

Metodická informace pro obce k výkonu územně plánovací činnosti po 1.1.2007

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor regionálního rozvoje

1) nové právní předpisy s účinností od 1.1.2007

- nový stavební zákon: **č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
změnový zákon: **č. 186/2006 Sb.**, o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění
prováděcí vyhlášky: **č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území



= nový stavební zákon, č. 183/2006 Sb. (SZ)

2) působnosti obcí ve věcech územního plánování dle zákona č. 183/2006 Sb.



§ 5, odst. 2:

Orgány obce a kraje vykonávají působnost ve věcech územního plánování podle tohoto zákona jako **působnost přenesenou**, nestanoví-li zákon, že o věci rozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje.



komentář:

Pořizování, tj. odborná technická a administrativní činnost, územně plánovací dokumentace (ÚPD) a územně plánovacích podkladů (ÚPP) je vykonávána v přenesené působnosti.

Rozhodování o porizení, schvalování etap a „vydávání“ ÚPD je vykonáváno v samostatné působnosti.



§ 6, odst. 1:

Obecní úřad obce s rozšířenou působností (dále jen "úřad územního plánování") v přenesené působnosti

- pořizuje územní plán a regulační plán pro území obce,
- pořizuje územně plánovací podklady,
- pořizuje územní plán, regulační plán a územní studii na žádost obce ve svém správním obvodu,
- pořizuje 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 dotčeným orgánem v řízení podle zvláštního právního předpisu, v němž se rozhoduje o změnách v území,
- podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti,
- vykonává další činnosti podle tohoto zákona.



komentář:

Obecní úřady obcí s rozšířenou působností (ORP) jsou v zájmu zjednodušení a větší přehlednosti textu zákona nazývány legislativní zkratkou „úřady územního plánování“. V Karlovarském kraji jsou to: Aš, Cheb, Karlovy Vary, Kraslice, Mariánské Lázně, Ostrov a Sokolov. Na úrovni obcí jsou ORP jedinými „povinnými“ pořizovateli ze zákona.

Musí vykonávat všechny své činnosti vlastními úředníky splňujícími kvalifikační požadavky (§24 SZ). Jsou povinni vykonávat všechny pořizovatelské činnosti nejen pro své město, ale i pro další obce ve svém správním obvodu, pokud je o to požádají. To znamená, že pro obce na základě žádosti pořizují územní plány, regulační plány, územní studie nebo vymezení zastavěného území.

ORP povinně a soustavně pořizují tzv. územně analytické podklady (ÚAP) pro celé správní území, a to v takovém detailu a kvalitě, aby mohly sloužit jako podklad pro územní plány všech

obcí ve správním území a zpracovávají je dle jednotné metodiky, aby mohly být využity pro krajské ÚAP.

Zcela nově je ORP dotčeným orgánem v řízeních, kde se rozhoduje o změnách v území, vedených obecními nebo speciálními stavebními úřady, z hlediska uplatňování záměrů územního plánování.



§ 6, odst. 2:

Obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24, vykonává přenesenou působnost podle odstavce 1 písm. a), d), g), h) a pořizuje územní studii; na základě veřejnoprávní smlouvy vykonává tuto působnost pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností.



komentář:

Pořizovatelem může být také obecní úřad, který splní kvalifikační požadavky (§ 24 SZ) a to buď vlastním úředníkem nebo smluvně fyzickou nebo právnickou osobou, ovšem také splňující všechny kvalifikační požadavky.

Takový obecní úřad – pořizovatel – může pořizovat: územní plán, regulační plán, vymezení zastavěného území a územní studii. Pořizovat může pro svou obec nebo na základě veřejnoprávní smlouvy pro další obce, ovšem ze stejného správního obvodu ORP.



§ 6, odst. 3:

Stavební úřad

- a) vydává územní rozhodnutí, není-li dále stanoveno jinak,
- b) vydává územní souhlas,
- c) poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- d) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.



komentář:

Stavební úřady jsou nově povinny poskytovat součinnost při pořizování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů.



§ 6, odst. 4:

Obecní úřad, který nevykonává působnost podle odstavců 1 až 3, poskytuje informace pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.



komentář:

Obecní úřady, které nejsou ORP a nezaměstnávají úředníka splňujícího kvalifikační požadavky ani nemají smlouvu o pořizování s fyzickou nebo právnickou osobou splňující kvalifikační požadavky **nesmí pořizovat ÚPD ani ÚPP.**

Nový stavební zákon poskytuje obci 5 možností, jak pořídit potřebnou územně plánovací dokumentaci nebo vymežit zastavěné území:

- 1) úřadem územního plánování (ORP), který žádost obce nemůže odmítnout,
- 2) na základě veřejnoprávní smlouvy s obecním úřadem jiné obce, který splňuje kvalifikační požadavky podle § 24 SZ,
- 3) úředníkem vlastního úřadu, který splňuje uvedené kvalifikační požadavky § 24 SZ,
- 4) na základě smlouvy s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky § 24 SZ,
- 5) na základě smlouvy s právnickou osobou, jejíž pracovníci splňují kvalifikační požadavky § 24 SZ.

Povinností těchto obecních úřadů je spolupracovat při pořizování ÚPD a ÚPP s pořizovatelem (jedna z předchozích možností 1, 2, 4 a 5) a poskytovat informace. Obecní úřad je povinen spolupracovat a předávat informace při pořizování územně analytických podkladů (ÚAP).

Informacemi jsou míněna mimo jiné veškerá obci dostupná data o stavu a vývoji území v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územního plánu a regulačního plánu. ÚAP jsou podkladem pro zpracování zadání územního plánu.

§ 6, odst. 5:

Zastupitelstvo obce

- a) rozhoduje v samostatné působnosti o pořízení územního plánu a regulačního plánu,
- b) schvaluje v samostatné působnosti zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu,
- c) vydává v samostatné působnosti územní plán,
- d) vydává regulační plán,
- e) projednává v samostatné působnosti zprávu o uplatňování územního plánu,
- f) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

**komentář:**

Zastupitelstvo obce (ZO), stejně jako dosud, rozhoduje, zda obec bude pořizovat ÚPD, schvaluje její zadání a vydává územní plán. ZO dále nově projednává zprávu o uplatňování územního plánu. Pokud zastupitelstvo obcí rozhodne o pořízení územního plánu, určí zároveň zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v průběhu celého pořizování.

Výjimkou ze samostatné působnosti je vydávání regulačního plánu v přenesené působnosti. Důvodem je to, že se jedná o specifickou formu územního rozhodnutí.



§ 6, odst. 6:

Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce

- a) vydává vymezení zastavěného území,
- b) schvaluje žádost obce o pořizování podle odstavce 1 písm. c) nebo podle odstavce 2 anebo uzavření smlouvy s právnickou nebo fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti (§ 24 odst. 1),
- c) vydává územní opatření o asanaci a územní opatření o stavební uzávěře,
- d) uplatňuje v samostatné působnosti námitky k zásadám územního rozvoje a připomínky k územnímu plánu sousední obce,
- e) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

**komentář:**

V případě obce, která není obcí s rozšířenou působností je rada obce, eventuálně zastupitelstvo, pokud se v obci rada nevolí, orgánem, který určuje způsob pořízení územně plánovací dokumentace. Schvaluje tedy svým usnesením žádost o pořizování, která se podává na úřad územního plánování nebo jiný obecní úřad splňující kvalifikační požadavky, případně schvaluje uzavření smlouvy s právnickou nebo fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky.

Radě obce je svěřeno vydávání opatření obecné povahy o vymezení zastavěného území.

Rada obce podává v samostatné působnosti námitky k návrhu zásad územního rozvoje, což je bývalý územní plán velkého územního celku kraje.



§ 9, odst. 1:

Pro správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností může její starosta, se souhlasem obcí v jejím správním obvodu, zřídit jako **zvláštní orgán této obce Radu obcí pro udržitelný rozvoj území** (dále jen "Rada obcí"). Předsedou Rady obcí je starosta obce s rozšířenou působností, který současně vydává její Jednací řád. Členem Rady obcí vždy jmenuje na návrh obce ve správním obvodu obecního úřadu obce s rozšířenou působností jednoho zástupce každé obce. K jednání Rady obcí se vždy přizve zástupce kraje.

**komentář:**

Rada obcí pro udržitelný rozvoj je zcela nový orgán územního plánování pro správní obvod obce s rozšířenou působností. Jedná se o zvláštní orgán ORP.

Ustanovení rady obcí není povinné. Se zřízením rady obcí musí souhlasit všechny obce.

Účelem rady obcí je koordinovat územně plánovací činnost jednotlivých obcí na základě vzájemné spolupráce jejich zástupců při projednávání územně analytických podkladů a při vyhodnocování územních plánů obcí na udržitelný rozvoj území.

3) kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost

§ 24, odst. 1, 2 a 3:

(1) Krajský úřad a úřad územního plánování vykonává územně plánovací činnost **úředníky splňujícími kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.**

Pořizovatelem je obecní úřad, který v souladu s tímto zákonem a zvláštními právními předpisy vykonává územně plánovací činnost úředníkem splňujícím kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti nebo zajišťuje tuto činnost na základě smlouvy s fyzickou osobou anebo právnickou osobou, jejíž pracovníci splňují kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů. Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti splňuje úředník nebo fyzická osoba, která má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe podle tohoto zákona.

(2) Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe splňuje autorizovaný architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru podle zvláštního právního předpisu.

(3) Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe splňuje dále fyzická osoba, která má

- a) vysokoškolské vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 3 roky praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě (dále jen "odpovídající praxe"), nebo
- b) vysokoškolské vzdělání příbuzného oboru, uznaného pro autorizaci v oboru územní plánování nebo vysokoškolské vzdělání se stavebním zaměřením a nejméně 3 roky odpovídající praxe.



§ 189, odst. 3:

Kvalifikační předpoklad pro výkon územně plánovací činnosti splňuje úředník, který vykonává ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona územně plánovací činnost na ministerstvu, krajském úřadu nebo obecním úřadu a má příslušné osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.



§ 195:

Výjimky z kvalifikačních požadavků vzdělání podle § 24 uděluje ministerstvo v případech prokazatelné kvality práce na úseku územního plánování.



komentář:

Zákon stanovuje na základě dosavadních negativních zkušeností náročnější kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost. Na úřadu územního plánování musí být územně plánovací činnost jednoznačně vykonávána úředníkem.

V případě ostatních obecních úřadů, které jsou pořizovatelem, zákon umožňuje zvolit jednu ze tří možností výkonu osobou splňující kvalifikační požadavky: úředníkem, fyzickou osobou nebo právnickou osobou zaměstnávající kvalifikovanou fyzickou osobu. Tyto osoby musí splňovat tři podmínky: osvědčení zvláštní odborné způsobilosti, příslušné vysokoškolské vzdělání a tři roky praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě.

Poslední dvě podmínky (vzdělání a praxe) může nahradit autorizace v České komoře architektů pro obor územního plánování nebo bez specifikace oboru. To znamená, že i autorizovaný architekt musí mít pro výkon územně plánovací činnosti pořizování ÚPD osvědčení zvláštní odborné způsobilosti.

Podle přechodných ustanovení nového stavebního zákona se u úředníka, který má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti vydané do 31.12.2006 a ke dni 1.1.2007 vykonává územně plánovací činnost na ministerstvu, krajském úřadu nebo obecním úřadu, požadavky na příslušné vzdělání a praxi nepřezkoumávají. Ministerstvo pro místní rozvoj může udělit výjimku z požadavků na příslušné vzdělání, a to v případě prokazatelné kvality práce na úseku územního plánování alespoň po dobu minimální požadované praxe, tj. po dobu 3 let. U výjimku žádá úředník a dokládá ji potvrzením svého úřadu o kvalitě práce, délce praxe na úseku územního plánování a kopií osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti. Do doby splnění všech kvalifikačních požadavků nesmí úředník vykonávat územně plánovací činnost samostatně.

4) úhrada nákladů na pořízení územního plánu



§ 45, odst. 1, 2, 3 a 4:

(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.



komentář:

Obec, která rozhodla o pořízení hradí vždy náklady na zpracování územního plánu projektantem, a v případě, že se z úřadem územního plánování nedohodne jinak, hradí i náklady na nezbytné mapové podklady.

Náklady spojené s projednáním územního plánu hradí pořizovatel.

Pokud je pořizování zajištěno na základě veřejnoprávní smlouvy s jinou obcí nebo fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost, která není úředníkem obce, je úhrada nákladů spojená s pořízením územního plánu předmětem smluvního vztahu.

Pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec požadovat úplnou nebo částečnou úhradu nákladů na zpracování změny projektantem a na mapové podklady a touto úhradou podmínit pořízení změny. Přitom obec nemůže garantovat vydání změny v souladu s požadavky navrhovatele, protože vydání změny je výsledkem jejího projednání, které obec může ovlivnit jen částečně.

Ustanovení odst. 2 § 45 se neuplatní na první vydané zásady územního rozvoje.

5) opatření proti průtahům při pořizování územního plánu



§ 56:

Je-li při zpracování a projednávání návrhu zadání, popřípadě konceptu nebo návrhu územního plánu **překročena lhůta 1 roku od předchozího rozhodnutí zastupitelstva obce**, a činnost pořizovatele je zajišťována podle § 6 odst. 1 písm. c) nebo podle § 6 odst. 2, je pořizovatel povinen bez zbytečného odkladu předložit zastupitelstvu obce, pro kterou je územní plán pořizován, návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování územního plánu, pokud zastupitelstvo obce při zadání územního plánu neurčí delší lhůtu.



komentář:

Pokud si obec nepožizuje územní plán vlastním úředníkem, musí mít zastupitelstvo obce možnost kontrolovat postup pořizování. Dojde-li při pořizování k průtahům, kdy od posledního rozhodnutí zastupitelstva obce uplyne více než jeden rok, je povinností pořizovatele předložit zastupitelstvu bezprostředně po uplynutí stanovené lhůty návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování. Při schválení zadání může být zastupitelstvem stanovena lhůta delší.

6) přechodná ustanovení

a) „staré“ a rozpracované urbanistické studie



§ 185, odst. 4 a 5:

(4) **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.

(5) Zadání urbanistické studie, územního generelu nebo územní prognózy, rozpracovaných ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se považuje za zadání územní studie.

 **komentář:**

Urbanistické studie, územní generely a územní prognózy, o nichž byla vložena data do evidence na základě zjištěné aktuálnosti, jsou dále využívány jako územní studie.

Urbanistické studie, územní generely a územní prognózy rozpracované ke dni 1.1.2007 se dokončí jako územní studie. Jejich zadání není třeba uvádět do souladu s novými předpisy.

b) platné - „staré“ - územní plány a regulační plány



§ 187, odst. 1:

Územně plánovací dokumentace **schválená přede dnem 1. července 1992** pozbývá platnosti nejpozději do 3 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.



§ 188, odst. 1 a 2:

(1) Územně plánovací dokumentaci **sídelního útvaru nebo zóny schválenou po 1. červenci 1992** nahradí obec do 5 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona územním plánem nebo regulačním plánem. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá tato územně plánovací dokumentace platnosti. Tato lhůta neběží v případě řešení rozporů při pořizování nového územního plánu nebo regulačního plánu.

(2) **Územní plán obce a regulační plán schválený po 1. červenci 1998** lze do 5 let po dni nabytí účinnosti tohoto zákona podle něj upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývá platnosti. V případě řešení rozporu tato lhůta neběží. Pokud územní plány obcí a regulační plány schválené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a právní předpisy, jimiž byly vyhlášeny, nebyly nahrazeny vydanými územními plány a regulačními plány, pozbývají platnosti uplynutím 5 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

 **komentář:**

Přechodná ustanovení stanovují postup pro další nakládání se s tzv. „starými“ územně plánovacími dokumentacemi schválenými před nabytím účinnosti nového stavebního zákona:

- 1) **nejstarší územně plánovací dokumentace, schválené před 1.7.1992 přestanou platit 31.12.2009.** Důvodem je vznik jejich koncepce v podmínkách zcela odlišných od dnešních a zároveň původní předpoklad jejich platnosti 10 – 15 let. Období 3 let ode dne nabytí účinnosti má umožnit tyto dokumentace nahradit novými.
- 2) **územní plány sídelních útvarů nebo zón může obec nahradit územním plánem nebo regulačním plánem, jejichž pořízení a vydání však není povinné.** Platnost územního plánu sídelního útvaru nebo zóny bude ukončena vydáním územního plánu nebo regulačního plánu, kterými bude původní dokumentace nahrazována, nebo uplynutím lhůty 5 let, tj. termínu 31.12.2011. Pro postup dle tohoto ustanovení není rozhodující, zda byla tato dokumentace přejmenována na územní plán.
- 3) **územní plány obcí a regulační plány se nenahrazují.** Postačí úprava podle nového zákona, projednání pouze v rozsahu této úpravy a vydání územního plánu nebo regulačního plánu, tj. celé takto upravené dokumentace, formou opatření obecné povahy. Dnem vydání této nové dokumentace nebo marným uplynutím lhůty stanovené pro její úpravu (31.12.2011) pozbývá platnost původní územní plán nebo regulační plán včetně obecně závazné vyhlášky, kterou byla vyhlášena jeho závazná část.

c) rozpracované územní plány a regulační plány

§ 188, odst. 3:

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 dosavadních právních předpisů.

**komentář:**

U územních plánů, regulačních plánů a jejich změn, u kterých bylo zahájeno pořizování před 1.1.2007, a které nebyly do 31.12.2006 schváleny, se nedokončená činnost při pořizování upraví podle nového stavebního zákona a další pořizování a vydání se již řídí novými právními předpisy. Činnosti, které byly kompletně ukončené přede dnem 1.1.2007 se považují za uzavřené a při pořizování se k nim již pořizovatel nevrací. Takovými ukončenými činnostmi jsou např.: zpracování a odevzdání průzkumů a rozborů, zadání nebo konceptu, schválení záměru na pořízení, schválení zadání, koncept projednaný s dotčenými orgány nebo schválené souborné stanovisko. Projednání zadání či konceptu územně plánovací dokumentace nebo změny, pokud se nestihlo celé v roce 2006, je nutné zahájit až po 1.1.2007. Pokud nebylo již zahájené projednání dokončeno je nutné jej zrušit a začít projednávat po 1.1.2007 dle nového stavebního zákona.

V případě, že bylo schváleno zadání a zastupitelé by se rozhodli např. vznést požadavky, které starý stavební zákon č. 50/1976 Sb. neumožňoval a tudíž v zadání nebyly, je nutné projednat a schválit nové zadání. Vazba na zadání bude v dalších etapách prověřována.

V případě, že byl projednán koncept s dotčenými orgány, lze toto projednání považovat za ukončenou činnost. Dále se bude pokračovat dle nového stavebního zákona – stanoviskem krajského úřadu, zpracováním pokynů pro zpracování návrhu v souladu s projednaným konceptem a jejich schválením v zastupitelstvu.

V případě, že byl zpracován a odevzdán návrh v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb., je nutné jej formálně upravit podle nového stavebního zákona a prováděcích vyhlášek. Teprve potom může být návrh projednáván a vydán.



§ 185, odst. 3:

Územně analytické podklady pořídí pro své správní území úřad územního plánování do 24 měsíců a krajský úřad do 30 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.

**komentář:**

Ustanovení o zpracování průzkumů a rozborů v rozsahu odpovídajícím ÚAP se nepoužije při pořizování územních plánů obcí a regulačních plánů, u kterých byly průzkumy a rozborů nebo navazující činnosti ukončeny před 1.1.2007.

d) změny „starých“ územně plánovacích dokumentací

§ 188, odst. 4:

Při projednání a vydání návrhu změny územního plánu obce, regulačního plánu nebo územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny schválené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se postupuje podle tohoto zákona. O úpravě směrné části této dokumentace rozhoduje pro své území obecní úřad, v ostatních případech úřad územního plánování. Při úpravě se postupuje podle dosavadních právních předpisů.

**komentář:**

Pokud po dobu platnosti „staré“ územně plánovací dokumentace, schválené do 31.12.2006, nastane potřeba provedení její změny, kterou nepostačí řešit až vydáním zcela nové dokumentace, postupuje se přiměřeně podle nového stavebního zákona. Změna se však nadále nazývá názvem původní územně plánovací dokumentace. Tato změna se vydá formou opatření obecné povahy, jímž se nahradí dotčené části obecně závazné vyhlášky, kterou byla závazná část původní „staré“ dokumentace vyhlášena.

e) závaznost „starých“ dokumentací



§ 187, odst. 7:

Do doby vydání zásad územního rozvoje se považují za **závaznou část územního plánu velkého územního celku** rozvojové plochy nadmístního významu, plochy a koridory umožňující umístění staveb dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, vymezení regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, limity využití území nadmístního významu a plochy pro veřejně prospěšné stavby obsažené ve schváleném územním plánu velkého územního celku; ostatní části řešení pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Při projednávání a vydání návrhu změny územního plánu velkého územního celku se postupuje přiměřeně podle § 37 odst. 2 až 5, § 38 až 41.



§ 189, odst. 2:

Platné územní plány velkých územních celků jsou ve schváleném rozsahu **závazné pro pořizování územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území**. Platné územní plány obcí a územně plánovací dokumentace sídelních útvarů jsou závazné pro pořizování regulačních plánů schvalovaných zastupitelstvy obcí a pro rozhodování v území.



komentář:

Dnem 1.1.2007 pozbývá platnosti směrná část platných územních plánů velkých územních celků (ÚPN VÚC Karlovarsko-sokolovské aglomerace a ÚPN VÚC okresu Cheb). Ze závazné části pozbývají platnosti všechny záměry, které nejsou uvedeny v § 187 odst. 7 a současně nesplňují kritérium nadmístního významu. Platnost zbývající části územních plánů velkých územních celků a právního předpisu, kterým byla vyhlášena jejich závazná část, bude ukončena dnem nabytí účinnosti zásad územního rozvoje nebo marným uplynutím tříleté lhůty.

Platné části ÚPN VÚC jsou závazné pro pořizování územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, bez ohledu na to, který orgán rozhoduje.

Pro pořizování regulačních plánů obecními úřady a rozhodování v území jsou závazné též územní plány obcí a územní plány sídelních útvarů.

7) stručně o nástrojích územního plánování

a) územně plánovací informace



§ 21, odst. 1:

Krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele a stavební úřad **poskytují v rámci své působnosti jako předběžné informace územně plánovací informace** o

- b) podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- c) podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,
- d) podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,
- e) podmínkách provedení jednoduchých staveb (§ 104 odst. 1) bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.



komentář:

Územně plánovací informace je novým nástrojem územního plánování, kterým budou dotčeným osobám na základě žádosti poskytovány informace.

b) územně plánovací podklady

01. územní studie "ÚS"



§ 25:


Územně plánovací podklady tvoří **územně analytické podklady**, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a **územní studie**, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování

politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

 **komentář:**

Dosavadní urbanistickou studii, územní generel a územní prognózu nahrazuje územní studie. Dosud dobrovolně pořizované územně technické podklady nahrazují územně analytické podklady (ÚAP) povinně pořizované a pravidelně aktualizované úřadem územního plánování a krajským úřadem.

02. územně analytické podklady "ÚAP"

 § 26, odst. 1:

Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen "limity využití území"), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci (dále jen "rozbor udržitelného rozvoje území").

 **komentář:**


Podrobnosti obsahu územně analytických podkladů (ÚAP) jsou stanoveny v prováděcí vyhlášce č. 500/2006 Sb. Z hlediska povahy činností při pořizování se ÚAP člení na dvě základní části:

- a) sběr dat o stavu a hodnotách území a zjištění a vyhodnocení záměrů v území, úprava, třídění a ukládání dat v digitální podobě do datového skladu v jednotném datovém modelu.*
- b) zpracování rozboru udržitelného rozvoje nad zjištěnými daty a určení problémů v území k řešení v územně plánovací dokumentaci*


Zpracování ÚAP na kraji i na ORP je prováděno úředníky úřadů, a to dle jednotného systému koordinovaného krajem, tak aby výstupy byly obecně co nejvíce využitelné. Pro zpracování, organizaci a prezentaci geografických dat lze obecně doporučit užívání programových produktů GIS.

metodický návod k ÚAP č. 1 na stránkách ÚÚR Brno: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2479>

c) vymezení zastavěného území

 § 59, odst. 1:

Není-li vydán územní plán, může obec požádat o pořízení vymezení zastavěného území úřad územního plánování, kterému zároveň předá kopii katastrální mapy příslušného území a kopii mapy s vyznačeným intravilánem, pokud není intravilán vyznačen v katastrální mapě.

 § 189, odst. 1:

Za zastavěné území se považuje **současně zastavěné území obce** vyznačené podle dosavadních právních předpisů v územním plánu obce nebo v regulačním plánu, a to po dobu platnosti této územně plánovací dokumentace. V případě pořizování a vydání jejich změny se zastavěné území aktualizuje podle tohoto zákona.

 **komentář:**

Zastavěné území obce se vymezuje buď územním plánem nebo na žádost obce, která nemá územní plán – samostatným postupem. Pokud obec nemá územní plán, ani nemá vymezené zastavěné území dle § 58, je zastavěným územím intravilán z 1.9.1966.

V případě, že obec nechce pořizovat územní plán, postačí k rozvoji spojenému s novými stavbami samostatné vymezení a vydání zastavěného území. To je časově kratší a finančně podstatně méně náročné než pořízení územního plánu. O vymezení zastavěného území žádá obec na základě usnesení rady v přenesené působnosti úřad územního plánování nebo jiný obecní úřad splňující kvalifikační požadavky.

d) územně plánovací dokumentace „ÚPD“**01. zásady územního rozvoje „ZÚR“**

§ 36, odst. 1, 3 a 5:

(1) **Zásady územního rozvoje stanoví zejména** základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochy a koridory, s cílem prověřit možnosti budoucího využití, jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití (dále jen "územní rezerva"). Součástí zásad územního rozvoje je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíší a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy zásad územního rozvoje na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle zásad územního rozvoje.

(3) 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.**

(5) Zásady územního rozvoje jsou **závažné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.**



komentář:

Zásady územního rozvoje (ZÚR) bude pořizovat krajský úřad namísto dosavadního územního plánu velkého územního celku. ZÚR jsou pořizovány povinně, pro celé území kraje a v zákonem stanovené lhůtě do 31.12.2009. ZÚR budou povinně aktualizovány.

02. územní plán „ÚP“

§ 43, odst. 1, 3 a 5:

(1) **Územní plán stanoví** základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

(3) Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje.

(5) Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. **Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem.** Územní plán hlavního města Prahy je závazný též pro územní plán vydaný pro vymezenou část území hlavního města Prahy.



komentář:

Zákon používá označení „územní plán“ rozdílně od dosavadní právní úpravy kde se užívalo „územní plán obce“ nebo „územní plán velkého územního celku“. Změna terminologie souvisí s přejmenováním krajské územně plánovací dokumentace na zásady územního rozvoje. Nová i dosavadní právní úprava obsahu územního plánu se zásadním způsobem neodlišuje. Výrazně se však změnit postup projednávání územního plánu.

03. regulační plán "RP"



§ 61, odst. 1, 2 a 3:

(1) **Regulační plán** v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

(2) **Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí** a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území.

(3) Regulační plán může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav podle zvláštního právního předpisu.



§ 62, odst. 1:

Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu.



komentář:

Ve srovnání s dosavadní právní úpravou regulačního plánu dochází k zásadní koncepční změně, která spočívá v tom, že regulační plán lze použít jako rovnocennou náhradu územního rozhodnutí. Regulační plán může být vydán nejen zastupitelstvem obce, ale za zákonem stanovených podmínek také zastupitelstvem kraje.

Nově jsou rozlišeny dva případy vydání regulačního plánu – vedle dosavadního regulačního plánu pořízeného z podnětu se zavádí nová kategorie regulačního plánu na žádost, který se vydává v návaznosti na zásady územního rozvoje kraje nebo na územní plán.

8) DOPORUČENÍ JAK POSTUPOVAT BEZPROSTŘEDNĚ PO 1.1.2007

a) územně plánovací podklady (ÚPP), zejména urbanistické studie úřady územního plánování:

- prověřit aktuálnost ÚPP a vyzvou ke spolupráci dotčené obce

obce, které nejsou ORP:

- spolupracují na vyhodnocení aktuálnosti ÚPP

b) územně plánovací dokumentace (ÚPD) - územní plány, regulační plány a jejich změny

úřady územního plánování:

- ve spolupráci s krajským úřadem doporučujeme pozvat zástupce všech obcí ve správním obvodu a projednat detaily postupu dle nového stavebního zákona

všechny obce (obcí splňujících kvalifikační požadavky se týká následující postup přiměřeně):

01. doporučení jak zahájit postup v případě, že se obec rozhodne dokončit rozpracovaný územní plán, regulační plán nebo změnu dokumentace po 1.1.2007


1. zkompletovat všechny platné dokumentace, včetně změn a dokladových částí
2. zkontrolovat zda byly dokončeny všechny činnosti po schválení dokumentace - doporučujeme konzultovat s krajským úřadem
3. zkompletovat všechny rozpracované dokumentace, včetně změn a dokladových částí
4. provést vlastní úvahu o postupu dokončení dokumentací – doporučujeme konzultovat s krajským úřadem

5. zastupitelstvo obce určí zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v průběhu pořizování
6. rozhodnout o pořizovateli – usnesení rady obce
pozn.: ORP pořizují vždy pro vlastní úřad a jsou povinny pořizovat pro jiné obce na žádost
7. kontaktovat pořizovatele - v případě, že obec nebude pořizovat vlastním úředníkem, jsou 4 možnosti:
 - a. obec s rozšířenou působností – písemná žádost (nesmí být odmítnuta) (*je nutné žádat i v případě, že byla již v minulosti podána žádost o pořizování*)
 - b. jiná obec splňující kvalifikační požadavky (v rámci stejné ORP) – písemná žádost a následně v případě souhlasu uzavření veřejnoprávní smlouvy
 - c. fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky – uzavření smlouvy o dílo
 - d. právnická osoba splňující kvalifikační požadavky – uzavření smlouvy o dílo
8. dohodnout s pořizovatelem detaily dalšího postupu
9. uzavřít s projektantem dodatek smlouvy o dílo zohledňující změny vyplývající z nového stavebního zákona - přesný obsah díla doporučujeme konzultovat s krajským úřadem
10. připravit veškeré dokumenty rozpracovaných dokumentací (vlastní dokumentace, usnesení zastupitelstva, registrační listy, originály dokladů z projednání, vyhodnocení předchozích projednání, smlouvu o dílo), včetně seznamu a předávacího protokolu pro pořizovatele
11. informovat písemně krajský úřad o způsobu pořízení
12. požádat o dotaci krajský úřad (do konce března)
13. ... *další činnosti dle zákona*

02. doporučení jak zahájit postup v případě, že se obec rozhodne pořídit nový územní plán, regulační plán nebo změnu platné dokumentace po 1.1.2007

1. usnesení zastupitelstva obce o schválení záměru pořídit dokumentaci a o způsobu úhrady nákladů (v případě změny ÚPD je možné požadovat na žadateli úhradu nákladů)
2. zastupitelstvo obce určí zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v průběhu celého pořizování
3. rozhodnout o pořizovateli – usnesení rady obce
pozn.: ORP pořizují vždy pro vlastní úřad a jsou povinny pořizovat pro jiné obce na žádost
4. kontaktovat pořizovatele - v případě, že obec nebude pořizovat vlastním úředníkem, jsou 4 možnosti:
 - a. obec s rozšířenou působností – písemná žádost (nesmí být odmítnuta)
 - b. jiná obec splňující kvalifikační požadavky (v rámci stejné ORP) – písemná žádost a následně v případě souhlasu uzavření veřejnoprávní smlouvy
 - c. fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky – uzavření smlouvy o dílo
 - d. právnická osoba splňující kvalifikační požadavky – uzavření smlouvy o dílo
5. dohodnout s pořizovatelem detaily dalšího postupu
6. dohodnout se s pořizovatelem o mapových podkladech
7. výběrové řízení na projektanta dokumentace (přesný obsah díla, na který bude podávána cenová nabídka, doporučujeme konzultovat s krajským úřadem)
8. uzavření smlouvy o dílo s projektantem (detaily smlouvy, zejména harmonogram je nutné konzultovat s pořizovatelem)
9. potřebné podklady předat na základě protokolu pořizovateli (včetně dokladů předchozích etap)
10. informovat písemně krajský úřad o způsobu pořízení
11. požádat o dotaci krajský úřad (do konce března)
12. ... *další činnosti dle zákona*
Pozn.: zadání dokumentace zpracuje pořizovatel

seznam použitých zkratk:

ORP obec s rozšířenou působností
ÚAP územně analytické podklady
ÚPD územně plánovací dokumentace
ÚPP územně plánovací podklady
SZ stavební zákon č. 183/2006 Sb. 
ZO zastupitelstvo obce

kontakty na krajský úřad:**adresa:**

Krajský úřad Karlovarského kraje
oddělení územního plánování
Závodní 353/88
360 21 Karlovy Vary

internetové stránky:

www.kr-karlovarsky.cz (Krajský úřad ⇒ odbory KÚ ⇒ Odb. regionálního rozvoje ⇒ **Odd. územního plánování**)
http://www.kr-karlovarsky.cz/kraj_cz/krajskyurad/odbory/region/uz_plan/

pracovníci:

Ing. arch. Jana Kaválková, vedoucí oddělení ÚP
kancelář: B 303, tel.: 353 502 223, e-mail: jana.kavalkova@kr-karlovarsky.cz
Ing. Lenka Burešová
kancelář: B 314, tel.: 353 502 309, e-mail: lenka.buresova@kr-karlovarsky.cz
Ing. Markéta Báčová
kancelář: B 313, tel.: 353 502 559, e-mail: marketa.bacova@kr-karlovarsky.cz
Bc. Jaromír Trtík
kancelář: B 314, tel.: 353 502 437, e-mail: jaromir.trtik@kr-karlovarsky.cz

konzultační středisko pro úřady územního plánování ÚÚR Brno:

<http://www.uur.cz/default.asp?ID=2471>
stránka „často kladené otázky a odpovědi“: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2473>

zdroj:

zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
Nový stavební zákon s poznámkami (LINDE Praha, 2006)