

auúo

**Asociace pro urbanismus a územní plánování**

**Územní plán jako základní nástroj  
rozvoje obce v podmínkách novely  
stavebního zákona**

**ing. arch. Jaroslav Haluza**

**REGIONSERVIS - IX. Setkání starostů a místostarostů Moravskoslezského kraje,  
Ostrava , Hotel Park INN BY RADISSON 24.4.2014**

- 1. Asociace pro urbanismus a územní plánování**
- 2. Územní plán jako základní nástroj rozvoje obce v podmínkách novely stavebního zákona**
  - **Podstatné změny v zákoně č. 183/2006 Sb. po novele účinné od 1.1.2013 (č.350/2012), které ovlivňují územní plán:**
    - **upřesnění možnosti povolování staveb a činností v nezastavěném území**
    - **nástroje umožňující ovlivňovat územní rozvoj v rámci schválené koncepce**
    - **doplňující průzkumy a rozbory, význam pro zadání, variantní řešení**
    - **omezení nadměrných požadavků na zastavitelné plochy**
    - **změny ÚP, úplné znění ÚP**
  - **Náhrady za změny v území, přechodná ustanovení**
- 3. Výběr zpracovatele územního plánu**

- **založena v roce 1990**
- **dobrovolné multidisciplinární sdružení odborníků zabývajících se problematikou tvorby a regulace vývoje měst, venkovského osídlení a krajiny.**
- **členové jsou praktikující projektanti, pořizovatelé úřadů územního plánování, vysokoškolští pedagogové, pracovníci ministerstev a další odborníci státní a veřejné správy**
- **cílem Asociace je ovlivňovat lidské konání na území státu tak, aby směřovalo k optimálnímu vývoji sídelních struktur, harmonickému uspořádání území, hledání vyváženého vztahu mezi rozvojem a ochranou hodnot území, udržení ekologické rovnováhy a ochraně kulturního dědictví s cílem zajištění setrvalého rozvoje.**

Profesní činnost zahrnuje:

- a) zapojení urbanismu a územního plánování do širšího společenského kontextu,
- b) spolupráci s obdobnými zahraničními organizacemi a zastoupení v organizacích mezinárodních,
- c) zvyšování odborné úrovně ve spolupráci s vysokými školami a specializovanými pracovišti,
- d) spolkovou a odborně společenskou činnost,
- e) účast na přípravě legislativních opatření souvisejících s vývojem a regulací území a uplatněním odborníků oboru,
- f) **expertní a konzultační činnost,**
- g) publikační činnost,
- h) spolupráci při vypisování soutěží a konkurzů.

**Zákon č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon)**  
*ve znění pozdějších změn (poslední změna zák. č.350/2012  
– účinnost od 1.1.2013)*

## Upřesnění možnosti povolování staveb a činností v nezastavěném území

---

- §18 odst.5 V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat 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. **Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.**
- §43 odst.1 ..... Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, **mohou být součástí územního plánu**, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.

## Nástroje umožňující ovlivňovat územní rozvoj v rámci schválené koncepce

---

§43 odst.2 V územním plánu lze vymežit plochu nebo koridor, v němž **je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“), zpracováním územní studie** nebo vydáním **regulačního plánu**. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu **podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta** pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 4); marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká. V případě podmínění rozhodování regulačním plánem **je součástí územního plánu zadání regulačního plánu a u regulačního plánu z podnětu přiměřená lhůta pro jeho vydání**. Podmínka vydání regulačního plánu z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty. Podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedojde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu.

## Doplňující průzkumy a rozbory, význam pro sestavení zadání, variantní řešení

---

- §47 odst.1 Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu, na základě územně analytických podkladů **a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů** pořizovatel ve spolupráci **s určeným členem zastupitelstva** (dále jen „určený zastupitel“) zpracuje návrh zadání územního plánu.
- §47 odst.5 Zadání územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. V odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu<sup>11)</sup>, <sup>12)</sup> zastupitelstvo obce uloží v zadání zpracování **variantního řešení návrhu územního plánu**.
- §48-49 zrušen **koncept** územního plánu
- §51 odst.2 Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce **ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě**. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů.



- §55 odst.1 Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději **do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.** Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 a její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 . Pokud jsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu součástí této zprávy, postupuje se dále v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54.

## Doplňující průzkumy a rozbory, význam pro sestavení zadání, variantní řešení

Zpráva o uplatňování územního plánu obsahuje (§15 vyhl. č.500/2006 Sb. ve znění pozd. změn):

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení **změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán** (§ 5 odst. 6 stavebního zákona ), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající **z územně analytických podkladů**
- c) vyhodnocení **souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,**
- d) **prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,**
- e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu **zadání změny,**
- f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona ), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- g) **požadavky na zpracování variant řešení** návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,
- h) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,
- i) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,
- j) **návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

## Omezení nadměrných požadavků na zastavitelné plochy pro bydlení

---

- §53 odst.5 b) zpráva o vyhodnocení **vlivů na udržitelný rozvoj území** obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- §53 odst.5 f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- §55 odst.4 další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

- §55 odst.1 Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 a její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 . Pokud jsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu součástí této zprávy, postupuje se dále v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54.
- odst.2 Pokud není změna územního plánu pořizována na základě zprávy o uplatňování územního plánu, nebo postupem podle odstavce 3, postupuje se dále v rozsahu této změny obdobně podle § 43 až 46 a § 50 až 54 a přiměřeně podle § 47.
- odst.4 **Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.**
- odst.5 Pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti. (= změnu lze dělat pouze na základě úplného znění ÚP)
- §55 odst.3 **Dojde-li ke zrušení části územního plánu nebo nelze-li podle něj rozhodovat na základě § 54 odst. 4 a 5, zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu..... Dojde-li ke zrušení celého územního plánu, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn.**

- § 188odst.1 Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze **do 31. prosince 2020** podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, **jinak pozbývají platnosti.**
- čl.II odst.5 Úkol prověřit územní studii změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka **pro rozhodování, pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti.** Pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování v ploše nebo koridoru vymezených v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu **pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu není uvedena lhůta pro pořízení a vydání regulačního plánu.**
- odst.9 **Vymezení předkupního práva v územním plánu nebo regulačním plánu, které je v rozporu s tímto zákonem, se nepoužije.** Obec, která územní plán nebo regulační plán vydala, zašle příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu návrh na výmaz předkupního práva, které je v rozporu s tímto zákonem, z listu vlastnictví s uvedením katastrálních území a čísel parcel.

## § 102

- odst.2 Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku **zrušení určení pozemku k zastavění** na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, **náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.** Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před **změnou nebo zrušením regulačního plánu** anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění **a vznikla mu prokazatelná majetková újma.**
- odst.3 Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému **nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny,** či regulačního plánu nebo jeho změny, **kteřá zastavění dotčeného pozemku umožnila.** Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let **se neuplatní,** pokud v této lhůtě:
- a) **nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo**
  - b) **před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.**

- odst.4 Pokud bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu z podnětu nebo zpracováním územní studie a tento regulační plán nenabyl účinnosti nebo tato studie nebyla zapsána do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace, která tuto podmínku stanovila, **lhůty podle odstavce 3 se prodlužují o dobu, o kterou byla lhůta 4 let překročena.**
- odst.7 V případě, že dojde k následné **změně územního plánu**, změně nebo zrušení regulačního plánu nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí podle § 93 odst. 5 a příslušný pozemek, za který byla vyplacena náhrada, **se vrátí do původního režimu umožňujícího zastavění**, je ten, komu byla náhrada vyplacena, **povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit poskytovateli náhrady do 3 měsíců od vyrozumění o vzniku této povinnosti.** Povinnost vrátit náhradu zaniká po 5 letech od nabytí účinnosti změny územního plánu, změny nebo zrušení regulačního plánu, nebo od pozbytí platnosti územního rozhodnutí, na jejichž základě náhrada vznikla. Povinnost vrátit náhradu dále zaniká v případech, kdy ten, komu byla náhrada vyplacena, při projednávání návrhu územně plánovací dokumentace, kterou se příslušný pozemek vrátil do původního režimu umožňujícího zastavitelnost, uplatnil proti této zastavitelnosti námitku nebo připomínku.

Výzvy k podání nabídky na zpracování územního plánu .....

soutěží o výběr projektanta je pověřena firma, která nezná legislativní prostředí vztahující se k procesu zpracování ÚP a obsahu ÚP (= neví co to je územní plán!!)

nejasně, nebo vůbec se nereaguje na požadavky plynoucí:

§53 - úpravy ÚP !!

odst. 2 podstatná úprava ÚP (nová dohoda s dotčenými orgány, opakované veřejné projednání)

odst. 3 přepracování ÚP – pokyny, opět společné jednání a veřejné projednání

**nutno sdělit ve výzvě jak budou smluvní strany na tuto skutečnost reagovat, průmět do ceny, lhůt a dalších ustanovení v SOD. Nutno jednotlivé články SOD logicky provázat. Ustanovení se nesmí vzájemně vylučovat!!!!**

**doporučuje se do soutěže a ocenění díla začlenit i činnost projektanta při zpracování doplňujících průzkumů a rozborů a podkladů pro návrh zadání**



- Výzva několika zájemcům
- Veřejná obchodní soutěž

### Kriteria výběru:

- **ekonomická výhodnost nabídky**  
Možnost kombinace kritérií-složitější pro stanovení kritérií
- **soutěž o návrh**  
urbanistická soutěž o návrh územního plánu a navazující veřejná zakázka na služby zadaná formou jednacého řízení bez uveřejnění  
Reálnější představa o kvalitě uchazeče
- **nejnižší nabídková cena**  
Kvalita zpracovatele  
Dumpingové ceny = vysoký předpoklad pro obdržení nekvalitního díla

**Obec by měla mít představu o ceně územního plánu před vypsáním výběrového řízení**

**Předpokládaná cena (vysoutěžená cena ?)**

**\_\_\_\_\_ = hod.výrobnost  
úkony nezbytné pro řádné provedení ÚP v hod.**

(v předpokladech lze doporučit srovnat s obvyklou výrobností v obdobných oborech). **U vysoutěžených cen se realita ohybuje i pod 120 Kč/hod. !!!!**

**Standardy, výkony a činnosti autorizovaných osob – připravuje  
ČKA+ČKAIT**

**do doby ukončení prací lze další informace získat na :**

**<http://www.stavebnistandardy.cz>**

**[http://www.cka.cc/oficialni\\_informace/Pracovni-skupiny/ps-pro-uzemni-planovani-urbanismus-a-krajinu/metodicky-pokyn-pro-vyber-zhotovitele-uzemniho-planu](http://www.cka.cc/oficialni_informace/Pracovni-skupiny/ps-pro-uzemni-planovani-urbanismus-a-krajinu/metodicky-pokyn-pro-vyber-zhotovitele-uzemniho-planu)**

**AUÚP pořádá pravidelně každý rok dvě odborné konference pro projektanty, pracovníky úřadů územního plánování, odbornou veřejnost i pracovníky samosprávy na aktuální témata v oboru územního plánování. Konference se konají v různých městech po celém území České republiky.**

- **Nejbližší připravovaný seminář je připravován na téma :**  
**regulační plány**
- **Místo konání : Praha**
- **Termín konání: předběžně září 2014**

**Podrobnější informace o konaných akcích a AUÚP lze získat na :**

**[www.urbanismus.cz](http://www.urbanismus.cz)**

**Kontaktní adresa :**

**Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR  
Thákurova 7  
160 00 Praha 6**

**Děkuji Vám za pozornost**

**ing. arch. Jaroslav Haluza**