

auúo

Asociace pro urbanismus a územní plánování

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

ing. arch. Jaroslav Haluza

**REGIONSERVIS - VIII. Setkání starostů a místostarostů Zlínského kraje,
Otrokovice , Hotel Atrium 16.1. 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)**
 - **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.

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

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

ve znění pozdějších změn (poslední změna zák. č.350/2012

– účinnost od 1.1.2013)

- §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.

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

- §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.
- §43 odst.3 Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území **nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.**
- §44 O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce
e) **na návrh oprávněného investora**

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

- §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 orgánu¹¹⁾, ¹²⁾ zastupitelstvo obce uloží v zadání zpracování **variantního řešení návrhu územního plánu**.
- §48-49 zrušen **koncept** územního plánu
- §50 odst.3 *v době společného jednání* Do 30 dnů ode dne doručení **může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky**. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.
- §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 odchyľují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů.

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

- §52 odst.2 Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch řešení, **oprávněný investor** a zástupce veřejnosti
- §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.**
- §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.**
- §101 odst.1 K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku má obec nebo kraj anebo stát (dále jen „oprávněná osoba“) v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací předkupní právo; **to neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene.** Předkupní právo se v územním plánu nebo regulačním plánu vymezuje označením nemovitosti podle zvláštního právního předpisu³⁷⁾

§ 102

Náhrady za změnu v území

- 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, **která zastavění dotčeného pozemku umožnila**. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě:
- 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**
 - před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.**

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

- 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.**

Přechodná ustanovení

- § 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.**

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

- 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.

Vztah ke správnímu řádu

- § 192odst.1 Na postupy a řízení se použijí ustanovení správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak.
- odst.2 K přezkoumání opatření obecné povahy vydaného orgány obce je příslušný krajský úřad. K přezkoumání opatření obecné povahy vydaného orgány kraje je příslušné ministerstvo.

- Výzva několika zájemcům
- Veřejná obchodní soutěž

Kriteria výběru:

- **nejnižší nabídková cena**

Kvalita zpracovatele

Dumpingové ceny = vysoký předpoklad pro obdržení nekvalitního díla

- **ekonomická výhodnost nabídky**

Možnost kombinace kritérií-složitější pro stanovení kritérií

- **soutěž o návrh**

Další finanční nároky na vlastní soutěž

Reálnější představa o kvalitě uchazeče

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

Problém > pověření přípravou a výběrem zpracovatele územního plánu firmou, která nezná legislativní prostředí vztahující se k procesu zpracování ÚP a obsahu ÚP (= neví co to je územní plán!!)

**Předpokládaná cena (vysoutěžená cena ?) /
úkony nezbytné pro řádné provedení ÚP v hodinách
= hodinová výrobnost**

(Ize doporučit srovnat s obvyklou výrobností v obdobných oborech)

**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

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 :**
městský architekt + uplatňování urbanistické koncepce
- **Místo konání :** **předběžně Cheb**
- **Termín konání:** **počátek dubna 2014**

Podrobnější informace o konaných akcích a AUÚP lze získat na :

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