoumatelný dle soudního řádu správního²⁸. O žalobách proti opatřením obecné povahy rozhoduje místně příslušný krajský soud, resp. jeho správní senát. Proti rozsudku krajského soudu lze uplatnit mimořádný opravný prostředek - kasační stížnost u Nejvyššího správního soudu. Ta nemá vliv na právní moc rozsudku krajského soudu. Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je oprávněna podat osoba, která tvrdí, že byla napadeným opatřením obecné povahy zkrácena na svých právech. Krajské soudy a Nejvyšší správní soud otázku přípustnosti žaloby (tzv. aktivní procesní legitimize) posuzují relativně široce a odmítají zpravidla pouze takové návrhy, kdy je zcela zjevné, že navrhovatel nemůže být schváleným opatřením obecné povahy dotčen na svých právech. Na soud se mohou obrátit nejen vlastníci nemovitostí, ale i spolky a sousední obce dotčené územním plánem. Rozsah soudního přezkumu je do značné míry předurčen tím, zda žalobce uplatnil v procesu pořizování územního plánu námitky.

9.2.3. Právní stav po zrušení celého územního plánu

V tomto případě je třeba na území obce pohlížet jako na území bez územního plánu a zastavěným územím bude pouze intravilán. Nelze tedy postupovat podle „starého“ územního plánu, který platil před zrušením územního plánu, protože vydáním nového územního plánu předchází dokumentace trvale pozbyla účinnosti. Je proto nutné zahájit pořizování nového územního plánu, případně při pořizování navázat na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn.

Zrušení celého ÚP soudem je však případem zcela výjimečným, zpravidla je rušena jen část územního plánu, vůči které směřuje žaloba, protože jejím rozsahem je soud vázán.

9.2.4. Právní stav po zrušení části územního plánu / části změny územního plánu

Dojde-li ke zrušení části územního plánu nebo nelze-li podle něj rozhodovat na základě zrušení rozhodnutí o námitkách, zůstávají v platnosti ty části územního plánu, které nebyly zrušeny. Zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořizování změny územního plánu, která odstraní nedostatky vytknuté v rozhodnutí krajského úřadu nebo v rozsudku soudu, kvůli kterým byla část územního plánu zrušena. Zpráva o uplatňování územního plánu ani zadání změny územního plánu se v tomto případě nezpracovávají.

Shrnutí

Územní plán pozbývá platnosti

- a) ze zákona („staré“ územní plány k 31. 12. 2020)
- b) zrušením v přezkumném řízení
- c) zrušením rozsudkem soudu

V případě b) a c) může být zrušen celý územní plán (příp. jeho změna) nebo jen část územního plánu (příp. jeho změny). Na zrušené části se pohlíží jako na území bez územního plánu.

²⁸ § 101a až 101d zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní



10.

Aktéři procesu pořizování územního plánu

Z předchozího textu je zřejmé, že na procesu tvorby a pořizování územního plánu se podílí mnoho subjektů, které mají různé funkce a různý význam. Následující přehled je stručným shrnutím rolí jednotlivých účastníků tohoto procesu.

zastupitelstvo obce	rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání a pokynů pro dopracování návrhu, rozhodnutí o námitkách, vydání
pořizovatel	zpracování zadání, řízení celého procesu, projednávání a vyhodnocování
určený zastupitel	spolupráce s pořizovatelem během celého procesu pořizování
projektant	zpracování územního plánu (výkresy, texty)
dotčené orgány	stanoviska
sousední obce	podněty, připomínky
vlastníci pozemků a staveb, zástupce veřejnosti	námítky
oprávněný investor	podnět na pořízení územního plánu, námítky
veřejnost (každý)	připomínky
posuzovatel vlivů	posouzení vlivů koncepce na životní prostředí (SEA) a lokality Natura 2000, pokud je požadováno (příloha územního plánu)



Literatura

- [1] GEHL, Jan (2012, první české vydání): Města pro lidi, Partnerství, o. p. s., založené Nadací partnerství. ISBN: 987-80-260-2080-6
- [2] DURDÍK, Petr: Veřejný prostor, prostranství a územní plánování, Sborník z konference AUÚP, Znojmo 21. – 22.11.2012, pp. 25 – 28. ISBN: 978-80-87318-27-0
- [3] MAIER, Karel a kol. (2012): Udržitelný rozvoj území, Grada Publishing, a.s. ISBN: 978-80-247-4198-7
- [4] MOCO VÁ, Alena (2014): Vliv veřejných prostorů na ceny stavebních pozemků suburbánních sídel, Urbanismus a územní rozvoj. Vol. XVII, No. 6, pp. 8 - 12. ISSN: 1212-0855
- [5] NAVRÁTILOVÁ Alena, ROZMANOVÁ Naděžda a kol. (2015): Principy a pravidla územního plánování, In: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>, Ústav územního rozvoje, poslední aktualizace k 4. 2. 2015
- [6] SAKTOROVÁ, Dagmar (2015): Územní plán jako nástroj tvorby veřejného prostoru, Perspektivy území III: Veřejné prostory a veřejná prostranství, ČVUT v Praze. ISBN: 978-80-01-05710-0
- [7] SAKTOROVÁ, Dagmar (2013): Prostorová regulace v územním plánu/1 a Prostorová regulace v územním plánu/2, Moderní obec – Měsíčník vydavatelství Economia, ročník XIX, číslo 8 a 9



Autorky: Ing. arch. Dagmar Saktorová, Mgr. Martina Poláchová
ISBN 978-80-87503-87-4



