

## Z pražákova notesu VII: Územní plán – snadno a rychle

„A kosti!“ zvolal pejsek „*musíme tam přece dát nějaké kosti!*“ Tak do toho dortu dali několik kostí. „*A přece nějakou myš! Myši já tuze ráda.*“ Vzpomněla si kočička a dala do dortu čtyři myši. „*Tak a teď několik buřtů, hodně pepřovatých, to je něco pro mě.*“ Řekl pejsek. „*A teď to hlavní – přece šlehanou smetanu tam musíme dát!*“

Ve Vrchotojanovickém měsíčníku č. 8/2009 oznámil pan starosta, že je na čase vytvořit nový územní plán. S územním plánováním jsem se již setkal, skrze ochranu přírody, ale nemyslím si bych tématu přímo rozuměl. Tak jsem četl dál, snad se dozvím, co to územní plán je, k čemu slouží, jak se správně vytváří, kdo a jak o něm rozhoduje...ale nic takového jsem se nedočetl. Jen, abych se „v souladu s výše uvedenými paragrafy“ zamyslel, případně napsal svůj požadavek do formuláře umístěného na webu městyse. Tak na webu městyse? Územní plán...územní plán....a hele! Formulář tu je. A kde jsou další informace? Kdyby aspoň ten starší územní plán pro představu...

Protože jsem učitel a dávám občas domácí úkoly, dal jsem si za domácí úkol: zjistit vše sám. Obrátil jsem se na přítele projektanta-architekta, prohledal web, studoval dokumenty... Dostal jsem strach, abychom nepekli dort, jako pejsek s kočičkou. Ten jejich snědl nakonec zlý pes a bylo mu hrozně špatně, protože pejsek s kočičkou do něj dávali bez rozmyslu na co měli zrovna chuť a nestarali se, jaký ten dort má ve výsledku být. Ten náš dort bychom si ale museli jíst my sami po dalších zhruba 10 let. Níže uvádím, podle mého názoru, podstatné skutečnosti a odkazy na zdroje informací, které doporučuji k pročtení.

Na adrese <http://www.uur.cz/default.asp?ID=3201> najdete dva užitečné a velice srozumitelné dokumenty: *Občan a územní plánování* a *Obec a územní plánování* (obě vydalo Ministerstvo pro místní rozvoj a Ústav územního rozvoje). Dozvíte se jak může občan ovlivnit územně plánovací dokumentaci, jaká jsou jeho práva a povinnosti, jaký je postup tvorby ÚP a mnoho dalšího.

**Územní plánování** řeší využití území a zásady jeho uspořádání. Chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na ochranu krajiny dbá na hospodárné využívání zastavěného území. **Územní plánování usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů.** Základním dokumentem je **Stavební zákon č. 183/2006 Sb. ve znění č. 183/2006 Sb. platný od 1.1.2007** (na webu snadno dostupný). V § 55 se píše následující: *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...* Souhlasím s tím, že než vznikne nový územní plán, mělo by se vyhodnotit fungování toho starého.

**Vznik územního plánu má tyto hlavní fáze pořízení:** 1. rozhodnutí o pořízení, 2. doplňující průzkumy a rozbor, 3. zadání ÚP (pořizovatel zašle návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, zajistí zveřejnění návrhu zadání ÚP a oznámí tuto skutečnost na úřední desce). K zadání je možné uplatnit požadavky a připomínky. Zadání územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce. 4. Koncept územního plánu (pouze je-li třeba zpracovat varianty řešení, koncept ÚP se veřejně projednává). 5. Návrh územního plánu (nad zpracovaným návrhem územního plánu se vede společné jednání s dotčenými orgány a následně žádá pořizovatel krajský úřad o stanovisko. Podle výsledku projednání projektant upraví návrh ÚP a ten se předkládá k veřejnému projednání).

**Rízení o územním plánu** - návrh ÚP je po dobu 30 dní před veřejným projednáním vystaven k nahlédnutí. Každý k němu může podat písemnou připomínku; vlastníci pozemků a staveb, kteří jsou dotčeni řešením, mohou vznést písemnou námitku, a to nejpozději na veřejném projednání. Dotčené orgány k těmto připomínkám a námitkám uplatní na závěr veřejného projednání svá stanoviska.

**Vydání územního plánu** – vyhodnotí se výsledky veřejného projednání a doplní odůvodnění územního plánu, zejména o návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek. Jsou-li všechny náležitosti v pořádku, zastupitelstvo ÚP vydá.

**Nabytí účinnosti územního plánu** - vydání územního plánu se oznamuje veřejnou vyhláškou.

Patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky územní plán nabývá účinnosti.

**Změny územního plánu** - je-li třeba změnit některou část ÚP, např. vymezit nové zastavitelné plochy, může zastupitelstvo obce rozhodnout o změně územního plánu. V takovém případě je třeba prokázat nemožnost zastavět již vymezené zastavitelné plochy nebo jejich nedostatečnost ve vztahu k prokazatelným potřebám obce.

Podklady pro sestavení ÚP mají obsahovat zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, **limitů využití území**, záměrů na provedení změn v území a **rozbor udržitelného rozvoje území**.

Bez ohledu na politickou orientaci doporučuji podívat se na

[www.evatylova.cz/Dalnice%20D3.htm](http://www.evatylova.cz/Dalnice%20D3.htm) a [www.zelenijilove.wz.cz/d3%20SZ.htm](http://www.zelenijilove.wz.cz/d3%20SZ.htm), kde je příklad toho, že i stavební uzávěra může být za dobře formulovaných podmínek nástrojem rozvoje.

Obecně přijatelnějším řešením je však tzv. **regulační plán**. Náležitosti žádosti o vydání regulačního plánu jsou stanoveny přílohou č.10 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., obsah regulačního plánu je předmětem přílohy č. 11 k téže vyhlášce.

Současným stavebním zákonem je přenesena na občany větší zodpovědnost. Za **přestupky fyzických osob a správní delikty** právnických osob může být uložena pokuta až 2 mil. korun mimo jiné za provádění stavby na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území. Stát vykonává státní dozor ve věcech územního plánování. Za tím účelem mají oprávněné úřední osoby právo vstupu na pozemky a do staveb. Za ztěžování přístupu oprávněné úřední osoby může být uložena **pořádková pokuta** do výše 50 tisíc korun.

### **Občan má právo:**

- dát podnět k pořízení územního plánu nebo regulačního plánu, případně změny
- aktivně se účastnit průběhu pořizování ÚPD (písemně dávat připomínky v průběhu)
- být zastupován zmocněným zástupcem veřejnosti (pokud jsou splněny podmínky § 23 SZ)
- uplatňovat námitky při pořizování ÚPD (písemně, nejpozději při veřejném jednání)
- dostat náhradu, jestliže jeho práva při užívání pozemku nebo stavby byla omezena na základě územního opatření o stavební uzávěře
- dostat náhradu, pokud byl na jeho pozemku zrušen záměr schválený územně plánovací dokumentací pozemek zastavět (platí od 1. 1. 2012)
- nahlížet do platné ÚPD
- účastnit se územního řízení (vedeno stavebním úřadem; občan je informován uveřejněním záměru na úřední desce, tj. vývěsce obce a informací umístěnou na dotčeném pozemku)

### **Občan je povinen:**

- respektovat principy územního plánování dané právními předpisy
- respektovat záměry územního plánování schválenou a vydanou ÚPD

v souladu s platnou ÚPD:

- umísťovat stavby a měnit vliv staveb a zařízení na využití území - měnit využití území
- strpět omezení nebo zákaz stavební činnosti, pokud by mohla ztížit budoucí využití území podle připravované ÚPD (územní opatření o stavební uzávěře)
- respektovat předkupní právo obce (příp. kraje nebo státu) u pozemků určených pro veřejně prospěšnou stavbu, veřejně prospěšné opatření nebo veřejné prostranství
- respektovat podmínky pro odstraňování dopadů živelní pohromy nebo havárie (územní opatření o asanaci území)
- respektovat podmínky pro odstranění nebo zabezpečení staveb z důvodu ohrožení života nebo zdraví osob nebo hrozby značných majetkových škod
- dbát na ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku a být šetrný k sousedství