

Základní informace k územnímu plánování

Ing. Roman Vodný, Ph.D.

30. dubna 2025
Praha

Nový stavební zákon

- **Zákon č. 283/2021 Sb.**, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
 1. zákon č. 195/2022 Sb.
 2. zákon č. 152/2023 Sb.
 3. zákon č. 465/2023 Sb.
 4. zákon č. 126/2024 Sb.
 5. zákon č. 183/2024 Sb.
 6. zákon č. 437/2024 Sb.
 7. zákon č. 23/2025 Sb.
 8. zákon č. 39/2025 Sb.
 9. zákon č. 87/2025 Sb.



Nástroje územního plánování

Nástroje územního plánování

- Politika územního rozvoje (PÚR)
- Územně plánovací podklady
 - Územně analytické podklady (ÚAP)
 - Územní studie (ÚS)
- Územně plánovací dokumentace (ÚPD)
 - Územní rozvojový plán (ÚRP)
 - Zásady územního rozvoje (ZÚR)
 - Územní plán (ÚP)
 - Regulační plán (RP)
- Vymezení zastavěného území
- Územní opatření o stavební uzávěře nebo o asanaci území

Územně plánovací dokumentace

- Obsahy všech ÚPD jsou (včetně odůvodnění) v přílohách k SZ.
- Územní a regulační plán mohou vymezit plochu nebo koridor, kde je rozhodování v území podmíněno podmínkami, kterými jsou:
 - Pořízením územní studie nebo regulačního plánu
 - Uzavřením plánovací smlouvy
 - Provedením urbanistické nebo architektonické soutěže.
- Veřejně prospěšné stavby a opatření mohou být určeny pouze na vyvlastnění (ruší se předkupní právo).

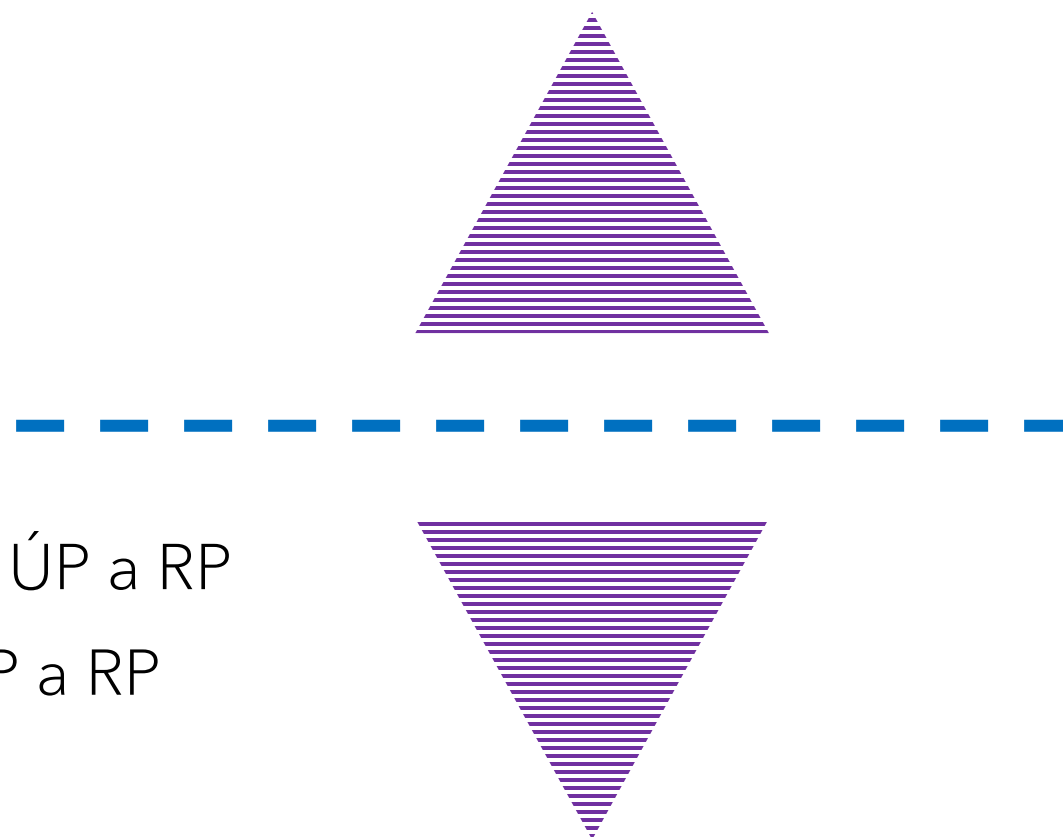
Nadřazená a navazující územně plánovací dokumentace

■ Nadřazenou ÚPD pro

- regulační plán (RP) jsou ÚP, ZÚR a ÚRP
- územní plán (ÚP) jsou ZÚR a ÚRP
- zásady územního rozvoje (ZÚR) je ÚRP

■ Navazující ÚPD pro

- územní rozvojový plán (ÚRP) jsou ZÚR, ÚP a RP
- zásady územního rozvoje (ZÚR) jsou ÚP a RP
- územní plán (ÚP) je RP



Obecná pravidla pro použití ÚPD

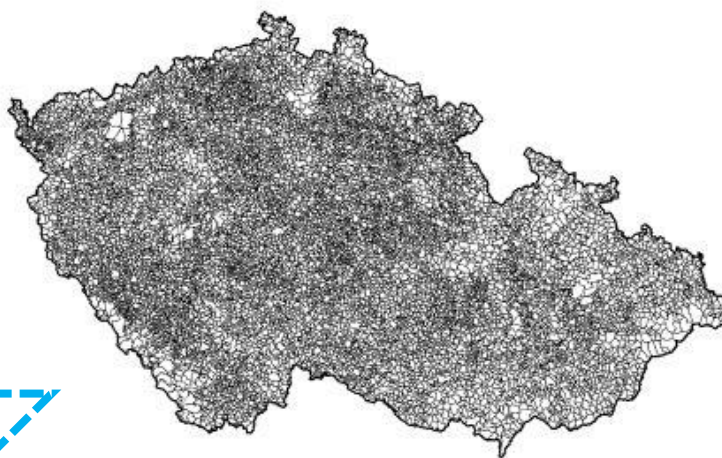
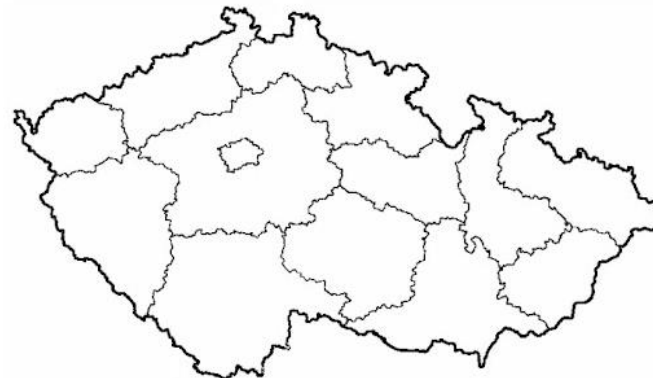
- ÚPD nesmí obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující ÚPD nebo rozhodnutí
- ÚPD a její odůvodnění obsahuje textovou část a grafickou část
- ÚPD je závazná pro rozhodování v území a další změny v území
- Drobné stavby lze realizovat pouze v souladu s ÚPD
- Nadřazená ÚPD je závazná pro obsah navazující ÚPD
- K části navazující ÚPD, která je v rozporu s nadřazenou ÚPD, se nepřihlíží (viz dále – „kolizní“ pravidla)

Obecná pravidla pro použití ÚPD

- Je-li to účelné, **navazující ÚPD** zpřesňuje rozsah ploch a **koridorů** vymezených v nadřazené ÚPD
- Zpřesněním podle se rozumí **vymezení ploch a koridorů** v území zahrnutém do plochy nebo koridoru vymezeného v nadřazené ÚPD
- Zpřesněním plochy nebo koridoru se **upřesňuje také území, k němuž se vztahují podmínky stanovené v nadřazené ÚPD** pro zpřesňovanou plochu nebo koridor

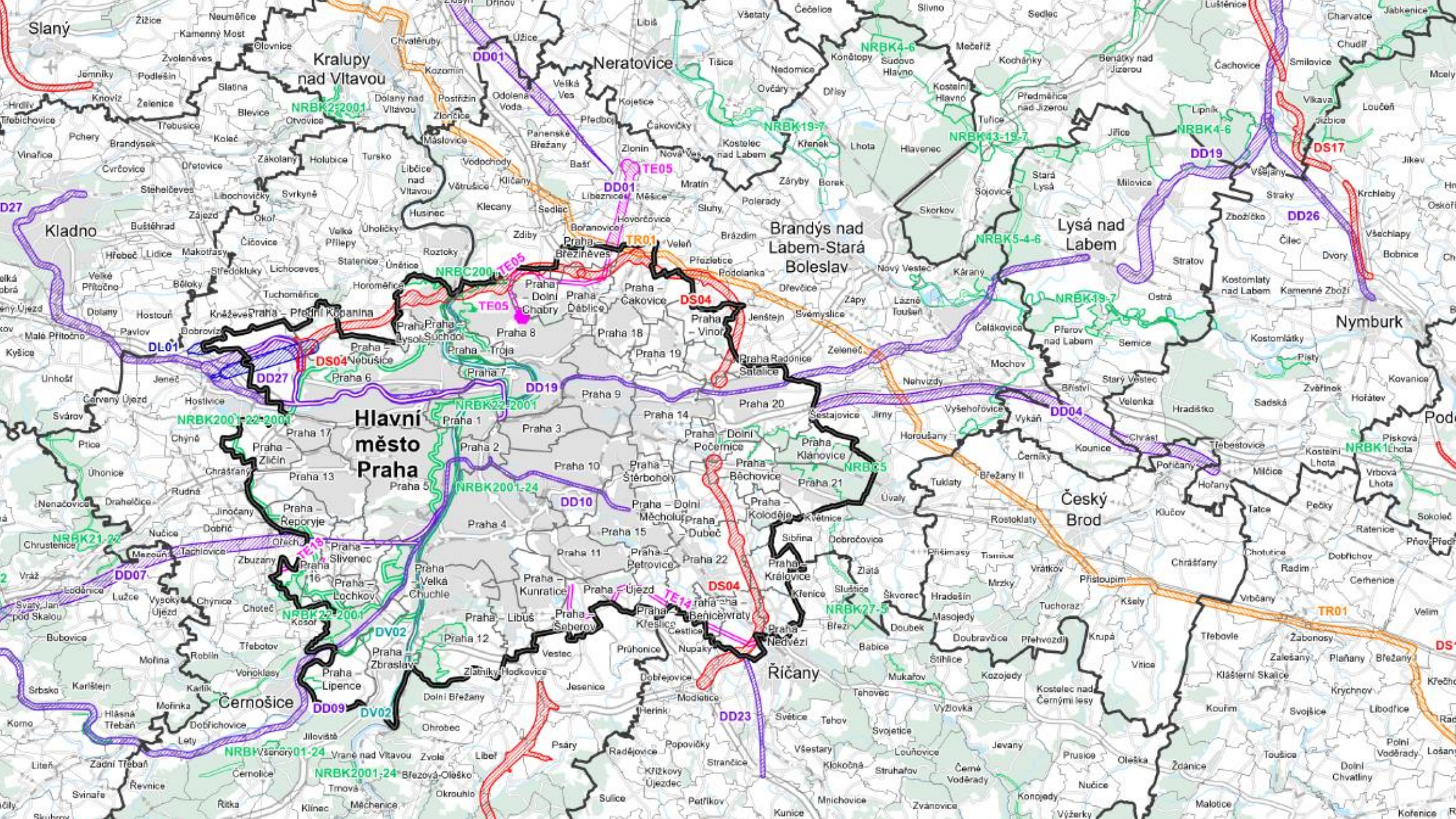
Hierarchická struktura ÚPD

- Hierarchie ÚPD:
 - stát: územní rozvojový plán
 - kraj: zásady územního rozvoje
 - obec: územní plán + regulační plán



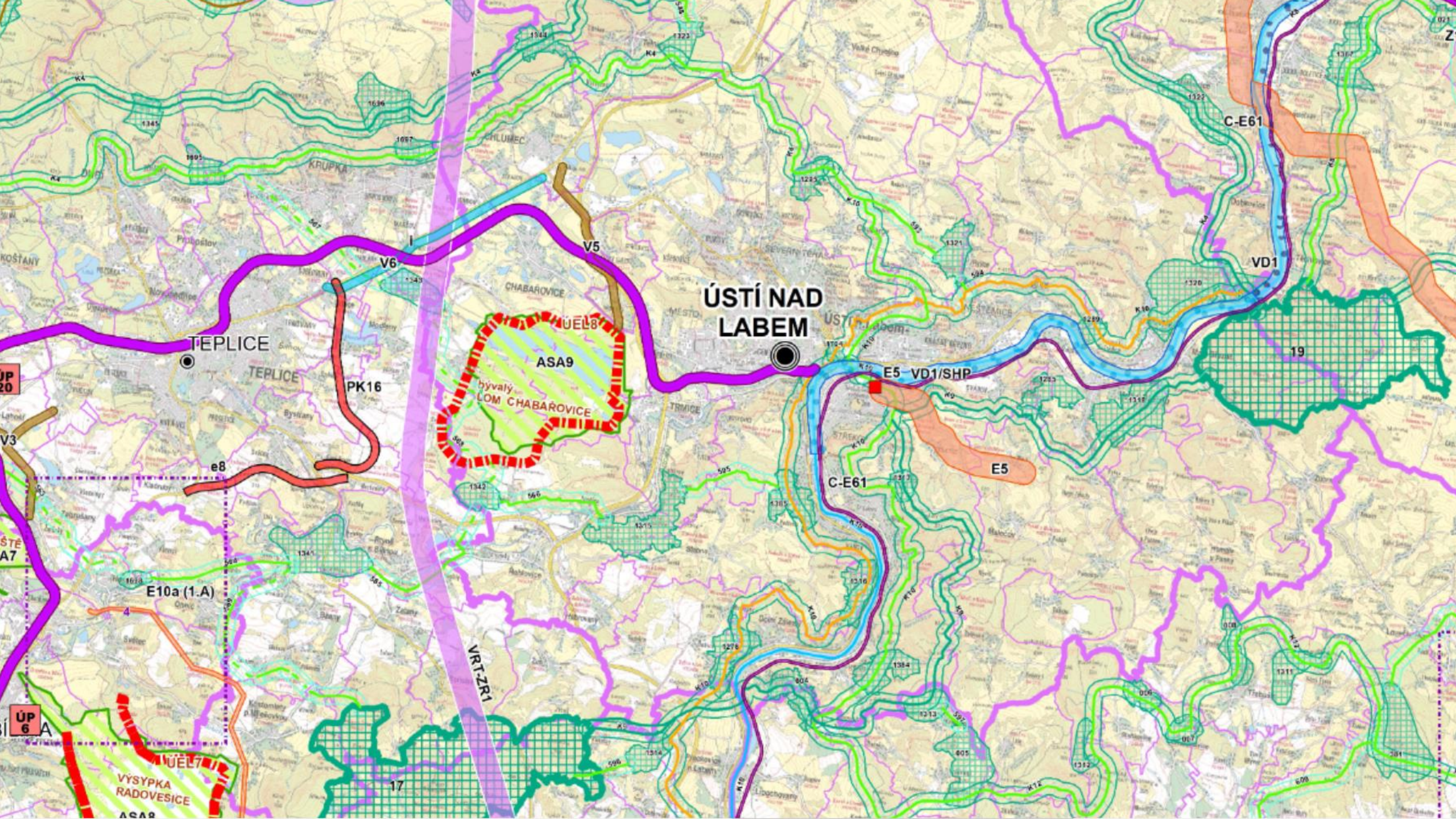
Územní rozvojový plán

- pro území státu – povinně – 1 : 200 000 (1 : 100 000)
- pořizuje ministerstvo, vydává vláda
- základní obsah:
 - záměry mezinárodního a celostátního významu, včetně nadregionálního ÚSES
 - záměry k prověření územní studií
 - vymezení VPS a VPO
 - etapizace
 - územní rezervy



Zásady územního rozvoje

- pro území kraje – povinně – 1 : 100 000 (1 : 50 000)
- pořizuje krajský úřad, vydává zastupitelstvo kraje
- základní obsah:
 - koncepce rozvoje kraje a upřesnění záměrů z ÚRP, je-li to účelné
 - záměry nadmístního významu
 - krajiny a sídelní struktura kraje
 - vymezení VPS a VPO
 - záměry k prověření územní studií
 - etapizace a územní rezervy



Územní plán

- pro území obce – nepovinný – 1 : 5 000 (1 : 10 000)
- pořizuje obecní úřad (ÚÚP nebo OÚ), vydává zastupitelstvo
- základní obsah:
 - obdobný dosavadnímu (důraz na koncepci a vymezení rozvojových ploch v souladu s cíli a úkoly územního plánování)
 - územní plán s prvky regulačního plánu
 - lokality, zastavitelné území
 - architektonicky a urbanisticky významné stavby



Územní plán a jeho obsah

- Územní plán obsahuje textovou část a grafickou část
- Dále obsahuje odůvodnění, které má také textovou část a grafickou část
- V územním plánu může být jen to, o čem může rozhodovat zastupitelstvo obce
- Obsah je rozdělen na část povinnou (ÚP obsahuje vždy) a část nepovinnou (jedná se o volitelné části)

Základní obsah územního plánu

- vymezí **zastavěné území** a stanoví datum, k němuž je vymezeno
- stanoví **základní koncepci rozvoje** území obce
- stanoví **urbanistickou koncepci**
- stanoví **koncepci veřejné infrastruktury**
- stanoví **koncepci uspořádání krajiny**
- stanoví **podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**
- **vymezí VPS, VPO**, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**

Další nepovinné součásti územního plánu

- vymezení lokalit a zastavitelného území
- vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb
- vymezení územních rezerv
- podmínění rozhodování v plochách a koridorech
- stanovení etapizace
- prvky regulačního plánu

Podmínění rozhodování v územním plánu

- V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno
 - uzavřením plánovací smlouvy (nutno stanovit základní obsah plánovací smlouvy); platí 6 let
 - pořízením územní studie (nutno stanovit základní podmínky pro pořízení územní studie); platí 6 let
 - pořízením regulačního plánu (nutno stanovit základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání); platí 6 let
 - architektonickou nebo urbanistickou soutěží (zajišťuje obec nebo po dohodě na své náklady ten, kdo hodlá v této ploše nebo koridoru záměr realizovat); bez lhůty

Regulační plán

- pro vybranou část území obce – nepovinný – 1 : 1 000 (1 : 500)
- pořizuje obecní úřad (ÚÚP nebo OÚ), vydává zastupitelstvo
- bez vyhodnocení vlivů na životní prostředí a stanoviska nadřízeného orgánu
- možnost podmínění realizace záměru plánovací smlouvou nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží

1:500

BEZDRUŽICE • REGULAČNÍ PLÁN

náměstí Kryštofa Haranta

stav	návrh	
		hranice řešeného území
		stavební objekty a tvar zastřešení
		stavební čára závazná (kóty v metrech)
		pohledově exponovaný objekt (nároží)
		zděné oplocení
		kované oplocení a brány
		kombinované oplocení (zdívo, kovové prvky a výplně)
		výška zástavby

POZNÁMKA:

u stávajících objektů zůstane zachována stávající výška a tvar střechy

1 - kostel Nanebevzetí Panny Marie, 2 - socha sv. Floriána, 3 - hasičská zbrojnice, 4 - požární nádrž

11 - dostavba nároží, 12 - dostavba proluky (bydlení), 13 - zástavba proluky (bydlení, integrovaná občanská vybavenost, 14 - asanace přístaveb, uzavření dvora, 15 - socha (níka ve zdi), 16 - ohradní zeď, 17 - kříž, 18 - ohrazení pozemku (kombinace zdíva a kované mříže), 19 - zastřešení, 20 - zastřešení, vjezd ze dvora, 21 - uzavření dvora, 22 - dostavba bloku (radnice), 23 - garáže, 24 - přesun transformační stanice VN/NN

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

Pořizovatel:	MÚ Stříbro, odbor výstavby a územního plánování
oprávněná osoba:	
Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Bezdruzhice
usnesení číslo:	
regulační plán vydán dne:	
nabytí účinnosti dne:	
starosta města:	Jan Soulek
místostarosta města:	Milouš Horz

digitální zpracování: Ing. Tomáš Křivanec, Waltrova 938/13, Píseň

autor:	Ing. arch. Petr Tauš	formát:	780/550
	autorizovaný architekt ČKA 01041	datum:	07/2011
zpracoval:	Ing. arch. Petr Tauš	měřítko:	1 : 500
pořizovatel:	MÚ STŘÍBRO, odbor výstavby a ÚP		
1. návrh regulačního plánu			
a • hlavní výkres - a2) regulační podmínky			

Odchylné řešení požadavků na výstavbu

- V regulačním plánu nebo v územním plánu, který obsahuje prvky regulačního plánu, lze stanovit požadavky
 - na vymezení pozemků a
 - požadavky na umístění staveb
- odchylně od těch ustanovení prováděcího právního předpisu, které to umožňují, a to i pro část území.
- To jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby.
- Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu stanovenými tímto zákonem.

Stručně k procesu tvorby územně plánovací dokumentace

Pořizování územně plánovacích dokumentací

- Stavební zákon obsahuje jednotný proces pro tvorbu všech územně plánovacích dokumentací
- Pořizování je v přenesené působnosti (pořizovatel), vydávání v samostatné působnosti (schvalující orgán)
- Významný je tzv. určený zastupitel
- Pro územní plán a regulační plán je
 - pořizovatelem obecní úřad obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování) nebo obecní úřad (obce, pro níž je ÚP pořizován)
 - schvalujícím orgánem zastupitelstvo obce

Zastupitelstvo obce

- rozhoduje o pořízení územního plánu a regulačního plánu,
- schvaluje zadání územního plánu a regulačního plánu,
- schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty v návrhu územního plánu a regulačního plánu,
- vydává územní plán a regulační plán,
- projednává a schvaluje zprávu o uplatňování územního plánu

Určený zastupitel

- Zastupitel, který **spolupracuje s pořizovatelem** při pořizování územně plánovací dokumentace.
- Zákon stanovuje, že **přednost má řešení navržené určeným zastupitelem**, pokud nejde o:
 - soulad návrhu ÚPD s nadřazenou ÚPD a se zákonem
 - soulad návrhu se stanoviskem nadřízeného orgánu a DO
- Pokud je pořizována **územní studie, která byla jako podmínka pro rozhodování v územním plánu**, může zastupitelstvo určit zastupitele, který na pořizování spolupracuje (nejedná se o určeného zastupitele).

Obecní úřad obce s rozšířenou působností

- pořizuje územní plán, regulační plán a územní opatření,
- pořizuje územně plánovací podklady,
- pořizuje a vydává vymezení zastavěného území,
- pořizuje územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území,

Obecní úřad, který není ORP

- Obecní úřad, který není úřadem územního plánování může:
 - pořizovat územní plán, regulační plán a územní opatření
 - pořizovat územní studii
 - vkládat data do národního geoportálu územního plánování
- Nutno však splnit **kvalifikační požadavky** dle SZ buď úředníkem obecního úřadu nebo prostřednictvím tzv. **zástupce pořizovatele**
- **Seznam zástupců pořizovatele vede ministerstvo pro místní rozvoj** v národním geoporátlu územního plánování

Pořizování obecním úřadem, který není ORP

- Obec může pořizovat jen **na základě potvrzení krajského úřadu**, že splňuje kvalifikační požadavky
- Žádost na KÚ obsahuje:
 - identifikaci obce
 - informaci, kterou ÚPD nebo ÚS bude pořizovat
 - doklad, že kvalifikační požadavky splnila
- KÚ **žádost přezkoumá do 30 dnů** a vydá potvrzení nebo sdělí, že potvrzení nelze vydat
- Potvrzení KÚ zasílá obci a ministerstvu a úřadu územního plánování
- Ministerstvo zajistí obci přístup do NGUP

Překážky výkonu pořizovatelské činnosti

- Pokud OÚ **nemůže vykonávat nadále** pořizovatelskou činnost prostřednictvím osoby splňující kvalifikaci:
 - práce na pořizování neprodleně zastaví
 - sdělí tuto skutečnost ministerstvu a krajskému úřadu
- Krajský úřad zruší potvrzení podle § 47

Překážky výkonu pořizovatelské činnosti

- Obecní úřad současně KÚ sdělí, jak bude dále postupovat:
 - předloží zastupitelstvu návrh na ukončení pořizování,
 - požaduje, aby proces dokončil úřad územního plánování
 - učiní kroky k zajištění činnosti prostřednictvím osoby splňující kvalifikaci
- Pokud požaduje, aby proces dokončil úřad územního plánování, předá KÚ tuto žádost příslušnému ÚÚP
- Pokud zajistí jinou osobu, postupuje se podle § 47

Zástupce pořizovatele

- Nová úprava tzv. „*létajících pořizovatelů*“.
- Nově bude **nutné získat oprávnění**, které udělí ministerstvo osobě, která
 - je svéprávná
 - má ZOZ nebo úřednickou zkoušku
 - splňuje požadavky vzdělání a praxe
 - je bezúhonná (§ 51 SZ)
 - vykonává činnost v souladu s předpisy
- **Seznam zástupců** pořizovatele vede ministerstvo a zveřejňuje na NGÚP
- Oprávnění **platí 5 let** a prodlužuje se na žádost a to i opakovaně.

Kroky v procesu pořizování územního plánu

- rozhodnutí o pořízení územního plánu
- návrh zadání, jeho projednání a schválení zastupitelstvem
- výběr projektanta a návrh územního plánu
- převzetí návrhu a zahájení projednávání
- společné jednání (uplatnění stanovisek dotčených orgánů)
- přeshraniční konzultace
- veřejné projednání (uplatnění připomínek veřejnosti)

Kroky v procesu pořizování územního plánu

- vyhodnocení projednání, vypořádání stanovisek a řešení rozporů, návrh vypořádání připomínek, návrh výběru nejvhodnější varianty
- obstarání stanovisek nadřízeného orgánu a orgánu SEA (pokud se návrh posuzoval z pohledu ŽP)
- pokyny pro úpravu návrhu projektantem
- případné opakované projednání
- předložení zastupitelstvu k rozhodnutí (3 možnosti)

Činnosti určeného zastupitele v procesu pořizování

- V součinnosti s pořizovatelem:
 - zpracuje návrh zadání územně plánovací dokumentace
 - upraví návrh zadání na základě výsledků projednání předloží jej ke schválení zastupitelstvu
 - vyhodnotí zejména úplnost návrhu ÚPD od projektanta, vč. souladu se zadáním
 - (účastní se společného jednání)
 - (účastní se veřejného projednání)
 - vyhodnotí uplatněná stanoviska dotčených orgánů

Činnosti určeného zastupitele v procesu pořizování

■ V součinnosti s pořizovatelem

- zpracuje návrh vyhodnocení připomínek včetně jeho odůvodnění
- navrhne výběr nejvhodnější varianty (spolupráce i projektant)
- vypracuje pokyny pro úpravu návrhu ÚPD v souladu s vyhodnocením výsledků projednání,
- (účastní se případného opakovaného projednání),
- vyhodnotí výsledky opakované projednání,
- předloží návrh územně plánovací dokumentace k vydání zastupitelstvu

Změna územně plánovací dokumentace

- Povinnost vyhodnocovat ÚPD každé 4 roky (zpráva o uplatňování, schvaluje zastupitelstvo)
- Změna ÚPD se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.
- Pořizovatel po vydání změny ÚPD zajistí zpracování úplného znění.
- Změnu ÚPD a úplné znění ÚPD oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá změna účinnosti.

Rozhodnutí o změně územního plánu

- Zastupitelstvo rozhoduje o pořízení změny **z vlastního podnětu** nebo z podnětu:
 - oprávněného investora,
 - orgánu veřejné správy,
 - občana obce nebo
 - osoby, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

Podnět ke změně územního plánu

- Podnět na pořízení změny se podává u schvalujícího orgánu (obce) a obsahuje vždy:
 - údaje umožňující identifikaci navrhovatele podnětu, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat podnět na pořízení změny územně plánovací dokumentace,
 - název územně plánovací dokumentace, kterou navrhuje změnit,
 - předmět změny a důvod pro její pořízení,
 - návrh úhrady nákladů.

Podnět ke změně územního plánu

- Podnět může dále obsahovat **návrh zadání změny** a nejde-li o změnu regulačního plánu také
 - stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody (**stanovisko orgánu NATURA**),
 - stanovisko příslušného úřadu (**stanovisko orgánu SEA**).
- Obsahuje-li podnět na pořízení změny tyto náležitosti, **předá jej schvalující orgán bezodkladně pořizovateli**, v ostatních případech se podnět vyhodnotí nejpozději ve zprávě o uplatňování.

Posouzení podnětu

- Pořizovatel **podnět posoudí nejpozději do 30 dnů** od jeho obdržení.
- **Není-li podnět úplný** a ten, kdo podnět dal, ani na výzvu pořizovatele nedostatky neodstraní ve stanovené lhůtě, pořizovatel podnět odloží a informuje o tom toho, kdo podnět dal, a schvalující orgán.
- Je-li změna pořizována z **vlastního podnětu** a neobsahoval-li tento podnět návrh zadání změny, **zpracuje jeho návrh pořizovatel** v součinnosti s určeným zastupitelem.

Schválení zadání změny

- Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem **předloží návrh zadání** změny se svým vyjádřením k projednání schvalujícímu orgánu.
 - **Souhlasí-li** schvalující orgán s návrhem zadání změny, **rozhodne o pořízení změny** a schválí její zadání.
 - **Nesouhlasí-li** schvalující orgán s návrhem, **vrátí jej pořizovateli se svými pokyny** k úpravě, nebo jej zamítne.

Rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny

- Pokud zastupitelstvo **rozhodne o pořízení změny**, může dále rozhodnout také o:
 - **podmínění pořízení změny úhradou nákladů** tím, kdo dal ke změně podnět, není-li změna pořizována z vlastního podnětu,
 - pořízení změny, která do územního plánu **vloží prvky regulačního plánu**,
 - **sloučení** společného jednání a veřejného **projednání**,
 - **variantním řešením** změny.

Úhrada nákladů žadatelem – co vše lze žádat?

■ Náklady na

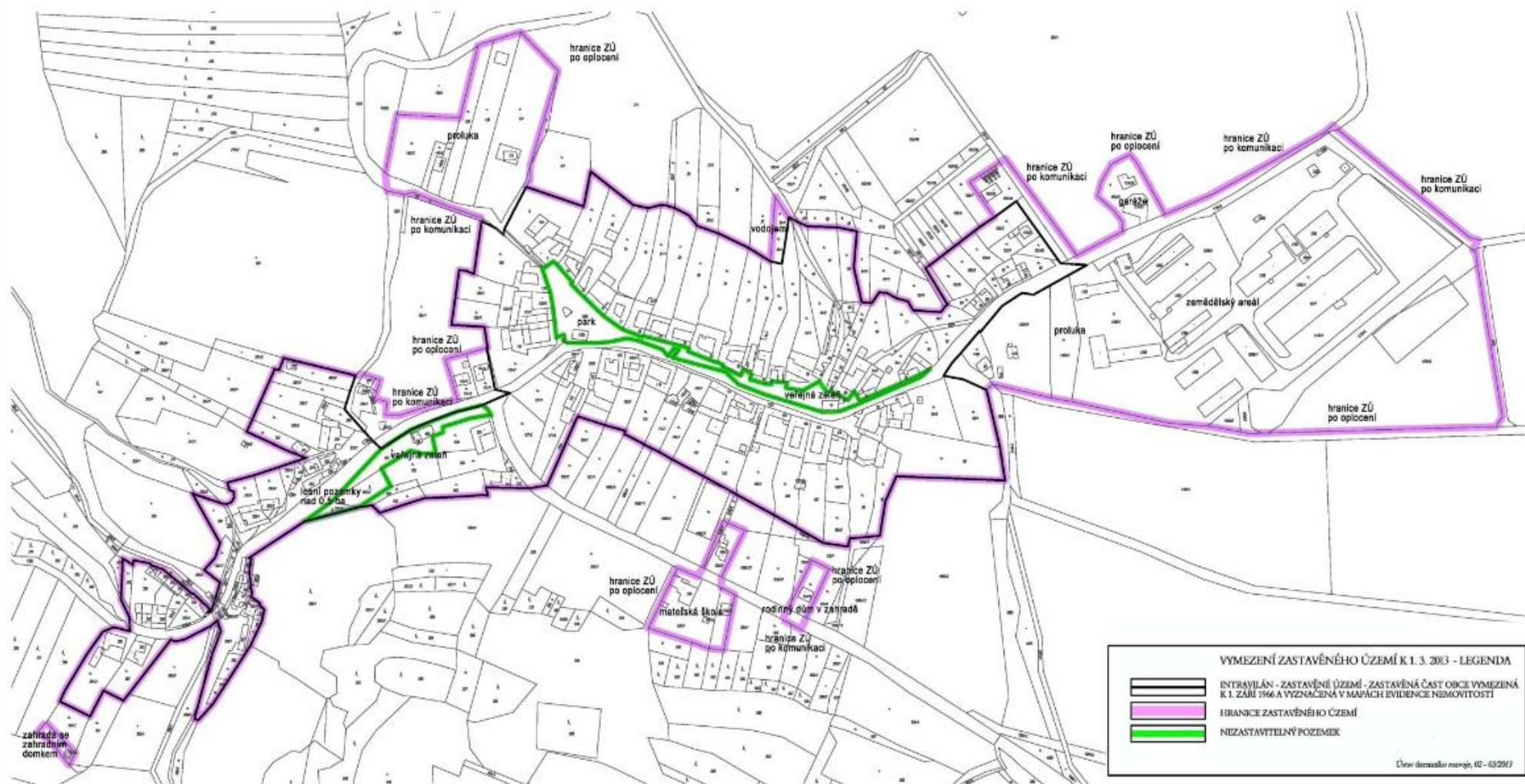
- mapové podklady,
- zpracování ÚPD projektantem,
- vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- vyhotovení úplného znění,
- změnu navazující územně plánovací dokumentace a
- náhradu za změnu v území.

- **Nelze žádat náklady na pořizování**, ani pokud obec pořizuje sama (hradí vždy úřad).

Další významné nástroje a souvislosti

Zastavěné území

- Vymezuje se územním plánem
- Pokud **obec nemá územní plán**, pořídí úřad územního plánování pro obec **vymezení zastavěného území** a vydá jej jako opatření obecné povahy (nově se jedná o povinnost!)
- Vymezení samostatným postupem nestanovuje žádnou regulaci, pouze určuje zastavěné území (a nezastavěné území); vybrané pozemky se musí označit jako nezastavitelné
- **Při vymezení se vychází z posledního účinného územního plánu** (nevrací se k intravilánu).
- Pouze pokud nemá obec ÚP, je podkladem intravilán.
- **Důležité ve vazbě na nezastavěné území.**



Nezastavěné území (§ 122)

- V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem povolovat záměry pro
 - veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace,
 - vodní hospodářství,
 - vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
 - snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
 - zemědělství a lesnictví,
 - ochranu přírody a krajiny a
 - zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.,
 - zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu.

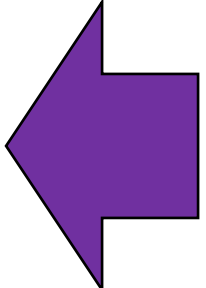
Nezastavěné území (§ 122)

- U staveb a zařízení podle odstavce 1 **není doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace přípustná.**
- Stavby a zařízení podle odstavce 1 lze v nezastavěném území **povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.**

Charakter území



Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.



Územní opatření

- Územní opatření o
 - stavební uzávěře
 - asanaci území
- Nově je **proces pořizování přeneseným výkonem** (pořizovatel) a **rozhodování samostatnou působností** (rada).
- Stavební uzávěrou **nebude moci dojít ke znemožnění realizace VPS vymezené v ÚRP nebo v ZÚR.**
- Stavební uzávěra je **max. na 6 let**

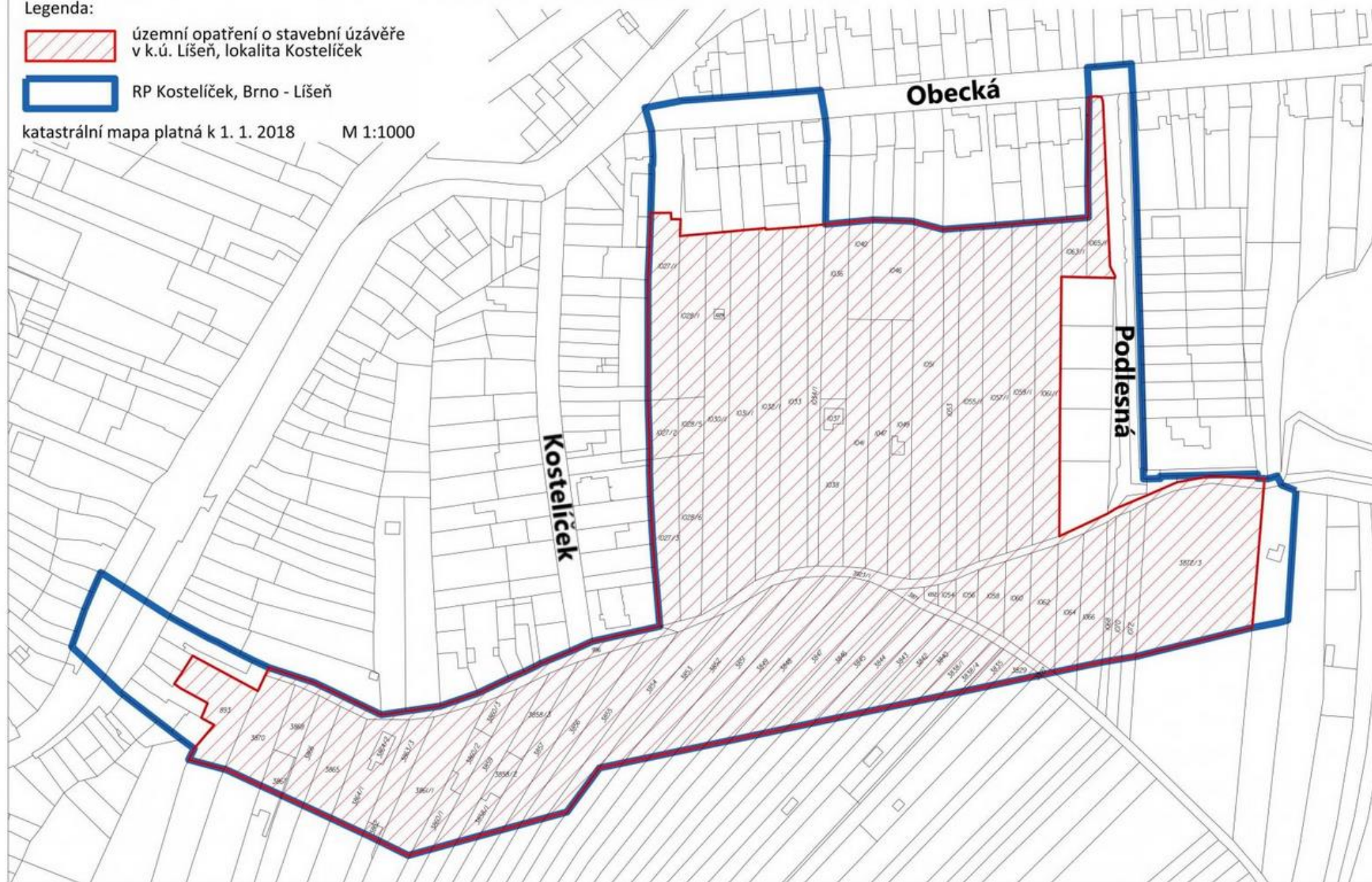
Legenda:

 územní opatření o stavební úzávěře
v k.ú. Líšeň, lokalita Kostelíček

 RP Kostelíček, Brno - Líšeň

katastrální mapa platná k 1. 1. 2018

M 1:1000



Nepoužití částí územně plánovací dokumentace

- Kraj a obec jsou **povinny bez zbytečného odkladu ÚPD uvést do souladu s nadřazenou ÚPD**. Do té doby **nelze rozhodovat** podle částí ÚPD, které jsou v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
- **Znemožňuje-li ÚPD kraje nebo obce** nebo její část realizaci záměru obsaženého v nadřazené ÚPD:
 - tato část navazující územně plánovací dokumentace se pro rozhodování v území ani pro pořizování navazující územně plánovací dokumentace **nepoužije** a
 - **rozhoduje se podle nadřazené** územně plánovací dokumentace.

Nepoužití ÚP(D?) podle novely zákona č. 416/2009 Sb.

- Pokud **stavba základnové stanice mobilní sítě** elektronických komunikací včetně souvisejícího elektrického a optického přípojného vedení **je nutná ke splnění povinnosti** uložené na základě zvláštního právního předpisu, **lze tuto stavbu umisťovat a povolovat i přes nesoulad s územně plánovací dokumentací obce**. Část územně plánovací dokumentace (...), která zakazuje, či omezuje výstavbu základnových stanic mobilních sítí elektronických komunikací **se nepoužije**. Ustanovení § 122 odst. 3 stavebního zákona se pro stavby základnových stanic mobilních sítí elektronických komunikací **nepoužije**.

Zrušení ÚPD schvalujícím orgánem

- ÚRP, ZÚR a ÚP lze zrušit jen se současným vydáním nového ÚRP, ZÚR nebo ÚP
- Zastupitelstvo může zrušit RP v případě, že se změnily podstatně podmínky, za kterých byl pořízen a vydán a není-li řešení v něm obsažené již aktuální.
- Návrh na zrušení RP se projednává obdobně podle § 94, 96, 97 a § 98 odst. 1 až 3; ustanovení o vyhodnocení vlivů a variant řešení se nepoužijí.
- Lze zrušit i ÚPD vydanou podle zákona č. 50/1976 Sb. bez náhrady (zmocnění v přechodných ustanoveních)

Zrušení v přezkumu nebo soudem

- Dojde-li ke zrušení ÚPD nebo její části nadřízeným orgánem v přezkumném řízení nebo soudem, schvalující orgán bezodkladně rozhodne o
 - pokračování v pořizování ÚPD, přičemž pořizovatel naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením dotčen,
 - pořízení nové ÚPD nebo její změny, nebo
 - zastavení pořizování v případě RP nebo změny ÚPD.

Následky zrušení ÚPD

- Při **zrušení změny ÚPD** platí ÚPD ve znění před touto změnou. Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu úplného znění.
- **Obec nebo kraj zašlou ministerstvu rozhodnutí soudu** o tom, že byla zrušena jimi vydaná ÚPD nebo její část. Ministerstvo bezodkladně zajistí zveřejnění rozhodnutí soudu v národním geoportálu územního plánování.
- Ministerstvo a krajský úřad bezodkladně zajistí zveřejnění rozhodnutí o zrušení územně plánovací dokumentace nebo její části v prezkumném řízení v národním geoportálu územního plánování.

Nezávazné nástroje

- Nezávaznými nástroji územního plánování jsou
 - politika územního rozvoje
 - územně analytické podklady
 - územní studie

Politika územního rozvoje

- **Strategický dokument**, který určuje
 - ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v celostátních, přeshraničních a mezinárodních souvislostech a
 - strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů
- PÚR je **závazná pro pořizování** a vydávání územně plánovací dokumentace dnem následujícím po dni uveřejnění sdělení ve Sbírce zákonů.
- Nově **není závazná pro rozhodování v území**.

Územně analytické podklady

- Odborný podklad pro pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovacích dokumentací, územních studií, územních opatření, vymezení zastavěného území a pro rozhodování v území.
- Přihlížet je k nim nutné zejména tam, kde není vydán územní plán.

Územní studie

- Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území.
- Slouží jako podklad pro
 - rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací,
 - pořizování územně plánovací dokumentace, a to pouze v těch částech, v nichž není v rozporu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
 - pořizování politiky územního rozvoje.

(Ne)závažnost územní studie

- Územní studie **není pro rozhodování závazná**, jde ale o tzv. **neopominutelný podklad** pro rozhodování.
- Platí, že je-li pro dané území zpracována územní studie, **musí se s ní úřad vždy vypořádat** (může se odchýlit, ale musí vždy zdůvodnit, že našel lepší nebo alespoň srovnatelné řešení).
- Územní studii **nelze „zezávaznit“ odkazem na ni v ÚPD**, ani uzavřením plánovací smlouvy.

**Časté chyby při přípravě
územních plánů - na co si dát
pozor**

Chyby a na co si dát pozor

■ Výběr projektanta

- projektantem ÚP může být podle autorizačního zákona pouze autorizovaný architekt – urbanista (autorizace A.2)
- projektanta vybírá obec, pozor na smluvní podmínky (SZ nevyžaduje tištěnou verzi ÚP)
- cena za návrh

■ Zadání územního plánu

- stručnost, formou pokynů
- vyhnout se formulacím typu „bude vymezeno“, spíše formulovat „bude prověřeno vymezení“

Chyby a na co si dát pozor

■ Spolupráce a účast veřejnosti

- při návrhu je důležitá spolupráce trojlístku určený zastupitel-projektant-pořizovatel
- nastavit si systém kontrolních dnů
- osvědčuje se práce s veřejností již od počátku tvorby (např. představit občanům základní mantinely tvorby ÚP, co lze a co naopak nelze očekávat)

Chyby a na co si dát pozor

■ Odůvodnění

- je prací zejména projektanta
- musí být odůvodněny všechny části návrhu (např. časté chyby u vylučování záměrů dle § 122 v nezastavěném území)
- vyhodnocení záborů půdního fondu musí být dle příslušné vyhlášky MŽP
- vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (metodika)

Chyby a na co si dát pozor

■ Vstupy dotčených orgánů

- vyjadřují se formou stanoviska, které je závazné
- pokud se ale pořizovatel domnívá, že DO překračuje své kompetence, pak je třeba jít do rozporu
- také určený zastupitel může vyžadovat, aby pořizovatel stanovisko rozporoval, pořizovatel by požadavku měl vyhovět

Chyby a na co si dát pozor

■ Vstup samosprávy do procesu

- věcné řešení je vždy v rukou samosprávy, pokud není nezákonné, v rozporu s veřejným zájmem a s nadřazenou ÚPD
- součinnost pořizovatele a určeného zastupitele
- pozor na vstupy do procesů, kde samospráva není tou, která je vede (např. usnesení zastupitelstva o zrušení společného jednání – nařizuje pořizovatel, nikoliv samospráva; obdobně veřejné projednání)
- naopak samospráva může v celém procesu požadovat od pořizovatele průběžné informace o procesu

Chyby a na co si dát pozor

■ Požadavek jednotného standardu

- na územní plány se vztahuje požadavek vyhotovení v jednotném standardu (grafický a datový)
- musí zajistit pořizovatel s projektantem
- nutná kontrola prostřednictvím tzv. ETL nástroje (výstupní list je součástí odůvodnění)

■ Veřejné projednání

- představení návrhu veřejnosti a poučení
- uplatňují se jen připomínky, námitky nikoliv

Chyby a na co si dát pozor

■ Vypořádání připomínek

- nutné je odůvodnění (dle zákona tam, kde nevyhovují nebo vyhovují jen částečně)
- odůvodnění může být i stručné, ale věcné a musí z něj být patrné, co vedlo k nevyhovění
- věcně související připomínky se vyhodnocují společně
- o způsobu vypořádání rozhoduje zastupitelstvo, nikoliv pořizovatel
- určený zastupitel může návrh vypořádání předjednat v zastupitelstvu (má na to lhůtu 60 dnů)

Chyby a na co si dát pozor

■ Změna ÚP

- požadavek na úplné znění po změně!!
- součástí úplného znění již není koordinální výkres (nutno ošetřit smluvně s projektantem, pokud jej vyžadujeme)
- nutnost mít na paměti, co je předmětem změny (projednává se v rozsahu měněných částí)

■ Vydání ÚP (změny ÚP)

- nutno procesně dodržet (kdo doručuje a jak)
- při nedodržení postupu je ÚP neplatný, byť jej zastupitelstvo schválilo

Plánovací smlouvy

Plánovací smlouvy

- veřejnoprávní smlouva uzavřená mezi **stavebníkem a obcí, městskou částí hlavního města Prahy nebo krajem** nebo **vlastníkem veřejné infrastruktury**
- jejím obsahem je **vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost** při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem

Plánovací smlouvy

- Plánovací smlouva může obsahovat i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva.
- Se souhlasem všech stran může být plánovací smlouva postoupena; ustanovení občanského zákoníku o postoupení smlouvy se použijí přiměřeně.

Evidence plánovacích smluv v NGUP

- Obec, městská část hlavního města Prahy nebo kraj **zašlou bezodkladně uzavřenou plánovací smlouvu příslušnému úřadu územního plánování**, který **zajistí její vložení** do národního geoportálu územního plánování.
- Dojde-li k **zániku plánovací smlouvy**, sdělí obec, městská část hlavního města Prahy nebo kraj tuto skutečnost **úřadu územního plánování, který zajistí její vypuštění** z národního geoportálu územního plánování.
- POZOR: § 334b tuto povinnost dočasně suspenduje!

Druhy plánovacích smluv

- V zásadě lze rozdělit plánovací smlouvy na dva druhy:
 - **podmiňující plánovací smlouvu**
 - vyplývající z územního plánu
 - vyplývající z regulačního plánu
 - **dobrovolnou plánovací smlouvu**
 - plánovací smlouvy spojené se změnou ÚPD
 - ad hoc plánovací smlouvy

„Podmiňující“ plánovací smlouva plynoucí z ÚP

- V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.
- V takovém případě územní plán stanoví
 - **základní obsah** plánovací smlouvy,
 - **podmínky** a
 - **lhůtu** pro její uzavření, která **nesmí být delší než 6 let** od nabytí účinnosti územního plánu; marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

„Podmiňující“ plánovací smlouva plynoucí z RP

- V regulačním plánu lze vymezit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území.
- V takovém případě obsahuje
 - **základní podmínky** pro uzavření plánovací smlouvy a
 - **lhůtu** pro uzavření plánovací smlouvy, která **nesmí být delší než 4 roky**; marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

Závazky z plánovacích smluv

- Závazky se dělí na ty, ke kterým se může zavázat:
 - obec, městská část hl. m. Prahy a kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury
 - stavebník
- Závazky pro obce, městské části hl. m. Prahy a kraje jsou ve stavebním zákoně stanoveny konečným výčtem, pro stavebníka však nikoliv
- Pro samosprávu závazky nekončí výměnou zastupitelstva, ale trvají dále

Závazky samospráv a vlastníka veřejné infrastruktury

- a) poskytne stavebníkovi **součinnost k uskutečnění záměru**
 - obecná formulace, která poskytuje poměrně velkou volnost (např. poskytování informací, zajištění kontaktů na vlastníky nemovitostí, uspořádání společných jednání a další činnosti)
- b) obec nebo kraj učiní **kroky k vydání ÚPD**, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání ÚPD
 - nelze vykládat jako nárok na vydání ÚPD nebo její změny podle představ stavebníka
 - zastupitelstvo se pouze zavazuje učinit kroky, které učinit může

Závazky samospráv a vlastníka veřejné infrastruktury

- c) po sjednanou dobu **nevydá nebo nezmění ÚPD** nebo neučiní **jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil** uskutečnění záměru
 - obec nebo kraj se však nemohou tímto zavázat ke změně ÚPD, která plyne z nadřazené ÚPD (jedná se o povinnost danou SZ)
- d) po dobu **trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru** uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které **by byly v rozporu** s obsahem uzavřené plánovací smlouvy

Závazky samospráv a vlastníka veřejné infrastruktury

- a) **pozemky nebo stavby** potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu **nezatíží nebo nezcizí**
- např. jde o **zamezení prodeje pozemků** třetí osobě, což by mohlo znemožnit realizaci záměru
 - k tomuto se lze zavázat **jen u pozemků**, k nimž samospráva nebo vlastník VI **vykonává vlastnická práva**

Závazky samospráv a vlastníka veřejné infrastruktury

- b) se bude **podílet na přípravě**, výstavbě nebo financování **veřejné infrastruktury** nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření **potřebných k uskutečnění záměru**
 - závazek v případě samosprávy má za cíl zejména garantovat financování potřebných projektů
- c) od stavebníka **převzme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví**
- d) učiní jiné právní jednání v oblasti soukromého práva

Závazky stavebníka

- a) účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- b) převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- c) účasti na asanaci území dotčeného záměrem,
- d) účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,
- e) poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel.

Uzavírání plánovacích smluv

- Plánovací smlouvu uzavíranou obcí, krajem nebo hlavním městem Prahou **schvaluje zastupitelstvo** obce, zastupitelstvo kraje nebo zastupitelstvo hlavního města Prahy.
- Plánovací smlouvu uzavíranou městskou částí hlavního města Prahy schvaluje zastupitelstvo městské části.
- Možnost uzavřít plánovací smlouvu podle SZ **nevylučuje možnost uzavírat soukromoprávní smlouvy** podle občanského zákoníku.

Přezkum plánovací smlouvy

- Plánovací smlouva je veřejnoprávní smlouva, proto je u ní možný **správní přezkum**.
- K **přezkumu** souladu plánovací smlouvy s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní
 - uzavřené **obcí** je příslušný **krajský úřad**
 - uzavřené **městskou částí hlavního města Prahy** je příslušný **Magistrát hlavního města Prahy**
 - uzavřené **krajem nebo hlavním městem Prahou** je příslušné **ministerstvo**
- V případě **soudního přezkumu** se postupuje podle soudního řádu správního (přezkoumává **správní soud → NSS**)

Vztah k povolovacímu řízení

- Účastníci řízení **mohou uplatňovat námitky** směřující k hájení jejich procesních práv; další námitky pouze v rozsahu uvedeném v odstavci 3. [...]
- **Stavební úřad dále nepřihlíží k námitkám** účastníka řízení, které jsou **v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je** tento účastník řízení.

Vztah k odvolacímu řízení

- Odvolací správní orgán nepřihlíží k odvolacím námitkám, které mohl odvolatel uplatnit dříve.
- Odvolací správní orgán dále nepřihlíží k části obsahu odvolání, které bylo podáno odvolatelem, který je stranou plánovací smlouvy, pokud je obsah odvolání v rozporu s tím, k čemu se odvolatel v plánovací smlouvě zavázal.

Zásady pro spolupráci s investory

- Úprava plánovacích smluv s SZ nemá vliv na (ne)možnost vyhotovit zásady pro spolupráci s investory
- Problematika plánovacích smluv by měla být zohledněna
- Zásady pro spolupráci s investory jsou přijímány v samostatné působnosti zastupitelstvem a je na samosprávě, zda k tomuto kroku přistoupí.

Pomůcka k aplikaci plánovacích smluv

- Pomůcka neurčuje jediný možný způsob, jak přistoupit k jednotlivým plánovacím smlouvám
- Nejde o přístup, který by MMR k plánovacím smlouvám prosazovalo nebo vyžadovalo
- Na stránkách MMR
MMR → Stavební právo → Publikace a odborné texty
→ Plánovací smlouvy



Děkuji za pozornost

DOTAZY?