

Právnická fakulta Masarykovy univerzity
Katedra Práva životního prostředí a pozemkového práva

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Územní plánování na úrovni obcí

Karla Krčmařová

2009

„Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Územní plánování na úrovni obcí“ zpracovala sama a uvedla jsem všechny použité prameny.“

.....

OBSAH:

1.	Úvod	3
2.	Prameny právní úpravy.....	5
3.	Územní plánování obecně	6
3.1.	Cíle územního plánování dle § 18 stavebního zákona	7
3.2.	Úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona	8
3.3.	Nástroje územního plánování	9
3.3.1	Vazby nástrojů územního plánování	10
3.3.1.1	Vazby politiky územního rozvoje	10
3.3.1.2	Vazby zásad územního rozvoje	10
3.3.1.3	Vazby územního plánu	11
3.3.1.4	Vazby regulačního plánu	11
3.3.1.5	Vazby zastavěného území	12
4.	Územním plánování na úrovni obcí.....	13
4.1.	Územně plánovací podklady	14
4.1.1	Územně analytické podklady.....	15
4.1.2	Územní studie	16
4.2	Územní plán.....	17
4.2.1	Územní plán a fáze jeho pořizování	17
4.2.1.1	Návrh na pořízení územního plánu.....	18
4.2.1.2	Zadání územního plánu	18
4.2.1.3	Koncept a pokyny pro zpracování návrhu územního plánu	20
4.2.1.4	Návrh územního plánu, obsah územního plánu.....	21
4.2.1.5	Řízení o územním plánu	22
4.2.1.6	Vydání územního plánu.....	22
4.2.2	Vyhodnocování územního plánu a jeho změny.....	23
4.2.3	Územní plán v praxi – Územní plán města Zbýšova.....	24
4.3	Regulační plán	26
4.3.1	Pořízení regulačního plánu	27
4.3.1.1	Regulační plán z podnětu	27
4.3.1.2	Regulační plán na žádost	28
4.3.1.3	Řízení o regulačním plánu.....	30
4.3.1.4	Vydání regulačního plánu.....	31
4.3.2	Souběžné pořízení regulačního plánu a změny územního plánu.....	33
4.3.3	Doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu	33
4.4.	Zastavěné území	33
4.4.1	Návrh vymezení zastavěného území	34
4.4.2	Řízení o vydání zastavěného území	35
5.	Územní plánování v minulosti, současnosti a budoucnosti	36
5.1.	Výhody spojené se změnou stavebního zákona	36
5.2.	Nevýhody spojené se změnou stavebního zákona.....	40
5.3	Výhody a nevýhody připravované novely stavebního zákona	41
6.	Závěr	43
7.	Resumé	45
8.	Seznam použitých zdrojů:	46
9.	Přílohy	48

1. Úvod

Ve své bakalářské práci na téma „Územní plánování na úrovni obcí“ se podrobně zabývám územním plánováním z pohledu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Z názvu samostatného zákona je patrné, že se jedná o společnou úpravu územního plánování a stavebního řádu. Já se zaměřuji na část územního plánování bez územního řízení, které představuje fázi aplikace územně plánovací dokumentace ve správním řízení, v němž se rozhoduje o konkrétních podmínkách využívání území v jednotlivých správních případech.¹ Územní řízení podrobněji upravuje podmínky a náležitosti územního plánování a činností s územním plánováním souvisejících a na ně bezprostředně navazujících.

Speciálně se zabývám řízeními, které se dotýkají působnosti orgánů obcí na úseku územního plánování. V této souvislosti nelze pominout orgány kraje a ministerstva. Zákon upravuje kompetence, vzájemné vztahy a podmínky součinnosti těchto orgánů. Územní plánování je činnost, při které je potřeba neustále hledat soulad mezi zájmy samosprávy na rozvoji obce, zájmy dotčených orgánů a také zájmy jednotlivých vlastníků území. Cílem je pak vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Mým úkolem je zaměřit se na právní aspekty jednotlivých územně plánovacích dokumentů, které jsou zpracovávány na úrovni obcí, coby základních územních samosprávných jednotek.

Cílem mé bakalářské práce je proniknout hlouběji do problematiky územního plánování, zhodnotit stávající právní úpravu územního plánování na úrovni obcí a porovnat ji s minulostí a s chystanou budoucností.

Z pohledu laika, kterým v oboru územního plánování jednoznačně jsem, se snažím popsat problematiku územního plánování z pohledu zákonné úpravy. Pro praktickou aplikaci územního plánování jsem si vybrala proces zpracování územního plánu města Zbýšova, který mi pro své specifické zpracování pomohl blíže se seznámit s problematikou územního plánování na úrovni obcí.

¹ Plos, J., Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 69.

Bakalářská práce je rozdělena celkem do osmi kapitol včetně úvodu, závěru, cizojazyčného resumé a seznamu použité literatury.

Nejprve jsem vymezila prameny právní úpravy zaměřené na hlavní a základní právní předpisy a na předpisy související.

Třetí kapitola tvoří všeobecné informace o územním plánování, vyjmenování cílů územního plánování a úkolů územního plánování. V této kapitole jsou uvedeny nástroje územního plánování včetně jejich vzájemných vazeb.

Čtvrtá kapitola je jádrem mé práce a konkrétně se věnuje postavení obcí v územním plánování. Je řazena do jednotlivých podkapitol zabývajících se konkrétně nástroji územního plánování. Z pohledu územního plánování na úrovni obcí v praxi uvádím příklad schváleného územního plánu města Zbýšova.

Pátá kapitola je zaměřena na právní úpravu územního plánování v minulosti, současnosti a budoucnosti. Uvedla jsem zhodnocení stávající právní úpravy a pro srovnání s minulou a chystanou právní úpravou vybrala několik významných prvků, které zásadně ovlivňují současné činnosti v územním plánování na úrovni obcí. Zároveň bych chtěla vyzvednout jejich výhody popřípadě uvést nevýhody.

Šestou kapitolu tvoří závěrečné shrnutí a význam územního plánování pro obce.

2. **Prameny právní úpravy**

1.1.2007 nabyl účinnosti zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavební zákon byl novelizován zákonem č. 68/2007 Sb., účinným ode dne 4. 4. 2007 a zákonem 191/2008 Sb., účinným ode dne 3. 6. 2008.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů podrobněji upravuje 7 prováděcích vyhlášek. Z pohledu územního plánování to jsou zejména vyhlášky:

- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,
- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Dalším neméně důležitými zákony při procesu územního plánování jsou zákony č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

Nelze opomenout ani zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemkům nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

V neposlední řadě pak právní základ pro činnosti v procesu územního plánování najdeme již v Ústavě České republiky a v Listině základních práv a svobod.

3. Územní plánování obecně

Dne 1.1.2007 nabyl účinnosti zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který vychází při společné úpravě územního plánování a stavebního řádu z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně a kontinuálně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých záměrů. Územní plánování vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. K tomu je územní plánování vybaveno nástroji koordinace, které jsou promítnuty do jednotlivých institutů stavebního zákona. Dosahování shody na využití území je podtrženo také mechanismem řešení sporů, který je upraven ve správním řádu.

Tradice územního plánování a jeho právní úprava vychází ze zkušenosti, že změny prováděné v uspořádání území a na jednotlivých pozemcích mají vždy vliv na širší okolí, jeho kvalitu mohou významně ovlivnit a jsou i na ní závislé. Územní plánování je výrazem potřeby společnosti z těchto důvodů usměrňovat nakládání s územím a s jeho částmi a chránit při tom veřejné zájmy.

Územní plánování sleduje, posuzuje a vyhodnocuje stav a možnosti rozvoje území, zajišťuje ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně ochrany architektonického a kulturního dědictví, a především objevuje problémy v území. Soustavně a trvale zpřesňuje veřejný zájem na využití území a vymezení zastavitelných ploch a na ochranu nezastavěného území s cílem snižování nebezpečí nevratného procesu jeho přeměny. Veřejným zájmem, který chrání územní plánování, je zvyšování kvality území s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje, zahrnujícího zlepšování životního prostředí, sociálních podmínek a podmínek hospodářského rozvoje a jejich vyváženého vztahu.²

Podstatou územního plánování je fakticky řečeno dohoda všech subjektů územního plánování, což jsou orgány územního plánování, dotčené orgány, veřejnost a vlastníci nemovitostí, které v území žijí, využívají ho nebo chtějí využívat, o pravidlech a budoucím způsobu jeho využití. Tyto dohody probíhají na všech úrovních od využívání území kontinentu, přes území státu, regionů, krajů, aglomerací a po území obcí a jejich částí. Těmto jednotlivým úrovním také musí odpovídat obsah a forma jednotlivých plánovacích

² Plos, J., Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 30.

dokumentů s odpovídající mírou podrobnosti. Na všech těchto úrovních je v plánovacích procesech nezbytné zohledňovat aspekty sociální, ekonomické a environmentální.

Mezi účastníky územního plánování můžeme zahrnout občany, jejich sdružení, podnikatelské subjekty, politickou reprezentaci, pořizovatele a zhotovitele územních plánů. Pro dosahování dohody účastníků jako celku jsou pak v územním plánování základními subjekty orgány veřejné správy a dotčené orgány. Součástí územního plánování jsou stávající právní a ekonomické vztahy v území a jako k takovým je nutno k nim při územním plánování přihlížet. Ve výsledku územního plánování by se mělo dosáhnout shody o správě území a stanovení podmínek pro rozhodování o vývoji území, o jeho upořádání a využívání při souladu mezi veřejnými a soukromými zájmy.³

Podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) můžeme územní plánování definovat jako soustavnou, trvalou a komplexní činnost orgánů územního plánování, jejíž součástí je i sledování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje zaměřenou na naplňování cílů a úkolů územního plánování, za použití nástrojů územního plánování.

Zákon přímo definuje cíle, úkoly a nástroje územního plánování.

3.1. Cíle územního plánování dle § 18 stavebního zákona⁴

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

3 Obec a územní plánování [citováno červen 2008]. Dostupný z: <http://www.uur.cz>.

4 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 18, odst. 1, 2, 3, 4, 5, 6.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

3.2. Úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona⁵

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,

⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 19, odst. 1, 2.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (dále jen "vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území"); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí zpracované podle přílohy k tomuto zákonu a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovýto vliv nevyloučil.

3.3. Nástroje územního plánování

a) územně plánovací podklady, které tvoří územně analytické podklady a územní studie

b) politika územního rozvoje

c) územně plánovací dokumentace, kterou tvoří zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán

d) vymezení zastavěného území

e) územní rozhodnutí

f) územní souhlas

g) územní opatření

3.3.1 Vazby nástrojů územního plánování

Výše jmenované nástroje územního plánování jsou vzájemně provázány. Tato provázanost zajišťuje koordinaci záměrů v území na národní, regionální a lokální úrovni. Zaručí se tak vzájemný soulad a koordinace jednotlivých záměrů v území.

Má bakalářská práce je o územním plánování na úrovni obcí bez územního řízení, tudíž se nadále budu věnovat územně plánovacím podkladům, politice územního rozvoje, územně plánovací dokumentaci a vymezení zastavěného území, které s tímto procesem přímo souvisí.

3.3.1.1 Vazby politiky územního rozvoje

Politika územního rozvoje je zejména závazná pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. Největší význam má však pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, které se pořizují povinně pro území kraje. Politiku územního rozvoje pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj pro celé území České republiky a schvaluje ji vláda. Závaznost politiky územního rozvoje pro územně plánovací dokumentaci se týká priorit a zásad ve vymezených oblastech. Zásadními principy závaznými pro výše zmiňovanou územní plánovací dokumentaci jsou zejména:

- republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vymezení rozvojových oblastí a os,
- vymezení oblastí se specifickými hodnotami,
- vymezení ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury.

Při zpracování politiky územního rozvoje se vychází z územně plánovacích podkladů, kterými jsou územně analytické podklady na úrovni kraje, územně analytické podklady na úrovni obce s rozšířenou působností a územní studie.⁶

3.3.1.2 Vazby zásad územního rozvoje

Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. Zásady územního rozvoje se pořizují pro celé území kraje, pořizuje je krajský úřad a vydává je zastupitelstvo kraje formou opatření obecné povahy. Jsou závazné pro územní a regulační plány území kraje. Dále pro vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, zejména ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Stanovují kritéria

⁶ Vazby nástrojů územního plánování [28. dubna 2009]. Dostupný z: <http://www.uur.cz>

pro rozhodování o možných variantách anebo alternativách změn v jejich využití a také ve vymezení územních rezerv.

Při pořizování zásad územního rozvoje se vychází z územně plánovacích podkladů, kterými jsou územně analytické podklady na úrovni kraje, územně analytické podklady na úrovni obce s rozšířenou působností a z územní studie.⁷

3.3.1.3 Vazby územního plánu

Územní plán je závazný pro pořízení regulačního plánu, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Územní plán může ve vybraných plochách a koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií nebo pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách v území. Nestanovuje však povinnost pořídit regulační plán na celém území a za všech okolností, ale pouze ve vybraných lokalitách a za určitých okolností. Územní plán řeší zejména:

- dodržení urbanistické koncepce rozvoje obce, koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury,
- respektování ploch přestavby a zastavěného území,
- dodržení podmínek využití vymezených ploch a koridorů,
- respektování vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,
- respektování zastavitelných ploch.⁸

3.3.1.4 Vazby regulačního plánu

Regulační plán vydávaný krajem je závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Nenahrazuje však územní rozhodnutí v nezastavěném území. Regulační plán je prakticky skupinové územní rozhodnutí, ne však v úplném rozsahu řešeného území, ale v jednoznačně definované řešené ploše a rozsahu. Pro ostatní části regulačního plánu musí být vydávána jednotlivá územní rozhodnutí. Zásadní rozdíl je v tom, že regulační plán je vydáván formou opatření obecné povahy zastupitelstvem obce, kdežto územní rozhodnutí je správním rozhodnutím, vydaným stavebním úřadem. Regulační plán řeší podrobně podmínky pro rozdělení pozemků, pro umístění staveb,

7 Vazby nástrojů územního plánování [28. dubna 2009]. Dostupný z: <http://www.uur.cz>

8 Vazby nástrojů územního plánování [28. dubna 2009]. Dostupný z: <http://www.uur.cz>

pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Vymezuje pozemky pro stavby veřejné infrastruktury.⁹

3.3.1.5 Vazby zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno v územním plánu. Pokud nemá obec vydán platný územní plán, pořizuje vymezení zastavěného území obecní úřad obce s rozšířenou působností a vydává ho rada obce nebo zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy.

Díky vymezení zastavěného území může stavební úřad místo územního rozhodnutí vydat územní souhlas nebo může stavební úřad rozhodnout o umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby a o dělení a scelování pozemků ve zjednodušeném územním řízení.¹⁰

9 Vazby nástrojů územního plánování [28. dubna 2009]. Dostupný z: <http://www.uur.cz>

10 Vazby nástrojů územního plánování [28. dubna 2009]. Dostupný z: <http://www.uur.cz>

4. Územním plánování na úrovni obcí

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) upravuje soustavu orgánů územního plánování. Podle tohoto zákona vykonávají působnost ve věcech územního plánování orgány obcí a krajů. Jedná se o působnost přenesenou ve věcech územního plánování, nestanoví-li zákon, že o věci rozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje, dále pak Ministerstvo pro místní rozvoj ČR a na území vojenských újezdů Ministerstvo obrany ČR. Orgány obce a kraje zajišťují ochranu a rozvoj hodnot svého území, přitom kraje mohou zasahovat do činností orgánů obcí jen v záležitostech nadmístního významu a přitom musí být v součinnosti s orgány obcí. Ministerstvo může ve věcech územního plánování zasahovat do působnosti obcí a krajů jen v záležitostech týkajících se rozvoje území státu, ale musí přitom postupovat v součinnosti s orgány příslušných obcí.¹¹

Orgány obcí, které vykonávají působnost ve věcech územního plánování, jsou:

- obecní úřad obce s rozšířenou působností, jako úřad územního plánování, zejména vystupuje jako pořizovatel územního plánu a regulačního plánu pro území obce, pořizuje územně plánovací podklady, pořizuje územní plán, regulační plán, územní studii a vymezení zastavěného území na žádost obce ve svém správním obvodu, je dotčeným orgánem v územním řízení z hlediska uplatňování záměrů územního plánování, pokud nevydává územní rozhodnutí, je také dotčeným orgánem v řízení, v němž se rozhoduje o změnách v území, a také podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti,¹²
- obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti úředníkem, fyzickou nebo právnickou osobou, která má osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. Obecní úřad vystupuje jako pořizovatel územní studie, územního plánu, regulačního plánu a vymezení zastavěného území na žádost jiné obce. Podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti. Tuto působnost vykonává pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností na základě veřejnoprávní smlouvy,¹³

11 Obec a územní plánování [citováno červen 2008]. Dostupný z: <http://www.uur.cz>.

12 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 6, odst. 1.

13 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 6, odst. 2.

- stavební úřad, který vydává územní rozhodnutí, územní souhlas a poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,¹⁴
- ostatní obecní úřady, které poskytují informace pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,¹⁵
- zastupitelstvo obce mimo jiné rozhoduje v samostatné působnosti o pořízení územního plánu, regulačního plánu, schvaluje zadání, vydává územní plán, regulační plán, projednává zprávu o uplatnění územního plánu,¹⁶
- rada obce a v obcích, kde rada obcí nevolí zastupitelstvo obce, vydává vymezení zastaveného území, schvaluje žádost obce o pořízení územního plánu, regulačního plánu a územní studie. Dále schvaluje žádost o uzavření smlouvy s fyzickou nebo právnickou osobou k výkonu územně plánovací činnosti. Vydává také územní opatření o asanaci, územní opatření o stavební uzávěře, uplatňuje námítky k zásadám územního rozvoje a připomínky k územnímu plánu sousední obce,¹⁷
- rada obcí pro udržitelný rozvoj území je zvláštním orgánem obce s rozšířenou působností. Zřizuje ji starosta obce s rozšířenou působností se souhlasem obcí v jejím správním obvodu. Rada obcí pro udržitelný rozvoj území projednává územně analytické podklady pro správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností a vyhodnocení vlivů územních plánů na udržitelný rozvoj území a vydává k nim pořizovateli stanovisko nebo své vyjádření.¹⁸

V následujících podkapitolách bych chtěla popsat jednotlivé klíčové nástroje územního plánování na úrovni obcí z pohledu právní úpravy.

Jak se může vyvíjet proces územního plánování na úrovni obcí v praxi uvedu na konkrétním příkladu pořizování územního plánu města Zbýšova.

4.1. Územně plánovací podklady

Orgány vykonávající působnost na úseku územního plánování na úrovni obcí vycházejí dle zákona při své činnosti z územně plánovacích podkladů, které zahrnují

14 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 6, odst. 3.

15 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 6, odst. 4.

16 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 6, odst. 5.

17 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 6, odst. 6.

18 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 9.

územně analytické podklady a územní studii. Společný pro územně analytické podklady i územní studii je jejich účel jako podkladů pro zpracování dalších nástrojů pořizovaných orgány územního plánování. Zaměření a povaha těchto nástrojů jsou odlišné.

Územně analytické podklady jsou povinně pořizovaným a aktualizovaným podkladem a po obsahové stránce definovaným souborem informací o území, který obsahuje zajištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, hodnot území, limitů využití území, záměrů na provedení změn v území, udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

Územní studie naproti tomu slouží k ověření možnosti využití řešeného území a pro navržení, prověření a posouzení řešení možných problémů, případně variant takového řešení. Pořizovatel ji zpracovává na základě uvážení a stanovuje zároveň její obsah, rozsah, cíle a účel.

4.1.1 Územně analytické podklady

Územně analytické podklady se s ohledem na povahu činností spojených s jejich pořizováním rozdělují na dvě části. První část jsou podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území, zahrnující zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limity využití území, zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území. Druhá část, rozbor udržitelného rozvoje území, zahrnuje jednak zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území, jehož závěrem je vyhodnocení vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, jednak určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.¹⁹

Územně analytické podklady pořizují povinně úřady územního plánování pro svůj správní obvod svými úředníky. Mohou si však jako technickou pomoc při jejich zpracování smluvně zajistit autorizovanou osobu v daném oboru. Podkladem pro pořízení územně analytických podkladů je soubor soustavně sledovaných, shromažďovaných a hodnocených údajů o území získávaných od orgánů veřejné správy, vlastníků dopravní a technické infrastruktury. Pořizovatel tyto podklady doplňuje o vlastní průzkumy a rozборы. Dalším podkladem pro pořízení územně analytických podkladů mohou být i technické mapy. Územně analytické podklady zpracovává pořizovatel v digitální formě.

Územně analytické podklady je nezbytné stále udržovat v aktuálním stavu. Jedná se o soustavnou činnost, kde zákon stanoví povinnost poskytovatelům údajů předávat

¹⁹ Doležal, J., a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 83.

informace o nových údajích v území pořizovateli, bezodkladně po jejich zjištění. Úplnou aktualizaci územně analytických podkladů provádí pořizovatel každé 2 roky.

Územně analytické podklady obcí pořizované úřadem územního plánování nejsou pouhým odborným posouzením stavu a možností území. Obsahují v rozboru udržitelného rozvoje vyhodnocení podmínek území jednotlivých obcí, jejich vzájemných vztahů a na základě toho určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci. Proto je nezbytné, aby územně analytické podklady byly projednány Radou obcí pro udržitelný rozvoj území. Rada obcí pro udržitelný rozvoj území sdělí pořizovateli do 60 dnů své stanovisko. V případě, že pořizovatel nesouhlasí se stanoviskem Rady obcí pro udržitelný rozvoj území, zašle územně analytické podklady spolu se stanoviskem krajskému úřadu, který posoudí rozpor a dá pořizovateli pokyn k úpravě.

Úřad územního plánování zajišťuje jejich zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup, například na internetu.²⁰

4.1.2 Územní studie

Územní studie je neformální nezávazný podklad sloužící k ověření požadavků na ochranu hodnot v území obce, k navržení, prověření a posouzení záměrů na změny v jeho využití. Jedná se zejména o změny využití nebo prostorového uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn. Dále slouží k navržení, prověření a posouzení variant řešení vybraných problémů a úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území. Zejména to může být dopravní řešení, technická infrastruktura, umístění občanské vybavenosti, zeleně, územního systému ekologické stability apod.

Pořízení územní studie není pro obec povinné, její pořízení však může být uloženo v zásadách územního rozvoje nebo územním plánem.²¹ Pořizovatel územní studie může být např. útvar územního plánování obce s rozšířenou působností (dále jen úřad územního plánování), a to nejen pro území své obce, ale i na žádost obce ve svém správním obvodu.²² Obecní úřady ostatních obcí mohou pořizovat územní studii, jen pokud zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti. Územní studie může být pořízena z vlastního podnětu pořizovatele nebo z jiného podnětu. Pořízení

20 Obec a územní plánování [citováno červen 2008]. Dostupný z: <http://www.uur.cz>.

21 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 30.

22 Doležal, J., a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 88.

územní studie z jiného podnětu může být podmíněno úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal.

Pořizování územní studie zahrnuje zpracování zadání územní studie, ve kterém pořizovatel stanoví rozsah, obsah, cíl a účel územní studie. Zpracovávat územní studii mohou jen fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejímu výkonu, tj. autorizovaní architekti nebo autorizovaní urbanisté.

Po převzetí územní studie prověří pořizovatel možnost jejího využití. Projednání nebo konzultace územní studie s dotčenými orgány, veřejností nebo krajským úřadem zákon nevyžaduje.²³ Pokud pořizovatel schválil možnost využití územní studie jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, podá návrh na vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti. Dále pořizovatel územní studii uloží ve své evidenci a poskytuje ji tomu, na jehož žádost byla pořizena, obci a stavebnímu úřadu. Dotčeným orgánům oznámí, kde je do územní studie možné nahlížet.

4.2 Územní plán

Nejdůležitějším nástrojem územního plánování pro obec je územní plán. Vymezuje zejména zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy pro územní rezervy, plochy pro veřejně prospěšná opatření a veřejně prospěšné stavby. Stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.²⁴

Územní plán v podrobnostech území obce rozvíjí a zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje.²⁵

Územní plán se vydává pro celé území obce formou opatření obecné povahy podle správního řádu. Je závazný pro pořízení regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území a pro vydávání územního rozhodnutí.

4.2.1 Územní plán a fáze jeho pořizování

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce z podnětu nebo na návrh. Návrh může být od orgánu veřejné správy, občana obce, fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.²⁶

23 Doležal, J., a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 89.

24 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 43, odst. 1.

25 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 43, odst. 3.

Pokud se obec (zastupitelstvo obce) rozhodne pro pořízení územního plánu, je určen člen zastupitelstva, který bude spolupracovat s pořizovatelem. Tím si obec zajišťuje stálý vliv na všechny fáze pořizování územního plánu.

Územní plán zpracovává fyzická osoba, která získala oprávnění k jeho výkonu, a to je projektant, autorizovaný architekt nebo autorizovaný urbanista.

Náklady na zpracování územního plánu hradí obec, která rozhodla o pořízení.²⁷

4.2.1.1 Návrh na pořízení územního plánu

Jak již bylo řečeno, návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny může u obce, pro jejíž území se územní plán pořizuje, podat orgán veřejné správy, občan obce nebo právnická či fyzická osoba. Návrh musí obsahovat identifikaci navrhovatele, jeho vlastnické nebo obdobné právo k pozemku, údaje o navrhované změně využití ploch na území obce, ale i údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele. V neposlední řadě musí být také uvedeny důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny včetně návrhu úhrady za pořízení územního plánu.²⁸

Pořizovatel návrh posoudí, zda splňuje všechny výše uvedené náležitosti. V případě, že shledá nedostatky, vyzve navrhovatele k jejich odstranění v přiměřené lhůtě. Pokud nedojde k odstranění nedostatků, je návrh zamítnut.²⁹

Pokud však návrh splňuje všechny stanovené náležitosti, pořizovatel jej posoudí a se svým stanoviskem předloží zastupitelstvu obce, která je příslušná k vydání územního plánu. Na zastupitelstvu obce je pak, aby návrh komplexně posoudilo a rozhodlo o jeho vhodnosti. I když navrhovatel splní všechny předepsané náležitosti, není na pořízení územního plánu právní nárok. O výsledku jednání zastupitelstva je informován navrhovatel a úřad územního plánování.³⁰

4.2.1.2 Zadání územního plánu

Pokud zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení územního plánu obce, pořizovatel spolu s určeným zastupitelem připraví návrh zadání územního plánu.

26 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 44.

27 Obec a územní plánování [citováno červen 2008]. Dostupný z: <http://www.uur.cz>.

28 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 46, odst. 1.

29 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 46, odst. 2.

30 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 46, odst. 3.

Podkladem pro zadání územního plánu jsou územně analytické podklady, které obsahují stav a vývoj území, jeho hodnoty a vymezení, omezení změn v území a jeho vlastností. Pořizují je úřady územního plánování pro své správní obvody na základě informací od orgánů veřejné správy a vlastníků dopravní a technické infrastruktury. Dalším podkladem může být územní studie, která navrhuje, posuzuje a prověřuje možná řešení problémů a úprav, které by mohly ovlivňovat využití a uspořádání území nebo jejich částí.³¹

Obsahem zadání územního plánu jsou zejména požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem a z územně analytických podkladů. Dále pak požadavky na rozvoj území, na řešení veřejné infrastruktury, na ochranu a rozvoj hodnot území, na plošné a prostorové uspořádání území, na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace. V neposlední řadě také požadavky na vymezení zastavitelných ploch, koridorů, na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a případně požadavek na zpracování konceptu.³²

V dalších krocích zašle pořizovatel návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a také obci, pro kterou územní plán pořizuje. Po dobu 30 dnů zajistí jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí na úřední desce. Ve lhůtě 30 dnů od obdržení návrhu nebo jeho vystavení může každý uplatnit své připomínky a požadavky. V případě, že jsou požadavky nebo podněty podány, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání územního plánu upraví a předloží ho ke schválení zastupitelstvu obce, pro jejíž obvod je územní plán pořizován.³³

V případech, kdy je to stanoveno v zadání územního plánu (například pokud je potřeba prověřit řešení ve variantách) se zpracovává koncept územního plánu. V praxi je častým důvodem zpracování konceptu požadavek příslušného orgánu ochrany přírody na vypracování posouzení vlivů na životní prostředí nebo posouzení vlivu na Naturu 2000.³⁴

31 Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 11.

32 Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, příloha č. 6.

33 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 47, odst. 2.

34 Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

4.2.1.3 Koncept a pokyny pro zpracování návrhu územního plánu

Jak jsem již výše uvedla, pokud je v zadání územního plánu obce stanoveno vypracovat koncept územního plánu, je nutné, aby pořizovatel zajistil jeho zpracování pro obec. I zde platí, že zpracování provádějí jen fyzické osoby, které získaly oprávnění k takové činnosti. Jsou to autorizovaní architekti nebo autorizovaní urbanisté (dále jen projektant).

O konceptu územního plánu obce se koná veřejné projednání s výkladem, které zajistí pořizovatel spolu s projektantem. Po dobu 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky, musí být koncept územního plánu k nahlédnutí u pořizovatele a obce, pro kterou je koncept územního plánu pořizován. Každý může podat své připomínky do 15 dnů od veřejného projednání návrhu, pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem územního plánu mohou uplatnit námítky, a to jen v tom rozsahu, v jakém jsou jejich pozemky či stavby dotčeny návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch. Oznámení o veřejném projednání konceptu územního plánu se také jednotlivě oznamuje dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím. Dotčené orgány uplatňují svá stanoviska nejpozději do 15 dnů, sousední obce uplatní své připomínky do 15 dnů ode dne veřejného projednání. Krajský úřad sděluje do 30 dnů své stanovisko s podmínkami pro zajištění koordinace využívání území, pro zajištění souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje. Ve výsledku koncept územního plánu obsahuje varianty řešení území, pro které je pořizován územní plán. Po projednání konceptu územního plánu zpracuje pořizovatel spolu s určeným zastupitelem návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu a připojí k němu odůvodnění. Zároveň zpracuje návrh rozhodnutí o výběru výsledné varianty řešení.³⁵

Na základě výsledků projednání konceptu územního plánu zpracovává pořizovatel spolu s určeným zastupitelem, kterého zvolí zastupitelstvo obce, pro kterou je územní plán pořizován pokyny pro zpracování územního plánu obce. Součástí pokynů je vždy i návrh výběru výsledné varianty včetně odůvodnění, které obsahuje zejména vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a krajského úřadu, zdůvodnění výběru varianty řešení a vyhodnocení, jak byly zohledněny námítky a připomínky. Pokyny schvaluje zastupitelstvo obce.³⁶

35 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 48.

36 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 49.

4.2.1.4 Návrh územního plánu, obsah územního plánu

Podkladem pro zpracování návrhu územního plánu obce je buď schválené zadání územního plánu obce, nebo, pokud byl zpracován a projednán koncept územního plánu obce, jsou podkladem schválené pokyny pro zpracování návrhu územního plánu.³⁷

Územní plán obce obsahuje textovou a grafickou část. Při zpracování těchto částí je nutné přihlídnout k místním podmínkám, velikosti a charakteru obce, struktuře a k mnoha dalším skutečnostem. Textová část by měla především postihovat koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot obce, vymezení zastavěného území, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně. Dále pak koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny, vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení koridorů. Grafická část územního plánu pak obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci, výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, dle potřeby výkres pořadí změn v území.³⁸

Nedílnou součástí územního plánu je odůvodnění, které se také skládá z textové a grafické části. Odůvodnění obsahuje zejména vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací kraje, údaje o splnění zadání územního plánu, informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa a zemědělský půdní fond. Grafická část odůvodnění obsahuje zejména koordinační výkres, výkres širších vztahů, dokumentující vazby na území sousedních obcí, krajů a států. V neposlední řadě výkres předpokládaných záborů půdního fondu.³⁹

O návrhu územního plánu obce se vede společné jednání s dotčenými orgány. Návrh územního plánu dále posuzuje krajský úřad z hlediska koordinace území a v souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Dále návrh posuzuje obec, pro kterou se územní plán pořizuje, a okolní obce.

Po zpracování výsledku projednání projektantem je takto upravený a posouzený návrh předložen veřejnosti.⁴⁰

37 Doležal, J., a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 120.

38 Plos, J., Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 59.

39 Plos, J., Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 60.

40 Obec a územní plánování [citováno červen 2008]. Dostupný z: <http://www.uur.cz>.

4.2.1.5 Řízení o územním plánu

Návrh územního plánu obce je po dobu 30 dnů před veřejným projednáním vystaven k nahlédnutí u pořizovatele a také v obci, pro kterou je územní plán pořizován. Kdokoliv může podat písemnou připomínku k tomuto návrhu územního plánu, námitku jen vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti. Na závěr veřejného projednání vyjádří dotčené orgány své stanovisko k případným připomínkám a námitkám.⁴¹

Následně pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky veřejného projednání a zpracuje návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu územního plánu pro jednání zastupitelstva. V případě, že na základě veřejného projednání dojde k podstatné úpravě návrhu územního plánu, koná se opakované veřejné projednání už jen za účasti dotčených orgánů. Je-li nutné na základě projednání návrh územního plánu přepracovat, zpracuje pořizovatel spolu s určeným zastupitelem pokyny pro zpracování návrhu územního plánu a předloží je ke schválení zastupitelstvu obce, pro kterou je územní plán pořizován.⁴²

Pokud k takové podstatné úpravě nedojde, přezkoumá pořizovatel soulad návrhu územního plánu zejména s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydávanou krajem. Kromě toho také vyhodnocuje splnění cílů a úkolů územního plánování a soulad s urbanistickými a architektonickými hodnotami území. Zvláštní důraz klade na ochranu nezastavěného území včetně vyhodnocení již dříve zastavitelných ploch.

4.2.1.6 Vydání územního plánu

Posledním krokem v procesu pořízení územního plánu obce je krok, který následuje po veřejném projednání návrhu územního plánu a je věcí pořizovatele. Pořizovatel předloží návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním zastupitelstvu obce, pro kterou je územní plán pořizován. Zastupitelstvo obce samostatně ověřuje soulad se zákonnými požadavky. Mezi tyto požadavky patří soulad s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, se stanovisky dotčených orgánů nebo stanovisky

41 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 52.

42 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 53.

krajského úřadu.⁴³ Jsou-li všechny náležitosti územního plánu v pořádku, vydá jej zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy.⁴⁴ Proti územnímu plánu obce vydaného formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek, ale je možné posoudit soulad opatření obecné povahy s právními předpisy v přezkumném řízení.⁴⁵

Po vydání je územní plán opatřen záznamem o účinnosti a pořizovatel jej uloží u obce, pro kterou byl pořízen, včetně všech dokladů o jeho pořizování. Poskytne jej rovněž stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu. Zároveň zajistí způsobem umožňujícím dálkový přístup zveřejnění údajů o vydaném územním plánu a také o místě, kde je možné do této územně plánovací dokumentace nahlédnout.⁴⁶

Stavební zákon ošetřuje úhradu nákladů na pořízení, zpracování a projednání územního plánu:

(1) náklady na zpracování územního plánu projektantem hradí obec, která rozhodla o pořízení,

(2) pokud pořízení změny územního plánu vyplývá ze zásad územního rozvoje nebo z jejich aktualizace, 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,

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

(4) pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování a na mapové podklady navrhovatelem.⁴⁷

4.2.2 Vyhodnocování územního plánu a jeho změny

Územní plán musí být nejméně jednou za 4 roky vyhodnocen z hlediska jeho uplatňování. Možným důvodem může být, zda se neprojeví nepředpokládané vlivy na některou složku udržitelného rozvoje území. Podkladem pro toto vyhodnocení jsou

43 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 54.

44 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 43, odst. 4.

45 Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, § 174, odst. 2.

46 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 165.

47 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 45.

zejména územně analytické podklady. Dalším důvodem může být vymezení dalších zastavitelných ploch, ale jen v případě prokázání, že nejde využít již vymezené zastavitelné plochy a je důvod vymezení nových zastavitelných ploch. Na závěr vyhodnocení zpracuje pořizovatel zprávu o uplatňování územního plánu, kterou předem konzultoval s dotčenými orgány a krajským úřadem. Zpráva obsahuje mimo uvedené vyhodnocení požadavky a podmínky pro zpracování změny územního plánu. Zastupitelstvo obce při projednání zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období může rozhodnout o pořízení změny územního plánu a zároveň upustit od projednání změny zadání, pokud zpráva obsahuje pokyny pro zpracování změny územního plánu. Může také upustit od zpracování konceptu změny územního plánu, pokud pokyny neobsahují požadavek na zpracování variant řešení ani požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území.⁴⁸

Při pořizování, zpracování a vydání změny územního plánu se postupuje podobně jako u pořizování, zpracování a vydání územního plánu s tím, že návrh změny územního plánu se zpracuje, projedná a vydá jen v rozsahu měněných částí. Při změně územního plánu se aktualizuje i zastavěné území podle skutečného stavu, který od vydání územního plánu nebo jeho poslední změny nastal. Změna územního plánu se vydává opatřením obecné povahy a pořizovatel zajistí opatření záznamem o účinnosti.⁴⁹

4.2.3 Územní plán v praxi – Územní plán města Zbýšova

V této kapitole se věnuji praktické ukázce, na které se budu snažit demonstrovat, jak může být proces zpracování územního plánu na úrovni obce zdoluhavý a procesně náročný. Avšak ve svém výsledku je zřejmé, že schválený územní plán přinese obci mnoho možností pro její rozvoj.

Město Zbýšov nemělo před rokem 1997 žádný strategicky rozvojový dokument ani platnou územně plánovací dokumentaci, která by sloužila stavebnímu úřadu pro rozhodování v území.⁵⁰

Zastupitelstvo města zahájilo již v roce 1997, kdy platil ještě původní stavební zákon⁵¹, přípravné práce na pořízení územního plánu. V té době byla zpracována pouze

48 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 55.

49 Doležal, J., a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 128.

50 Opatření obecné povahy č. 1/2008 Územní plán města Zbýšov [citováno 14. listopadu 2008]. Dostupný z: <http://www.mestozbysov.cz>.

část průzkumů a rozborů a návrh zadání územního plánu včetně stanovení koncepce řešení, který však nebyl projednán. V souvislosti s vývojem legislativy byl celý proces na zpracování územního plánu zastaven a tím v konečném výsledku značně prodloužen.

Zastupitelstvo města se v roce 2003 rozhodlo obnovit započatou činnost na zpracování územního plánu. Bylo nutné nově stanovit priority rozvoje území, územní a technickou přípravu pro umístování bytové a občanské výstavby a podnikatelských aktivit ve městě, koordinovat dostavbu a rekonstrukci dopravní a technické infrastruktury. Původně zpracované rozборы a průzkumy bylo potřeba doplnit a zpracovat koncept územního plánu.⁵²

Návrh územního plánu byl zpracován po účinnosti nového stavebního zákona v roce 2007. Do návrhu územního plánu se podařilo zpracovat zásadní priority a záměry, které původně hornické město Zbýšov po útlumu těžby uhlí mělo a najít tak nový směr rozvoje. Při přípravě návrhu územního plánu byla výhodou dostatečná kapacita občanské vybavenosti, vyhovující životní prostředí a příznivá vzdálenost od města Brna. Cílem koncepce bylo navrhnout nové rozvojové plochy vně zastavěné části a umožnit nové využití především průmyslových lokalit, které tu zbyly po těžbě uhlí. Záměrem bylo otevřít bývalý areál dolu Jindřich a rozdělit celé území pomocí nové komunikace na menší části, které budou sloužit pro lehkou výrobu, podnikání a částečně jako plochy smíšené. Bývalé těleso vlečky (původně sloužilo pro dopravu materiálu), které tuto oblast spojovalo s městem, je navrženo využít jako stezku pro pěší a cyklisty.

Aby město bylo příjemnější po stránce životního prostředí a rozšířilo pracovní příležitosti bylo potřeba přilákat zpět místní obyvatelé, protože v současné době obyvatelé města Zbýšova jezdí za prací do Brna, což značně ovlivňuje život ve městě.

Chybějící plochy pro bydlení, sport a rekreaci bylo možné doplnit v lokalitách pro výstavbu domu pro seniory a pro sportovní halu. Územní plán řeší také nová parkovací stání u stadionu a velmi moderního koupaliště, která dosud také chyběla.

Dalším stěžejním úkolem bylo posílit cestovní ruch města. Podařilo se vybudovat Muzea průmyslových železnic v souvislosti s existující úzkokolejkou a zpřístupnit památkově chráněnou těžní věž Simson, což přispěje ke zvýšení turistické atraktivity města.

51 Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

52 Opatření obecné povahy č. 1/2008 Územní plán města Zbýšov [citováno 14. listopadu 2008]. Dostupný z: <http://www.mestozbysov.cz>.

Nejvíce změn v území bylo od počátku zamýšleno v oblasti ploch bydlení, tj. zástavba rodinnými domy a bytová výstavba. Většina plánovaných změn se týkala nových stavebních parcel a případné dostavby proluk ve stávající zástavbě.

V neposlední řadě se podařilo v územním plánu navrhnout dotvoření centra města, veřejných prostranství a doplnit plochy veřejné zeleně.

Územní plán města Zbýšova byl vydán na zasedání zastupitelstva opatřením obecné povahy v roce 2008.⁵³ Vyvěšení veřejné vyhlášky o vydání územního plánu města Zbýšova (příloha č. 4) zajistil úřad územního plánování a pořizovatel územně plánovací dokumentace Městský úřad Rosice, což je obec s rozšířenou působností a město Zbýšov pod ní administrativně spadá. Dokumentace je k nahlédnutí na Městském úřadě v Rosicích, odboru územního plánování, Městském úřadě ve Zbýšově, stavebním úřadě a na Krajském úřadě Jihomoravského kraje. Kompletní dokumentaci územního plánu včetně grafických částí je možné shlédnout na webových stránkách města Zbýšova⁵⁴ a Rosic⁵⁵. Na těchto stránkách najdeme jak textovou část územního plánu, tak grafickou část, která obsahuje Výkres základního členění, Hlavní výkres, Výkres dopravy, Výkres zásobování vodou, Výkres odkanalizování, Výkres energetiky a spojů a Výkres veřejně prospěšných staveb. Odůvodnění územního plánu včetně grafické části obsahuje Koordinační výkres A a B, Výkres širších vztahů a Výkres zemědělského půdního fondu.

Pro názorné přiblížení schváleného územního plánu města Zbýšova přikládám Hlavní výkres (příloha č. 1), Koordinační výkres, část A (příloha č. 2) a Koordinační výkres, část B (příloha č. 3).

Město Zbýšov tak má zpracován a vydán územní plán podle nového a v současné době platného stavebního zákona, který mu zajistí dlouhodobý výhled rozvoje města. Nejméně jedenkrát v intervalu čtyř let je povinností pořizovatele prověřit aktuálnost územního plánu. Svoje zjištění sdělí zastupitelstvu města formou zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období.⁵⁶

4.3 Regulační plán

Obec se na úrovni územního plánu všeobecně člení podle členitosti a velikosti území na část obce, čtvrti a lokality, které jsou základní územně plánovací jednotkou

53 Opatření obecné povahy č. 1/2008 Územní plán města Zbýšov [citováno 14. listopadu 2008]. Dostupný z: <http://www.mestozbysov.cz>.

54 Územní plán města Zbýšov [citováno 14. listopadu 2008]. Dostupný z: <http://www.mestozbysov.cz>.

55 Územní plán města Zbýšov [citováno 24. listopadu 2008]. Dostupný z: <http://www.mestorosice.cz>.

56 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 55, odst. 1.

území. Územní plán obce tedy končí popisem lokality, to však neznamená, že se toto území nemůže dále členit na bloky a jednotlivé pozemky. Pro určitou lokalitu může být zpracován regulační plán. Je to jeden z nástrojů územního plánování, jehož pořízení může uložit zastupitelstvo obce v územním plánu obce, včetně jeho zadání, jako podmínku pro rozhodování a změnách v území. Regulační plán obce v ploše stanoví podrobné podmínky funkčního využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulačním plánem se nahrazuje územní rozhodnutí pro vymezení a využití pozemků staveb veřejné infrastruktury, včetně pozemků veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Která další rozhodnutí má regulační plán nahradit, lze navrhnout v podnětu k pořízení nebo žádosti o vydání regulačního plánu.⁵⁷

4.3.1 Pořízení regulačního plánu

Regulační plán obce se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy.⁵⁸

4.3.1.1 Regulační plán z podnětu

O pořízení regulačního plánu z podnětu může rozhodnout z vlastního nebo jiného podnětu zastupitelstvo obce v ploše nebo koridoru řešeném územním plánem nebo zastupitelstvo obce, není-li vydán územní plán, v zastavěném území nebo v nezastavěném území jen tehdy, pokud se nemění jeho charakter nebo pokud nahrazuje plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav podle zvláštního právního předpisu.⁵⁹

Regulační plán z podnětu se podává u obce příslušné k vydání regulačního plánu a může být vydán i bez předchozího zadání v územním plánu. V tomto případě je zadání regulačního plánu součástí podnětu a příslušné zastupitelstvo obce schvaluje zadání samostatně.

Podnět k pořízení regulačního plánu obce obsahuje základní údaje o požadovaném záměru, identifikaci pozemků, údaje o dosavadním využití vymezené plochy, účel a důvody pořízení regulačního plánu. Dále pak návrh, která územní rozhodnutí regulační

57 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 61.

58 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 62, odst. 1.

59 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 62, odst. 2.

plán nahradí. Zastupitelstvo obce po rozhodnutí o pořízení regulačního plánu předá tento návrh pořizovateli.

Návrh zadání obsahuje zejména vymezení řešeného území, požadavky na vymezení pozemků a jejich využití, na umístění a prostorové uspořádání staveb, na ochranu a rozvoj hodnot území, na řešení veřejné infrastruktury, na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Mimo jiné také může obsahovat výčet územních rozhodnutí, které má nahradit, a požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Pořizovatel návrh zadání, po oznámení na úřední desce, vystaví nejméně po dobu 15 dnů k veřejnému nahlédnutí v obci, pro kterou se regulační plán pořizuje. Zajistí také způsob umožňující dálkový přístup. Každý může ve lhůtě 15 dnů uplatnit své požadavky na obsah zadání. Pořizovatel také zašle návrh zadání regulačního plánu dotčeným orgánům, a není-li pořizovatelem obecní úřad dotčené obce, zašle jej také jí. Dotčené orgány mají 30 dnů od obdržení zadání regulačního plánu na uplatnění svých požadavků. Pořizovatel na základě uplatněných požadavků upraví návrh zadání regulačního plánu a spolu s vyhodnocením, jak byly uplatněné požadavky do návrhu zadání zapracovány, jej předloží ke schválení zastupitelstvu obce.

Zpracování návrhu regulačního plánu obce zajistí pořizovatel na základě schváleného zadání. Návrh regulačního plánu může zpracovat jen fyzická osoba, která získala oprávnění autorizovaného architekta nebo autorizovaného urbanisty.

Projednávání návrhu regulačního plánu zajišťuje pořizovatel oznámením o společném projednání jednotlivým dotčeným orgánům a obci, pro kterou se regulační plán pořizuje. Dotčené orgány mohou do 30 dnů od jednání uplatňovat své stanoviska.

4.3.1.2 Regulační plán na žádost

Regulační plán na žádost lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, stanoví-li tak zásady územního rozvoje nebo územní plán, a je-li jejich součástí zadání regulačního plánu.⁶⁰

Obsahem žádosti o vydání územního plánu obce jsou především údaje o požadovaném záměru, informace o pozemcích, o dosavadním využití vymezených ploch, důvody a účel pořízení regulačního plánu.

⁶⁰ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 62, odst. 3.

V žádosti se mimo jiné také uvádí, která územní rozhodnutí má regulační plán nahradit. Kromě těch povinných, jako například územní rozhodnutí pro vymezení a využití pozemků staveb veřejné infrastruktury, včetně pozemků veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, může žadatel dle svých potřeb navrhnout i další územní rozhodnutí, která budou regulačním plánem nahrazena.

Žadatel před podáním žádosti o pořízení regulačního plánu obce může uzavřít tzv. dohodu o parcelaci s vlastníky pozemků a staveb, které jsou dotčeny navrhovaným záměrem. Vlastníci pozemků a staveb v této dohodě souhlasí s podílem na nákladech a ziscích spojených s realizací regulačního plánu. Umožňuje jim zaručit jejich podíl na zhodnocení řešeného území s ohledem na jejich vklad, a ne podle toho, zda se jejich pozemek stane na základě regulačního plánu atraktivním stavebním pozemkem nebo zda bude využit například pro veřejnou infrastrukturu a tím přispěje k celkovému zhodnocení území.⁶¹

Žádost o pořízení regulačního plánu se podává u příslušného pořizovatele. K žádosti žadatel připojí stanoviska dotčených orgánů, jejichž požadavky uvedené ve stanoviscích zapracoval do regulačního plánu, posouzení vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast⁶², ale jen v případech, že orgán ochrany přírody tento vliv nevyločil. Dále přiloží vyhodnocení souladu regulačního plánu se zadáním v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje, doklady o vlastnictví nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu, nelze-li však tato práva dohledat v katastru nemovitostí nebo ve smlouvě o parcelaci. V případech, kdy lze práva k pozemkům vyvlastnit, je regulační plán podkladem pro vyvlastňovací řízení. V tomto případě se dohoda o parcelaci nepožaduje. Dále k žádosti žadatel předkládá údaje o vlivu záměru na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu s vyjádřením vlastníků této infrastruktury. Pokud návrh regulačního plánu vyžaduje vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné infrastruktury, je povinnost žadatele připojit k žádosti i návrh tzv. plánovací smlouvy. Obsahem tohoto návrhu plánovací smlouvy jsou závazky žadatele na vybudování potřebné infrastruktury s vymezením jeho věcného nebo finančního podílu.

61 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 66.

62 Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Pokud je plánovací smlouva k žádosti o vydání regulačního plánu předložena, žádost je úplná a stanoviska dotčených orgánů jsou ve vzájemné shodě, předloží pořizovatel zastupitelstvu obce plánovací smlouvu ke schválení.⁶³

4.3.1.3 Řízení o regulačním plánu

Řízení o regulačním plánu obce můžeme před jeho vydáním rozdělit na dvě fáze. První fáze spočívá ve veřejném projednání návrhu regulačního plánu za účasti dotčených orgánů a obce, pro kterou je regulační plán pořizován. Tyto účastníky vyrozumí pořizovatel 30 dnů předem. Pořizovatel také 30 dnů předem od veřejného projednání, z důvodu prohloubení informovanosti veřejnosti, označí dotčené plochy informačními tabulemi se základními údaji o navrhovaném regulačním plánu. Pokud se pořizuje regulační plán na žádost, učiní tak žadatel. V případě, že je dotčená plocha mimo zastavěné území, nebo je rozsáhlá, vyvěsí pořizovatel informace na určeném místě. Návrh regulačního plánu pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou a vystaví jej k veřejnému nahlédnutí v obci a u pořizovatele nejméně 15 dnů přede dnem veřejného projednání po dobu 30 dnů. Osoby, které mohou podat námitky, jsou především žadatel, obec, na jejímž území má být regulační plán pořízen, vlastníci pozemků nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, a také osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo může být regulačním plánem dotčeno.

Pořizovatel na základě výsledků projednání návrhu regulačního plánu zajistí jeho úpravu, nebo ho předá žadateli k úpravě. Pořizovatel má také možnost na základě výsledků veřejného projednání opakovat projednání návrhu regulačního plánu.⁶⁴

Druhá neméně důležitá fáze řízení o regulačním plánu je přezkum a odůvodnění návrhu regulačního plánu. Pořizovatel přezkoumává návrh regulačního plánu, zda je v souladu se schválenou politikou územního rozvoje a s vydanými zásadami územního rozvoje, vydaným územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování. Dále je pak vyhodnocován pořizovatelem, zda je v souladu s požadavky stavebního zákona a dotčenými orgány, zda je v souladu se zvláštními předpisy. Pořizovatel musí také v případě vybudování nové nebo úpravy stávající infrastruktury přezkoumat návrh plánovací smlouvy, zda je ošetřena spoluúčast žadatele na jejím vybudování.

63 Doležal, J., a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 146.

64 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 67.

Pokud je regulační plán na žádost v rozporu se zákonem nebo jeho požadavky, předloží pořizovatel zastupitelstvu obce návrh na zamítnutí vydání regulačního plánu. Žadatel může po zamítnutí nedostatky odstranit a podat novou žádost na vydání regulačního plánu. V případě regulačního plánu z podnětu zajistí pořizovatel odstranění nedostatků.

Výsledek přezkoumání musí být součástí odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se regulační plán vydává.⁶⁵

4.3.1.4 Vydání regulačního plánu

Projednaný a podle výsledků projednání upravený návrh regulačního plánu, včetně odůvodnění, předkládá pořizovatel zastupitelstvu obce, pro kterou je regulační plán pořizován.

Regulační plán ve výsledku obsahuje textovou a grafickou část. Textová část regulačního plánu obsahuje vždy vymezení řešené plochy, podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro stavby veřejné infrastruktury, pro ochranu hodnot a charakteru území a podmínky pro ochranu veřejného zdraví. Obsahuje také vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření a údaje o počtu výkresů grafické části. Textová část regulačního plánu uvádí výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje. Podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje druh a účel umísťovaných staveb, podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nepatří mezi stavby veřejné infrastruktury, podmínky pro napojení staveb a veřejnou a dopravní infrastrukturu, pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území a podmínky pro vymezená ochranná pásma. Grafická část regulačního plánu obsahuje vždy hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků, graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury a výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací. Podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále grafická část regulačního plánu obsahuje v hlavním výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou infrastrukturu, pozemky územních rezerv a hranice zastavěného území a ochranných pásem. Dále pak obsahuje výkres pořadí změn v území.⁶⁶

65 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 68.

66 Plos, J., Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 67.

Odůvodnění regulačního plánu má také textovou a grafickou část. Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména údaje o způsobu pořízení regulačního plánu, údaje o splnění zadání regulačního plánu, informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí a na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa a v neposlední řadě také vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, s cíli a úkoly územního plánování a se stanovisky dotčených orgánů. Grafická část odůvodnění obsahuje zejména koordinační výkres, výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území, a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.⁶⁷

Příslušné zastupitelstvo obce zkoumá a ověřuje, zda regulační plán je v souladu se schválenou politikou územního rozvoje a s vydanými zásadami územního rozvoje, vydaným územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování. Dále také zda je v souladu s požadavky stavebního zákona a se zvláštními předpisy. V případě vybudování nové nebo úpravy stávající infrastruktury ověřuje návrh plánovací smlouvy, zda je ošetřena spoluúčast žadatele na jejím vybudování. V případě, že zastupitelstvo obce nesouhlasí s předloženým regulačním plánem nebo s výsledky jeho projednání, návrh vrátí, nebo jej zamítne.⁶⁸

Regulační plán vydává zastupitelstvo obce formou opatření obecné povahy.

Stavební zákon stanoví pravidla úhrady nákladů na pořízení regulačního plánu:

(1) Náklady na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem hradí obec nebo kraj příslušný k jeho vydání. Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiné osoby, může příslušné zastupitelstvo v rozhodnutí podmínit jeho pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem.

(2) Při pořizování regulačního plánu na žádost zajišťuje a hradí jeho zpracování, mapové podklady a označení řešené plochy tabulí žadatel.

(3) Náklady spojené s projednáním regulačního plánu hradí pořizovatel. Obec, pro jejíž území pořizuje regulační plán úřad územního plánování, uhradí náklady spojené s označením řešené plochy tabulí a nezbytné mapové podklady, pokud se obce nedohodnou jinak.⁶⁹

67 Plos, J., Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 68.

68 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 69.

69 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 63.

4.3.2 Souběžné pořízení regulačního plánu a změny územního plánu

Při detailnějším řešení vymezeného území regulačním plánem obce může být nalezeno řešení, které však není v souladu s územním plánem obce. Pro zjednodušení postupu v zájmu rychlosti a hospodárnosti procesu pořizování územně plánovací dokumentace může rozhodnout zastupitelstvo obce o souběžném pořízení regulačního plánu z podnětu a změny územního plánu. V tomto řízení lze spojit veřejné projednání návrhu obou dokumentací, jejich pořízení a postup jejich vydání. Vydání změny územního plánu musí však předcházet vydání regulačního plánu.⁷⁰

4.3.3 Doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu

Platnost regulačního plánu obce na žádost je 3 roky, pokud při vydání opatřením obecné povahy nebylo uvedeno jinak. Regulační plán na žádost pozbývá platnost v případě, nebyla-li ve lhůtě platnosti podána úplná žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné rozhodnutí. Pozbývá také platnosti, pokud nebylo započato s využitím území pro stanovený účel. Změnu regulačního plánu na žádost lze provést jen na žádost osoby, které přísluší vykonávat práva z něj plynoucí.

Regulační plán z podnětu lze měnit jen na žádost zastupitelstva, kterému přísluší jeho vydání.

Regulační plán z podnětu je obec povinna uvést do souladu s následně vydanou územně plánovací dokumentací kraje nebo vydaným územním plánem nebo jeho změnou vymezující veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.⁷¹

4.4. Zastavěné území

Smyslem a účelem vymezování zastavěného území obce je nahradit neexistenci územního plánu obce, a umožnit tak snadněji rozhodovat o investicích a činnostech v území.⁷² Není-li pro území vydán územní plán a není-li vymezeno zastavěné území, je vodítkem pro rozhodování v zastavěných územích vymezení intravilánem, kterým se rozumí zastavěná část území obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. Na území obce se může vyskytovat více zastavěných území, která jsou oddělena čarou vedoucí po hranici parcel. V některých případech, například při přechodu pozemních komunikací, je hranice vymezena za pomoci spojnice bodů.

70 Doležal, J., a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s. 151-152.

71 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 71.

72 Plos, J., Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 62.

Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navracených do orné půdy nebo lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to

- a) zastavěné stavební pozemky*
- b) stavební proluky*
- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostani pozemky zastavěného území*
- d) ostatní veřejná prostranství*
- e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví⁷³*

4.4.1 Návrh vymezení zastavěného území

Menším obcím postačí k rozvoji spojenému s novými stavbami zastavěné území a není nezbytné, aby pro jejich území byl pořízen a vydán územní plán. Vymezení zastavěného území samostatným postupem je administrativně, časově a finančně méně náročné, užší je i okruh dotčených orgánů. Připadá v úvahu jen tehdy, nemá-li obec platný územní plán.

Vymezení zastavěného území může pořizovat úřad územního plánování, a to nejen pro území své obce, ale i na žádost obce ve svém správním obvodu i pro její území. Orgánem obce příslušným k uplatnění žádosti je rada obce v přenesené působnosti. Obecní úřady ostatních obcí mohou vymezení zastavěného území pořizovat, zajistí-li splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti. Zastavěné území se vždy pořizuje a vydává v přenesené působnosti.

Žádost o pořízení vymezení zastavěného území spolu s kopií katastrální mapy příslušného území a kopií mapy s vyznačeným intravilánem předá obec úřadu územního plánování. Ten do 60 dnů od obdržení žádosti navrhne vymezení zastavěného území a svolá místní šetření za účasti dotčené obce a dotčených orgánů. Dotčené orgány hájící veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa a státní památkové péče uplatní svá stanoviska do 30 dnů ode dne místního šetření. Následně úřad územního plánování upraví návrh vymezení zastavěného území v souladu se stanovisky dotčených orgánů.⁷⁴

73 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 58.

74 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 59.

4.4.2 Řízení o vydání zastavěného území

Řízení o vydání zastavěného území a další úkony s tím spojené zajišťuje úřad územního plánování nebo jiný obecní úřad, který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti. Úřad územního plánování po projednání s dotčenými orgány návrh vymezení zastavěného území upraví, doplní o odůvodnění a zveřejní ho veřejnou vyhláškou na úřední desce svého úřadu. Návrh vymezení zastavěného území musí být zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů. Většinou s ohledem na rozsah návrhu vymezení zastavěného území se na úřední desce vyvěsí pouze oznámení se základními údaji o obsahu návrhu vymezení zastavěného území, kdy a kde je možné do tohoto návrhu nahlédnout. Možnost nahlédnutí musí pořizovatel zajistit po dobu 30 dnů.

Námítky k návrhu mohou podat u pořizovatele, do 30 dnů od jeho zveřejnění, pouze vlastníci pozemků, které se zahrnují do zastavěného území, vlastníci chmelnic, vinic, zahradnictví a pozemků navrácených do orné půdy nebo lesních pozemků, které se nezahrnují do zastavěného území, a také vlastníci sousedících pozemků. O námítkách rozhoduje rada obce v přenesené působnosti a nelze se proti tomuto rozhodnutí odvolat ani podat rozklad. Na základě výsledků řízení o vydání zastavěného území pořizovatel upraví návrh zastavěného území, upraví a doplní odůvodnění na základě uplatněných stanovisek a vyhodnocení námitek.

Vymezení zastavěného území vydává rada obce v přenesené působnosti formou opatření obecné povahy. V obcích, kde se rada obce nevolí, tak činí zastupitelstvo obce veřejnou vyhláškou na úřední desce obce.

Proti vymezení zastavěného území, které je opatřením obecné povahy, nelze podat opravný prostředek, soulad s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení.

Samostatně vydané vymezení zastavěného území pozbývá platnosti, pokud obec vydá územní plán.⁷⁵

⁷⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 60.

5. Územní plánování v minulosti, současnosti a budoucnosti

Zákon 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který za úctyhodných třicet let své platnosti prodělal řadu změn a novelizací, je z účinnosti od 1. ledna 2007 nahrazen novým zákonem. Pod vlivem mnoha společenských změn bylo na místě vytvořit modernější právní normu vycházející ze zkušeností a praxe ostatních evropských států, která by nahradila chyby a problematická místa původního zákona.

Od 1. ledna 2007 začal platit zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon). Nový stavební zákon vychází při společné úpravě územního plánování a stavebního řádu z principu, že těžiště uplatňování veřejných zájmů je zakotveno v rámci nástrojů územního plánování, které řeší komplexně uspořádání území včetně koordinace veřejných a soukromých zájmů.

Již po prvním přečtení je patrné zcela odlišné členění nového stavebního zákona. Přes první část nového stavebního zákona, kde najdeme nově „Předmět úpravy“ a „Základní pojmy“ až po část druhou, která obsahuje „Výkon veřejné správy“, se dostaneme k části třetí „Územní plánování“. Srovnáním třetí části „Územní plánování“ v současné době platného stavebního zákona a části první „Územní plánování“ zákona již neplatného, se budu věnovat v této kapitole.

Pro zhodnocení významu územního plánování pro obce podle stávající právní úpravy, pro srovnání s minulou a chystanou právní úpravou jsem si vybrala několik významných prvků, které zásadně ovlivňují současné činnosti územního plánování na úrovni obcí. V následujících podkapitolách bych chtěla vyzvednout jejich výhody popřípadě uvést nevýhody.

5.1. Výhody spojené se změnou stavebního zákona

Nově je ve stavebním zákoně zakotven koncepční celorepublikový nástroj územního plánování, kterým je politika územního rozvoje, jež stanoví priority územního rozvoje v celorepublikových, ale rovněž v mezinárodních souvislostech. Politika územního rozvoje je závazná pro územně plánovací činnost obcí.⁷⁶ Součástí politiky územního rozvoje, stejně tak jako územně plánovací dokumentace, je její vyhodnocení z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

⁷⁶ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 31.

Dosud dobrovolně pořizované územně technické podklady nahrazují územně analytické podklady obcí povinně pořizované a pravidelně aktualizované úřadem územního plánování. Jedná se o nástroj územního plánování pro vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.⁷⁷

Územní studie obce je územně plánovacím podkladem a plní obdobnou funkci, jakou plnily urbanistické studie, územní generel nebo územní prognóza, pořizované podle původního stavebního zákona. Funkci územní studie budou nadále plnit i urbanistické studie, územní generely a územní prognózy zpracované před dnem nabytí současného zákona, které však musí prověřit úřad územního plánování z hlediska aktuálnosti a po zaevidování mohou platit nadále.

Nově je zaveden institut zástupce veřejnosti, který je zmocněným zástupcem příslušného počtu občanů obce při pořizování návrhu, popřípadě konceptu územně plánovací dokumentace. Podmínkou využití institutu zástupce veřejnosti je uplatnění věcně shodné připomínky určitým počtem občanů obce a zmocnění k zastupování těchto osob v daném řízení. Tento institut umožňuje osobám, které by jinak ke konceptu nebo návrhu územně plánovací dokumentace mohly podat jen připomínku, uplatnit námítku.⁷⁸

Dalším novým nástrojem územního plánování obce je územně plánovací informace. Tento nástroj má v souladu s principy dobré správy a poskytování informací dotčeným orgánům zajistit poskytování informací o stavu území a návrzích na změny jeho využití. Územně plánovací informaci poskytuje v rámci své působnosti například krajský úřad, úřad územního plánování a obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele jako předběžnou informaci zejména o podmínkách využívání území a změn jeho využití na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace a také o podmínkách vydání regulačního plánu.⁷⁹

Na v minulosti používané územně plánovací dokumentace navazuje změna jejich obsahu, zejména při rozlišení krajské územně plánovací dokumentace, nyní zásad územního rozvoje, od územních a regulačních plánů obcí s cílem důsledně respektovat oddělené působnosti těchto územních samospráv.

77 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 26.

78 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 23.

79 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 21.

Na rozdíl od původní právní úpravy nastaly změny v povinnosti zpracování a pořizování konceptu územního plánu obce. Podle nové právní úpravy není povinné koncept zpracovávat u každého územního plánu, o jeho zpracování a pořizení rozhoduje zastupitelstvo obce při schválení zadání územního plánu. Pro mnohé obce se zkrátí doba projednání územního plánu a ušetří finanční prostředky.

Zásady územního rozvoje jsou obdobou dosavadních územních plánů velkých územních celků. Zásady územního rozvoje jsou určeny k řešení problémů a otázek nadmístního významu v plochách a koridorech vymezených v zásadách územního rozvoje. Na rozdíl od územních plánů velkých územních celků jsou zásady územního rozvoje povinné pro celé území kraje. K jejich pořizení je zmocněn krajský úřad v přenesené působnosti a vydává je zastupitelstvo kraje. Zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí.⁸⁰

Rada obcí pro udržitelný rozvoj území je zcela nový orgán územního plánování pro správní obvod obce s rozšířenou působností. Účelem tohoto orgánu územního plánování je vytvořit podmínky pro koordinaci územně plánovací činnosti jednotlivých obcí na základě vzájemné spolupráce jejich zástupců při projednávání územně analytických podkladů a při vyhodnocování vlivů územních plánů jednotlivých obcí na udržitelný rozvoj území. Radu obcí pro udržitelný rozvoj území zřizuje starosta obce s rozšířenou působností pro její správní obvod. Je také jejím předsedou a členem je vždy jeden zástupce obce ve správním obvodu. Zřízení Rady obce pro udržitelný rozvoj území je dobrovolné.⁸¹

V současné době platný stavební zákon přinesl novou možnost vymezit zastavěné území samostatným postupem, což podle minulé právní úpravy bylo možné jen v územním plánu. Vymezení zastavěného území, samostatným postupem, umožní především malým obcím, které neplánují masivní rozvoj, ušetřit finanční prostředky, které by musely vynaložit při složitém procesu pořizování územně plánovací dokumentace.

80 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 36.

81 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 9.

Nově mají obce možnost v souvislosti s vymezováním veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření⁸² v územně plánovací dokumentaci stanovit předkupní právo k pozemkům⁸³, na kterých se bude veřejně prospěšná stavba nebo veřejně prospěšné opatření realizovat. Vlastník takového pozemku má, pokud se rozhodne pozemek prodat, povinnost ho za cenu obvyklou⁸⁴ nejprve nabídnout k odkoupení obci, kraji nebo státu (podle toho, komu je v územním plánu předkupní právo určeno). Pozemky pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření mohou být rovněž v územním plánu stanoveny k vyvlastnění.⁸⁵ Vyvlastnění je výjimečný zásah do vlastnického práva, který je možný jen v nezbytně nutných případech, na základě zákona a postupem zákonem upraveným a vždy za náhradu.

Zásadní procesní změnou podle nového stavebního zákona je aplikace opatření obecné povahy při vydávání územně plánovací dokumentace. Týká se vlastníků nemovitostí dotčených projednávaným územním plánem obce v podobě možnosti soudního přezkumu územního plánu podle správního řádu. Jedná se o pravomoc Nejvyššího správního soudu přezkoumávat územní plány vydané formou opatření obecné povahy a tím chránit vlastníky, kteří podle původní právní úpravy neměli k dispozici žádný opravný prostředek, na jehož základě by mohli dosáhnout přezkoumání již vydaného územního plánu nezávislým orgánem. Nemalou měrou se na této změně podílel i veřejný ochránce práv⁸⁶, který mnohokrát kritizoval původní právní úpravu územního plánování, neboť neposkytovala dostatečnou právní ochranu vlastníkům staveb a pozemků.⁸⁷ Tuto možnost v praxi již využila navrhovatelka, která podala návrh na zrušení opatření obecné povahy – územního plánu Ivančic. V návrhu uvedla, že je spoluvlastnicí pozemku v obci Ivančice a podle schváleného územního plánu je řešen obchvat města tak, že má vést přes její pozemek. Svůj návrh odůvodnila navrhovatelka tím, že územní plán nebyl vydán zákonem stanoveným způsobem. Varianta vedení obchvatu města uvedená v územním plánu nebyla projednána ani v rámci konceptu, ani na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu, a je s nimi v rozporu. Tímto obec, jako odpůrce, obešla ustanovení

82 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 170.

83 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 101.

84 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

85 Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemkům nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

86 Motejl, Otakar. Souhrnná zpráva o činnosti veřejného ochránce práv [citováno 21. března 2009]. Dostupný z: <http://www.ochrance.cz>

87 Hanák, M., Czajkowski, J., Územní plánování v souhrnné zprávě veřejného ochránce práv za rok 2006. Urbanismus a územní rozvoj, 2007, č. 3, s. 12-13.

zákonu č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), neboť změnou umístění obchvatu Ivančic oproti konceptu územního plánu znemožnila navrhovatelce podání námítky již podle § 48 odst. 2 stavebního zákona. Návrh územního plánu tak, jak byl předložen k veřejnému projednání, nebyl zpracován v souladu s ust. § 49 stavebního zákona, když podle názoru navrhovatelky z dostupných materiálů vyplývá, že pokyny pro zpracování územního plánu nebyly schváleny zastupitelstvem města Ivančice. Nemělo proto dojít ke zpracování návrhu územního plánu, když podle § 50 odst. 1 stavebního zákona jsou schválené pokyny nezbytným základem pro zpracování návrhu územního plánu. Nejvyšší správní soud při rozhodování posuzoval soulad opatření obecné povahy se zákonem, a to, zda zastupitelstvo obce postupovalo v mezích své působnosti a pravomoci a zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným způsobem a rozhodl rozsudkem o zrušení Územního plánu města Ivančice, který byl schválený a vydaný zastupitelstvem města Ivančice.⁸⁸ Proti rozsudku Nejvyššího správního soudu se nelze odvolat. Nezbyvá než znovu projít celým procesem schvalování plánu. Jestli je to výhoda nebo nevýhoda pro obec Ivančice, je však otázkou. Myslím si, že výhodou, protože si obec může znovu a snad i lépe celý proces pořizování územního plánu doplnit o nezbytné prověření varianty dopravního řešení spojeného s obchvatem města.

Současně s účinností nového stavebního zákona se otevřela nová možnost v podobě dotačních programů. Dotační programy jsou určeny pro poskytnutí účelové investiční finanční podpory, tzv. dotace. Dotace mohou použít za stanovených podmínek obce na zpracování územních plánů, případně zpracování změn územních plánů nebo pro projekty na zavádění územně analytických podkladů dle nového stavebního zákona. Vyhlášovateli dotačních programů jsou Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky⁸⁹ nebo krajské úřady.⁹⁰

5.2. Nevýhody spojené se změnou stavebního zákona

Problémem z časového i finančního důvodu mohou být pro obce, přechodná ustanovení platného stavebního zákona, která obcím nařizují v případech již zpracované územně plánovací dokumentace podle původně platného stavebního zákona povinnost:

88 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.8.2008, č.j. 6 Ao 2/2008 – 49.

89 Integrovaný operační program [citováno září 2008]. Dostupný z: <http://www.mmr.cz>

90 Dotace na zpracování územního plánu [citováno 19. března 2009]. Dostupný z: <http://www.kr-jihomoravsky.cz>

1) územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2015 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti,

2) územní plány obcí, regulační plány a jejich změny, u kterých bylo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno pořizování, se podle tohoto zákona upraví, projednají a vydají; přitom činnosti ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle právních předpisů platných a účinných do 31. prosince 2006,

3) při projednání a vydání návrhu změny územního plánu obce, regulačního plánu nebo územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny schválené do 31. prosince 2006 se postupuje podle nového stavebního zákona.⁹¹

Podle přechodných ustanovení vyplývají další povinnosti pro obce a to:

1) územně analytické podklady pořídí pro své správní území úřad územního plánování do 24 měsíců po dni nabytí účinnosti tohoto zákona. Nebudou-li územně analytické podklady pořízeny, bude pořízení územně plánovací dokumentace vždy zahrnovat i zpracování průzkumů a rozborů řešeného území v rozsahu odpovídajícím územně analytickým podkladům,

2) urbanistické studie, územní generely a územní prognózy, zpracované přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, které nepřesahují hranice působnosti jednoho úřadu územního plánování, prověří tento úřad ve spolupráci s dotčenými obcemi z hlediska jejich aktuálnosti; v ostatních případech prověří jejich aktuálnost krajský úřad ve spolupráci s dotčenými úřady územního plánování. Úřad, který potvrdil aktuálnost urbanistické studie, územního generelu a územní prognózy, podá návrh na vložení dat, popřípadě vloží data o nich do evidence územně plánovací činnosti.⁹²

5.3 Výhody a nevýhody připravované novely stavebního zákona

Přestože nový, v současné době platný stavební zákon vešel v platnost teprve nedávno, praxe ukázala, potřebnost jeho novely. Především, aby byl přehlednější pro jeho praktické využití, aby se vyjasnila ne zcela jednoznačná ustanovení, odstranily se obsahové a věcné nedostatky. Podstatou chystané novelizace stavebního zákona je zpřehlednění a sjednocení stavebního zákona v celém jeho rozsahu. Jednotlivé paragrafy stavebního

91 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 188.

92 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 185.

zákona se sloučily, zařadily za paragrafy významově a věcně podobné svým obsahem nebo byly zcela zrušeny.⁹³

Podle již přístupné elektronické verze novely stavebního zákona na internetových stránkách jde z pohledu územního plánování na úrovni obcí především o zrušení územně plánovací informace a konceptu územního plánu.⁹⁴

Podle současného platného stavebního zákona není koncept územního plánu obce povinný u každého územního plánu a o jeho zpracování a pořízení rozhoduje zastupitelstvo obce při schválení zadání územního plánu. Zastupitelstvo obce může uložit z vlastního podnětu nebo z podnětu dotčeného orgánu o jeho pořízení v případech, je-li třeba ověřit, posoudit nebo porovnat varianty územního plánu. V případě, že nebude zpracování a pořízení konceptu územního plánu součástí procesu v zadání zpracování územního plánu, je zde riziko vrácení návrhu územního plánu pořizovateli, který bude muset vypracovat nový návrh územního plánu. Na druhé straně u dobře zpracovaných návrhů územních plánů obce se může jednat o podstatné zkrácení celého procesu pořizování územních plánů. Dle mého názoru se úroveň výsledného územního plánu obce odvíjí od úrovně a podrobnosti zadání územního plánu, od úrovně komunikace mezi obcí, zpracovatelem územního plánu a spolupráce s úřadem územního plánování. Pokud tato spolupráce je funkční, není nutné u menších obcí zpracovávat koncept územního plánu.

Další navržené změny, které vzešly z dosavadních analýz provedených Ministerstvem pro místní rozvoj a dotknout se územního plánování na úrovni obcí, jsou zpřesnění kompetencí orgánů vykonávajících působnost na úseku územního plánování a úprava kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, zejména kvalifikačního požadavku vzdělání a výjimek z tohoto požadavku.⁹⁵

Podle médií a tisku novela stavebního zákona, často označovaná jako „velká“, nebude pravděpodobně definitivně schválena dříve než v roce 2010.⁹⁶

93 Novela stavebního zákona o územním plánování a stavebním řádu [citováno 30. dubna 2009]. Dostupný z: <http://www.hkcr.cz>.

94 Návrh novely stavebního zákona. Dostupný z: <http://www.mmr.cz>.

95 Novela stavebního zákona o územním plánování a stavebním řádu [citováno 30. dubna 2009]. Dostupný z: <http://www.hkcr.cz>.

96 Novela stavebního zákona až v roce 2010 [citováno 11. května 2009]. Dostupný z: <http://www.stavebni-forum.cz>.

6. Závěr

Nový stavební zákon, který je v účinnosti od 1. ledna 2007 včetně novelizací s sebou přinesl nemalé změny v procesu územního plánování na úrovni obcí. Stávající legislativa územního plánování se mi z tohoto pohledu jeví více méně vyhovující. Obec má k dispozici moderní právní normu s nástroji územního plánování, díky kterým může vytvářet předpoklady k dosahování trvalého souladu všech přírodně krajinných a kulturně civilizačních hodnot území. Tohoto účelu může obec dosahovat zejména sledováním stavu spravovaného území, jeho analýzou, hodnocením a správou. Dále pak péčí o rozvoj území, zejména prostřednictvím funkčního využití a prostorového uspořádání území a stanovováním podmínek pro tento účel. Území obce je potřeba chápat jako prostor života člověka, prostor jeho činnosti, jako místo, kde člověk vstupuje do vztahů s jinými lidmi, s vlastními díly i s přírodou. Součástí územního plánování na úrovni obcí by mělo být nejen zhodnocení přírodně krajinných a stavebních kvalit území, ale i zhodnocení širších kulturních a civilizačních hodnot území, včetně těch ekonomických a sociálních.⁹⁷

Z mého pohledu je nejdůležitějším nástrojem územního plánování pro obec schválený územní plán, jako významný rozvojový, strategický a politický dokument. Pokud se chce obec rozvíjet a chce stanovit nové rozvojové plochy, výstavbu v nezastavěném území a komplexně řešit územní hospodářské, ekologické a sociální podmínky je nutné, aby měla územní plán. Přesto, že nový stavební zákon nedává obcím povinnost zpracování tohoto nástroje územního plánování, můžou si díky němu prověřit případnou funkčnost a dostatečnou kapacitu dopravní a technické infrastruktury, zda má dostatečnou kapacitu pro rozvojové plochy a určit si strategii jejího rozvoje. Obce znají dobře své aktuální a výhledové problémy v oblasti správy svěřeného území, měly by trvale pečovat o svůj všestranný rozvoj⁹⁸ a právě územní plán jim v tomto procesu je nejlepším pomocníkem.

Problém vidím pouze v tom, že rozsah a obsah územních plánů je shodný jak pro velké sídelní útvary, kde je požadovaná podrobnost zpracování adekvátní, tak i pro malé obce čítající pár desítek obyvatel. Dalším problémem u těchto malých obcí je statut objednatelů územního plánu, kdy vzhledem k úzké vazbě mezi majiteli dotčených pozemků a volenými zástupci obce, kteří mají zásadní a často rozhodující vliv

97 Plos, J., Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 31.

98 Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

na výslednou podobu návrhu územního plánu obce, se těžko prosazují řešení omezující práva jednotlivých vlastníků nemovitostí. Tato řešení jsou však pro účelné prostorové uspořádání obce nezbytné a tak dochází často v návrhu územního plánu ke kompromisním řešením.

V současné době stát podporuje obce v tvorbě a aktualizaci územních plánů formou dotací,⁹⁹ které obce mohou získat za předem daných podmínek. Je to příležitost pro obce, které nemají prostředky na tvorbu těchto strategických dokumentů a přitom mají zájem své území posílit a rozvinout v podobě lepších podmínek v oblastech bydlení, rekreace, cestovního ruchu a služeb. V praxi to pak může znamenat novou bytovou zástavbu nebo ochranu původní zástavby, lepší podmínky pro podnikání, sport, upravení ploch veřejného prostranství, doplnění veřejné zeleně nebo i řešení deficitu parkování. Lepší životní prostředí a široké možnosti rozvoje jsou lákadlem pro mnohé investory, díky kterým vznikají nové příležitosti, například v podobě výstavby nebo pracovních míst. Pro obce je to šance, že se tak nebudou muset potýkat s odlivem svých obyvatel nebo případnou nezaměstnaností.

Smyslem územního plánování na úrovni obcí by mělo být co nejméně omezovat přirozený vývoj územního celku a v určitých případech ho vhodným způsobem posilovat stanovením přiměřených regulačních podmínek. Tyto podmínky by neměly v žádném případě omezovat, naopak by měly ve společnosti probouzet schopnosti pro nalézání nových řešení a měly by k nim motivovat a iniciovat. Toto úsilí je mnohdy velmi komplikované, oč je komplikovanější vnitřní život obce. Obec je a bude stále živoucím organismem a její budoucí vývoj se jen těžko odhaduje.¹⁰⁰ Proces územního plánování dovoluje obcím tento vývoj navrhnout, prověřit, popsat a zrealizovat.

Úplně na závěr bych chtěla konstatovat, že cíl, který jsem si dala na začátku bakalářské práce, proniknout do tak obsáhlého, složitého a velmi zajímavého procesu územního plánování na úrovni obcí, se mi podařilo dosáhnout. Získala jsem přehled o této problematice a byla bych ráda, kdyby má bakalářská práce byla alespoň malým přínosem pro všechny, kteří mají zájem se s procesem územního plánování na úrovni obcí blíže obeznámit. Věřím, že pokud se najdou jedinci, kteří pochybují o smyslu územního plánování, můžou po přečtení této práce změnit názor.

99 Integrovaný operační program [citováno září 2008]. Dostupný z: <http://www.mmr.cz>.

100 Plos, J., Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007, s. 31.

7. Resumé

My Bachelor Thesis "Municipality Level Zone Planning" deals in great detail with zoning in respect of No. 183/2006 law of Statute Book on zoning and building code (building law). The focus of this Thesis is on zoning without zoning proceedings that affect the scope of activity of municipal bodies in the zoning department. Zoning can be defined as a continuous, permanent and complex activity of zoning authorities that also involves monitoring of the social and economic development potential with the aim of meeting zoning objectives and fulfilling zoning tasks of by using zoning tools. The law defines directly the zoning objectives, tasks and tools.

I pay attention to the legal aspects of zoning documents prepared on the municipality level with the municipalities being the basic self-government entities and assessed the legal regulation of past, present and future zoning.

The conclusion says that the most important zoning tool for the municipality is the approved master plan (zone plan) being the vital strategic development and political document. If the municipality wants to develop, offer new development areas, build on non-developed land and handle the economic, ecological and social conditions on a complex level, it is vital for the municipality to have a zone plan. Even though the new building law does not impose on municipalities the duty of having a zone plan, the municipalities can, among others, check the functionality of their transportation and technical infrastructure, find out whether they have sufficient capacities for development areas and set their development strategy. The municipalities know very well their current and prospective problems and should take care of their universal development. It is the zone plan that is their best aid in this process.

Municipal level zone planning should restrict as little as possible the natural development of the respective zoning entity and, in certain cases, strengthen it in a suitable way by setting adequate regulation conditions.

I believe that the aim of this Thesis, i.e. uncovering this extensive, complex and very interesting process of zone planning on the municipality level, has been achieved. I obtained a general overview over these issues and would be happy if my Bachelor Thesis was at least of little benefit for those interested in learning more about the municipality level zoning process.

8. Seznam použitých zdrojů:

Knižní publikace a literatura:

- Doležal, J., a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami. Praha: Linde Praha, a.s., 2006
- Dudová J., Pozemkové právo. Ostrava: KEY Publishing, s.r.o., 2007
- Hegenbart, M., Sakař, B., a kol. Stavební zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008
- Maier, K., a kol. Územní plánování a udržitelný rozvoj. 1. vydání. Praha: ABF, 2008
- Pekárek M., Průchová I., Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, 1996
- Skulová, S. a kol. Správní právo procesní. Praha: Eurolex Bohemias.r.o., 2005
- Plos, J., Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada Publishing, a.s., 2007

Časopisy:

- Urbanismus a územní rozvoj, 2007, č. 3, Brno: Ústav územního rozvoje, 2007
- Urbanismus a územní rozvoj, 2008, č. 4, Brno: Ústav územního rozvoje, 2008

Právní předpisy:

- Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemkům nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Judikatura:

- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.8.2008, č.j. 6 Ao 2/2008 – 49

Internetové zdroje:

Hospodářská komora České republiky. Dostupný z: <http://www.hkcr.cz>

Ministerstvo pro místní rozvoj. Dostupný z: <http://www.mmr.cz>

Město Rosice. Dostupný z: <http://www.rosice.cz>

Město Zbýšov. Dostupný z: <http://www.mestozbysov.cz>

Moderní Brno. Dostupný z: <http://www.modernibrno.cz>

Nejvyšší správní soud. Dostupný z: <http://www.nssoud.cz>

Stavební fórum. Dostupný z: <http://www.stavebni-forum.cz>

Ústav územního rozvoje. Dostupný z: <http://www.uur.cz>

Veřejný ochránce práv. Dostupný z: <http://www.ochrance.cz>

9. Přílohy

Příloha č. 1 – Hlavní výkres územního plánu města Zbýšova

Příloha č. 2 – Koordinační výkres územního plánu města Zbýšova, část A

Příloha č. 3 – Koordinační výkres územního plánu města Zbýšova, část B

Příloha č. 4 – Veřejná vyhláška o vydání územního plánu Zbýšov