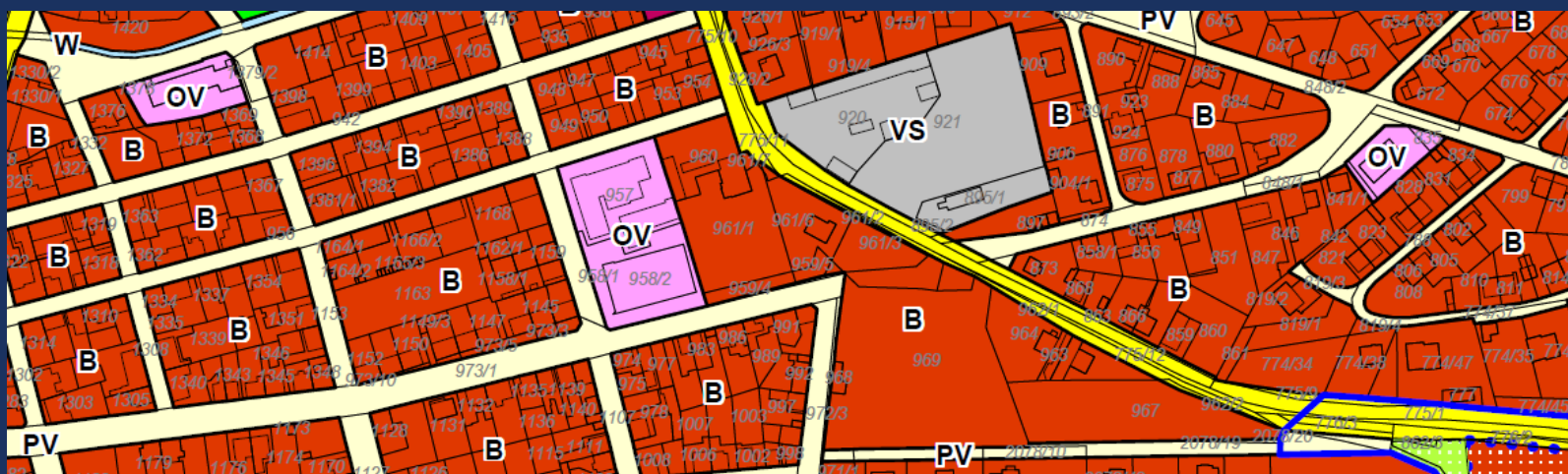


ÚZEMNÍ PLÁN JAKO ZÁKLADNÍ NÁSTROJ ROZVOJE OBCE V SOUČASNÝCH PODMÍNKÁCH

ASOCIACE PRO URBANISMUS A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ ČR

Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý



ASOCIACE PRO URBANISMUS A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ ČR

- založena v roce **1990**
- dobrovolné multidisciplinární **sdržení 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



ÚZEMNÍ PLÁN

po novele stavebního zákona k 1. 1. 2013

VÝBĚR ZPRACOVATELE

územního plánu

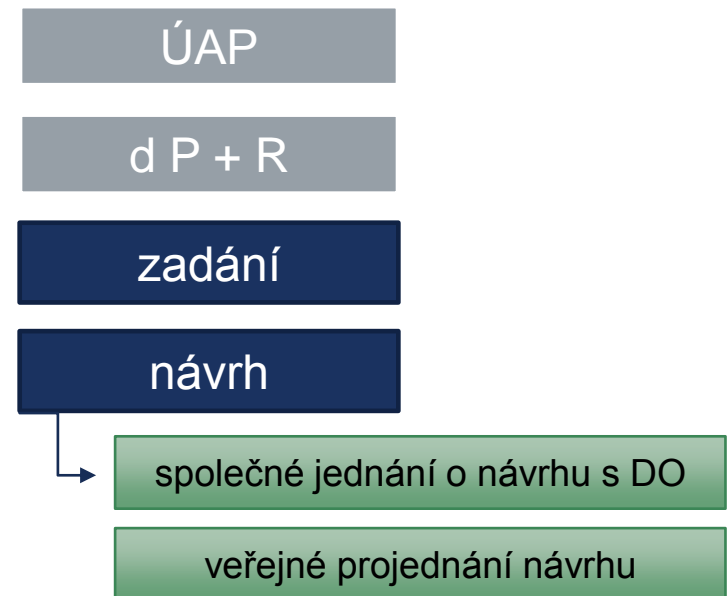


ÚZEMNÍ PLÁN PO NOVELE STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Zjednodušení obsahu i procesu pořízení územního plánu
2. Další vybrané změny po novele SZ
3. Podmínky pro rozhodování o změnách v území
4. Předkupní právo a vyvlastnění (§ 101 a 170 SZ)
5. Náhrady za změnu v území (§ 102 SZ)
6. Stavby v nezastavěném území (§ 18 SZ)

1. ZJEDNODUŠENÍ OBSAHU I PROCESU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- Vypuštění **konceptu** územního plánu
 - varianty návrhu jsou možné (požaduje-li je zadání územního plánu)



- Posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území ⇔ sloučení s postupy pořizování územního plánu

1. ZJEDNODUŠENÍ OBSAHU I PROCESU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- Důraz na **koncepčnost** územního plánu
 - ÚP ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území **nesmí obsahovat podrobnosti** náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím (§ 43 odst. 3)
 - ÚP obsahuje **základní** koncepci rozvoje území obce (příl. č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb.)

2. DALŠÍ VYBRANÉ ZMĚNY PO NOVELE STAVEBNÍHO ZÁKONA

- **Oprávněný investor** = vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo technické infrastruktury
 - může podat návrh na pořízení územního plánu
 - může podat námitky k územnímu plánu
- **Veřejné projednání**
 - prodloužení lhůty pro připomínky, námitky a stanoviska: 7 dnů po VP
 - DO a KÚ – stanoviska jen k částem změněným od SJ
- **Záležitosti nadmístního významu** – nevyloučí-li je KÚ ve stanovisku
- Prodloužení **platnosti** ÚPD platné před 1. 1. 2007 do **31. 12. 2020**

3. PODMÍNKY O ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

- **Dohoda o parcelaci**
- Územní studie
 - v ÚP podmínky pro její pořízení + přiměřená lhůta pro vložení do evidence
 - marné uplynutí lhůty ⇒ omezení změn v území zaniká
- Regulační plán
 - z podnětu × na žádost
 - zadání RP je součástí ÚP + přiměřená lhůta pro vydání (RP z podnětu)
 - marné uplynutí lhůty ⇒ podmínka vydání RP zaniká
- Architektonicky nebo urbanisticky významné stavby

4. PŘEDKUPNÍ PRÁVO A VYVLASTNĚNÍ

- Předkupní právo (§ 101 SZ)
 - pro VPS nebo veřejné prostranství, už **ne** pro VPO (např. ÚSES)
 - ne tam, kde stačí **zřízení věcného břemene**
 - zapisuje se do katastru nemovitostí
 - zaniká, nedojde-li k uzavření kupní smlouvy do 6 měsíců po učinění nabídky vlastníka
- Vyvlastnění (§ 170 SZ)
 - pro VPS dopravní a technické infrastruktury, pro VPO, pro stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro asanaci (ozdravění) území
 - právo k pozemku **nebo stavbě** lze odejmout – přístup, příjezd k pozemku, stavbě

5. NÁHRADY ZA ZMĚNU V ÚZEMÍ

- 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
- Náhrada vlastníkovi **nenáleží**:
 - došlo-li ke zrušení na jeho návrh
 - uplynulo-li 5 let od nabytí účinnosti ÚP
 - bez vydaného ÚR nebo územního souhlasu
 - bez uzavření veřejnoprávní smlouvy nahrazující ÚR

6. STAVBY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

§ 18 dost. 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,
- pro zlepšení podmínek jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu.

Lze umisťovat, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

VÝBĚR ZPRACOVATELE

- Zadání z „volné ruky“
- Výzva několika zájemcům
- Výběrové řízení podle zákona o veřejných zakázkách

❖ Kritéria výběru

- **ekonomická výhodnost nabídky ≠ nejnižší nabídková cena**
- možnost kombinace kritérií - kvalita zpracovatele, cena
- dumpingové ceny – nekvalitní dílo

■ Soutěž o návrh

- další finanční nároky na vlastní soutěž
- představa o kvalitě uchazeče

Obec by měla mít představu o ceně územního plánu (Honorářový řád ČKA)

KONFERENCE AUÚP ČR

Strategie, urbanismus a architekt města

10. a 11. 4. 2014 Cheb

www.urbanismus.cz

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.