

**REGIONSERVIS – IX. SETKÁNÍ STAROSTŮ A MÍSTOSTAROSTŮ KRAJE VYSOČINA
29.5.2014 Jihlava**

Územní plán jako základní nástroj rozvoje obce v současných podmínkách

Ing. arch. Pavel Koubek
Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR

ASOCIACE PRO URBANISMUS A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

- 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, k udržení ekologické rovnováhy a ochraně kulturního dědictví s cílem zajištění setrvalého vyváženého rozvoje.

Legislativní prostředí územního plánování

- [Stavební zákon č.183/2006 Sb.](#), ve znění novely zákonem č. 350/2012 Sb., účinný k 1.1.2013
- [vyhláška č. 500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění vyhl.č. 458/2012 Sb., účinná od 1.1.2013
- [Vyhláška č.501/2006 Sb.](#), o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhl.č. 431/2012 Sb., účinná od 1.1.2013

Hotový územní plán vydává obec formou opatření obecné povahy (OOP) podle zákona č.500/2004 sb. (Správní řád) v platném znění

Základní charakteristika územního plánu

- Je **komplexním materiálem** pro rozhodování v území a usměrnění rozvoje obce
- Je **právním dokumentem** završujícím dlouhodobý proces a navazujícím na:
 - strategii rozvoje města / obce
 - oborové generely, koncepční i dílčí studie územního rozvoje
 - průzkumy názorů veřejnosti
 - ideové nebo projektové soutěže

Základní subjekty zapojené do procesu vzniku plánu a jejich úloha

zadavatel (obec, město)

- má smlouvu s projektantem
- ustanoví „určeného zastupitele“, který se bude společně s pořizovatelem podílet na pořízení územního plánu
- informuje a zapojí do procesu občany
- vydává územní plán formou OOP

pořizovatel (úřad územního plánování - obec s rozšířenou působností, / nebo: osoba splňující kvalifikační požadavky, tzv. létající pořizovatel)

- řídí celý proces z hlediska zákonného postupu a termínů; vyhodnocuje průběh projednání; zpracovává dokumenty o projednání

projektant (odborná firma nebo osoba, s oprávněním = autorizací České komory architektů zpracovat územní plán)

- zpracuje dokumentaci, účastní se pracovních jednání i oficiálních projednání
- je zodpovědný za odbornou správnost územního plánu

Jak zahájit práce na pořízení územního plánu

- Zastupitelstvo obce **rozhodne pořídí** územní plán – rozhodnutí dá do usnesení
- **ustanoví „určeného zastupitele“**, který se bude společně s pořizovatelem podílet na pořízení územního plánu
- pokud obec sama nemá kompetenci pořizovat územní plán, písemně **požádá úřad územního plánování (nebo oprávněnou osobu)** o pořízení územního plánu
- **vybere projektanta**
- začne zajišťovat podklady – mapy, relevantní strategie, studie a dokumentace, průzkumy veřejnosti
- informuje občany o zahájení pořizování územního plánu a vyzve je k podání podnětů pro řešení územního plánu

Výběr projektanta územního plánu

Nutno respektovat:

- zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů, účinné od 1. ledna 2014

Příklad způsobů výběru:

- výzva několika zájemcům
- urbanistická soutěž o návrh územního plánu a navazující veřejná zakázka na služby zadaná formou jednacního řízení bez uveřejnění
- veřejná obchodní soutěž - výběrové řízení, kde je kritériem „ekonomická výhodnost“
- ~~• veřejná obchodní soutěž - výběrové řízení s jediným kritériem - cenou~~

Urbanistická soutěž o návrh územního plánu

METODICKÝ POKYN PRO VÝBĚR ZHOTOVITELE ÚZEMNÍHO PLÁNU s
uplatněním SOUTĚŽE O NÁVRH a navazujícího jednacího řízení bez
uveřejnění – ČKA

http://www.cka.cc/oficialni_informace/Pracovni-skupiny/ps-pro-uzemni-planovani-urbanismus-a-krajinu/metodicky-pokyn-pro-vyber-zhotovitele-uzemniho-planu

Pracovní text ČKA určený zejména pořizovatelům územně plánovací dokumentace - úřadům územního plánování a obcím.

Příloha 1. - Schéma výběru

Příloha 2. - Vzor soutěžních podmínek architektonické/urbanistické soutěže o návrh

Příloha 3. - Vzorová výzva k jednání v jednacím řízení bez uveřejnění

Příloha 4. - [Orientační tabulka pracnosti a minimálních cen územních plánů](#)

Výběrové řízení, kde kritériem je „ekonomická výhodnost“

Součástí dokumentace k zakázce, o niž se soutěží, je definování přesných požadavků:

- Kvalifikace – jasné hodnocení – splnil/nesplnil
 - základní - bezúhonnost, nedoplatky
 - profesní - autorizace + prokázání dosavadních prací obdobného charakteru
 - ekonomická, finanční – například pro doložení stability: obrat za minulý rok nebo za po sobě jdoucí 3 roky, pojištění, dluhy vůči veřejným zadavatelům, insolvence
 - technická – referenční projekty, složení týmu, vybavení
- Ekonomická výhodnost nabídky je dána nejen cenou, ale i **kvalitou** díla. Hodnotí se:
 - komplexnost, úplnost
 - metoda postupu
 - typové úlohy pro prokázání schopnosti nalézt řešení daného problému (nutná jasná pravidla pro hodnocení, zapojení odborníků do hodnocení)
 - termíny plnění

Minimální „bezpečná“ cena

- Nebezpečí mimořádně nízkých cen v důsledku neuplatnění jiných kritérií hodnocení než minimální ceny v soutěžích
- Vazba ceny na kvalitu ÚP
- ČKA provedla podrobný rozklad nákladů na zpracování ÚP s výčtem dílčích činností týmu i dalších typů nákladů (pro několik velikostních kategorií měst a obcí)
- Minimální bezpečná cena musí tyto náklady zahrnovat

K procesu vzniku územního plánu

... existují různé metodické pomůcky, např. od Ústavu územního rozvoje (ÚÚR) v Brně.

Lze doporučit:

- Určený zastupitel a jeho úloha při pořizování územního plánu (2011).
- Obec a územní plánování (2008)

Brožurky lze získat od ÚÚR. Prodej publikací zajišťuje pí Blatová,
tel.: 542 423 116, email: blatova@uur.cz

Zákon č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon)

po novele k 1.1.2013

Územní plán

§ 43

- (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.
- (2) ... V územním plánu lze vymezit 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.
- (3) ... Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území **nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím**.

§ 102

Náhrady za změnu v území

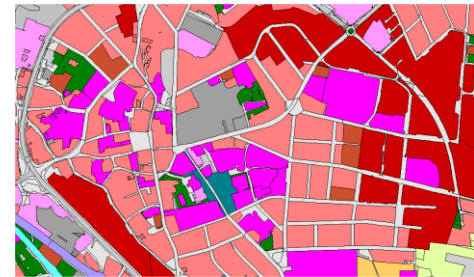
- (2) Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění **na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu**, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou 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.
- (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, která 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**.

- (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.

Přechodná ustanovení

§ 188

- (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.



Děkuji za pozornost !