

Návrh opatření na zjednodušení územního plánování

Bc. Magdalena Faldíková

Diplomová práce
2012



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Magdalena Faldíková**
Osobní číslo: **M10820**
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Návrh opatření na zjednodušení územního plánování**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Vymezte pojem územní plánování.
- Charakterizujte jednotlivé nástroje územního plánování.

II. Praktická část

- Popište proces pořizování nového územního plánu na konkrétním příkladu.
- Porovnejte postavení státní správy a samosprávy v procesu pořizování nového územního plánu.
- Navrhnete opatření orientovaná na zjednodušení procesu pořizování nového územního plánu.

Závěr



Rozsah diplomové práce: cca 70
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- [1] BÁRTOVÁ, H. a RŮŽIČKA, M. Územní plánování a doprava. 1. vyd. Praha: ABF – Arch, 2008. 128 s. ISBN 978-80-86905-48-8.
[2] MAIER, K. a ČTYROKÝ, J. Ekonomika územního rozvoje. 1. vyd. Praha: Grada, 2000. 142 s. ISBN 80-7169-644-7.
[3] MAREK, K. a PRŮCHA, P. České stavební právo v evropském kontextu. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2009. 451 s. ISBN 978-80-210-4958-1.
[4] WOKOUN, R. aj. Regionální rozvoj: Východiska regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a programování. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. 478 s. ISBN 978-80-7201-699-0.

Vedoucí diplomové práce: **Mgr. et Mgr. Monika Horáková**
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: **26. března 2012**
Termín odevzdání diplomové práce: **2. května 2012**

Ve Zlíně dne 26. března 2012

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

³ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odprá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohou užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 2.5.2012

..... Magdalena Falcká

⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá problematikou územního plánování. V první kapitole je vysvětlen pojem územního plánování. Druhá kapitola charakterizuje všechny nástroje územního plánování. V praktické části je popsán proces přijetí nového územního plánu u konkrétní obce, dále srovnáno postavení státní správy a samosprávy v tomto procesu. V poslední kapitole jsou navrženy opatření na zjednodušení procesu přijetí nového územního plánu.

Klíčová slova: územní plánování, nástroje územního plánování, územní plán, samospráva, státní správa, návrhy opatření

ABSTRACT

Graduation theses deals with spatial planning. The first chapter explains the concept of spatial planning. The second chapter characterizes all the tools of spatial planning. The practical part describes the process of adopting a new territorial plan for a particular municipality, further comparison of state administration and local governments in this process. In the last chapter are designed measures to simplify the process of adopting a new territorial plan.

Keywords: spatial planning, tools of spatial planning, territorial plan, local governments, state administration, design of measures

Děkuji Mgr. et. Mgr. Monice Horákové za odborné vedení práce, pomoc a poskytnutí cenných rad a připomínek. Děkuji také Josefu Manovi, pracovníku oddělení regionálního rozvoje a územního plánování MěÚ Valašské Klobouky, za poskytnutí odborných rad.

Dále patří dík mé rodině za podporu a trpělivost poskytovanou v průběhu celého mého studia na Univerzitě Tomáše Bati ve Zlíně.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD	9
I TEORETICKÁ ČÁST	10
1 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ	11
1.1 HISTORIE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	13
1.2 ORGÁNY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	15
2 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	18
2.1 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY	19
2.1.1 Územně analytické podklady	19
2.1.2 Územní studie.....	21
2.2 POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	22
2.3 ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	24
2.3.1 Zásady územního rozvoje.....	25
2.3.2 Územní plán	27
2.3.3 Regulační plán.....	33
2.4 ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ.....	37
2.5 ÚZEMNÍ OPATŘENÍ.....	40
2.5.1 Územní opatření o stavební uzávěře	41
2.5.2 Územní opatření o asanaci území.....	41
2.6 ÚPRAVA VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	42
2.6.1 Předkupní právo	42
2.6.2 Náhrady za změnu v území	43
II PRAKTICKÁ ČÁST	44
3 PROCES PŘIJETÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ÚJEZD	45
3.1 ZAHÁJENÍ PROCESU PŘIJETÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	45
3.2 ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	46
3.3 NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU	50
3.4 ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU	54
3.5 VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	58
4 POSTAVENÍ SAMOSPRÁVY A STÁTNÍ SPRÁVY V PROCESU PŘIJETÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	60
5 OPATŘENÍ ORIENTOVANÁ NA ZJEDNODUŠENÍ PROCESU POŘIZOVÁNÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	65
ZÁVĚR	69
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	71
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	73
SEZNAM OBRÁZKŮ	74

ÚVOD

Pro zpracování diplomové práce jsem si zvolila téma územní plánování.

Územní plánování je velmi starou disciplínou, kterou můžeme spatřit již u prvních vyspělých civilizací. Lidé se snažili o plánování a koordinaci svých aktivit, zejména při výstavbě velkých měst. V průběhu historie se územní plánování neustále vyvíjelo. Za samostatný obor bylo uznáno v průběhu devatenáctého století a ve druhé polovině dvacátého století se dočkalo zákonné úpravy. Dnes je územní plánování součástí veřejné správy, která je upravena novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Cílem diplomové práce je navrhnout opatření na zjednodušení procesu přijetí nového územního plánu.

Diplomová práce je členěna na teoretickou a praktickou část. Teoretická část se zabývá územním plánováním obecně. V první kapitola obsahuje několik definic tohoto pojmu, úkoly a cíle územního plánování, dále jeho historický vývoj a také orgány územního plánování. Druhá kapitola je věnována jednotlivým nástrojům územního plánování a jejich charakteristikám.

Praktická část obsahuje problematiku procesu přijetí nového územního plánu. Nejdříve je zde popsán tento proces u konkrétní obce, a to obce Újezd, nacházejícím se ve správním obvodu ORP Valašské Klobouky. Popis obsahuje všechny etapy procesu, od prvotního rozhodnutí zastupitelstva o pořízení územního plánu až po nabytí účinnosti opatření obecné povahy. Další kapitola obsahuje srovnání postavení státní správy a samosprávy v tomto procesu, ukazuje, které úkoly jsou vykonávány v působnosti samostatné nebo přenesené. Poslední kapitola obsahuje cíl práce, tedy konkrétní návrhy na zjednodušení procesu přijetí nového územního plánu.

Postup v tomto procesu je dán stavebním zákonem. Pokud se však s celým procesem seznámíme z pohledu praxe, najdeme několik oblastí, u kterých by bylo možné navrhnout opatření na zjednodušení, např. na zkrácení procesu nebo jeho zlevnění.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Mezi základní souvislosti ekonomie jako vědy patří omezené množství výrobních faktorů. Jedním z těchto faktorů je také půda. Ta je definována jako produkt přírody, který však není volně dostupný. Pokud necháme mluvit čísla, pak povrch celé zeměkoule činí 510,1 mil. km². Z toho souše tvoří necelých 30%, což odpovídá zhruba 149 mil. km². A při současném počtu obyvatel, který v nedávné době dosáhl hranice 7 miliard, vychází na jednoho člověka 0,02 km² půdy. Je jasné, že se stále narůstajícím počtem lidí klesá podíl půdy připadajícího na jednotlivce. A to je jeden ze základních důvodů, proč je tak důležité plánovat lidskou aktivitu z územního hlediska. „Změny v území mají dlouhodobé a velmi dalekosáhlé účinky, proto je třeba velmi pečlivého studia možných dlouhodobých důsledků rozhodnutí o územním rozvoji projevujících se v řádu desetiletí.“ (Wokoun, 2008, s. 78)

Definovat pojem územní plánování není zcela jednoduché. V různých publikacích nalezneme lehce odlišné charakteristiky. Například Wokoun (2008, s. 78) uvádí, že „územní plánování je v širším smyslu managementem změn prostředí v území, v užším smyslu odpovídajícím našemu pojetí územního plánování se tato disciplína zabývá regulací změn hmotného/fyzického prostředí a využívání území. Míra regulace je přitom dána veřejným zájmem, tedy hodnotami, jež pomocí územního plánování chráníme nebo jichž má být pomocí územního plánování dosaženo. Územní plánování přitom zahrnuje poměrně velmi rozsáhlé pole činnosti, týká se mnoha prostorových úrovní, mnoha subjektů a zájmových skupin. Územní plánování je tedy komplexní v tom, že se zabývá všemi jevy, aktivitami a zájmy v území. Díky své komplexnosti je územní plánování složitým mechanismem, hledajícím kompromis mezi řadou dílčích a často protichůdných zájmů.“

Karel Marek a Petr Průcha (2009, s. 34) charakterizují územní plánování jako „souhrn opatření, směřujících k vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území, s ohledem na možnosti a meze nakládání s územím a jeho účelného využívání, a v tomto smyslu potom směřující k cílené regulaci takového nakládání a využívání.“

Ač obě charakteristiky spojuje výraz využívání území, jsou zde vidět jisté rozdíly. První definice chápe územní plánování jako nástroj pro regulaci změn v území, zato druhá definice jako nástroj pro vytváření předpokladů trvale udržitelného rozvoje. Tohoto ustáleného,

často užívaného, avšak dosti obecného sousloví se drží také stavební zákon¹, ve kterém je problematika územního plánování obsažena. Ten uvádí, že „územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.“ (§ 18 zákona č. 183/2006 Sb.)

Udržitelný rozvoj území je zde chápán jako vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. „Samotný princip udržitelného rozvoje je v naší legislativě zakotven v Zákoně o životním prostředí ustanovením, že území nesmí být zatěžováno lidskou činností nad míru únosného zatížení.“ (Maier, Čtyroký, 2000, s. 13)

Na územní plánování je možno nahlížet z více hledisek a pro každé vytvořit také jinou definici, za základní však budeme považovat definici obsaženou ve stavebním zákoně, která říká, že: „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.“ (§ 18 zákona č. 183/2006 Sb.)

Hlavním cílem územního plánování je vytváření předpokladů pro trvale udržitelný rozvoj. K dosažení cílů jsou stavebním zákonem stanoveny úkoly, které jsou vymezeny v § 19 zákona č. 183/2006 Sb. Mezi tyto úkoly například patří: zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení, či regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů, aj.

¹ Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

1.1 Historie územního plánování

„Územní plánování jako samostatná disciplína se vyvinulo z urbanismu zhruba v polovině devatenáctého století v souvislosti se společenskými proměnami a nutností řešit nové nároky na uspořádání sídel, které sebou tyto změny přinesly.“ (Bártová, Růžička, 2008, s. 8) Lidská snaha řešit, koordinovat a plánovat své aktivity v území je však mnohem starší. Sahá až k prvopočátkům lidské civilizace. Tento fakt dokládají již neolitická sídliště. Jakmile člověk opustil kočovný způsob života, usadil se na jednom místě a začal s cílenou zemědělskou činností, musel začít organizovat využití území a plánovat svá sídla.

První známky cíleného prostorového plánování vidíme u velkých starověkých měst, např. v oblasti Mezopotámie, Egypta nebo Číny. Zde se sídla rychle rozrůstala a některé dosahovala i tisícového počtu obyvatel. Úspěchů v plánování měst dosahoval později i Řím, čehož je důkazem fakt, že podle jejich schématu se stavěly města i ve středověku a jejich uspořádání je efektivní dodnes.

Na našem území se s plánováním sídel poprvé setkáváme za dob přemyslovské kolonizace. Města byla cíleně zakládána především panovníkem, ale také šlechtou a církví. Města sloužila jako centra obchodu a řemesel, později se zde koncentrovala také správa. Plánování samotného města měl na starosti tzv. lokátor. Ten byl pověřen panovníkem nebo šlechtou, aby vybral vhodné místo pro založení města a dále jeho naplánování, výstavbu a osídlení. Pokud založení bylo úspěšné, stal se lokátor prvním rychtářem a získal určité výhody a úlevy.

Pro prostorové uspořádání měst měly význam městská práva, jako např. hradební, mílové nebo tržní právo. V tomto období vznikaly také první právní úpravy týkající se plánování měst. Uvést můžeme právo Otakarovo z roku 1272, které nařizovalo, že každá stavba musí mít stavební povolení a pokládat základy lze pouze za přítomnosti souseda. Regulaci podléhalo také zakládání náměstí a veřejných prostranství, vytyčení a šířky ulic (uliční čáry) nebo výšky staveb.

Další potřeba plánování přišla společně s průmyslovou revolucí a přílivem dělníků do měst. Na konci 19. století byly přijaty Stavební řády pro Království České. Ty ukládaly povinnost městům pořídit územní plány zobrazující pozemky, budovy, ulice, náměstí, aj. Tyto plány sloužily také pro nastolení podmínek nové výstavby.

V první polovině 20. století nezaznamenalo územní plánování na našem území žádné výraznější změny. Ty nastaly až po druhé světové válce. V roce 1948 byl přijat první zákon o územním plánování. Nástup totalitního režimu zapříčinil přijetí nové zákonné úpravy již po deseti letech, tedy v roce 1958. Územní plánování se stalo nástrojem centrálního národohospodářského plánování ekonomiky. Byly přijaty územní plány měst, které však byly značně nerealistické. Charakteristická pro tuto dobu byla středisková soustava osídlení, nebo komplexní bytová výstavba. „V 70. a 80. letech naše praxe urbanismu a výstavby byla izolována od podnětů zvenčí a stagnovala na konceptech z předchozích období. Investiční politika státu nereagovala na změny podmínek související s energetickou krizí a potřebou chránit životní prostředí před další devastací.“ (Maier, 1993, s. 69)

V roce 1976 byl přijat další zákon, zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, který platil až do roku 2006. „V původní podobě územní plánování definuje jako součást systému řízení rozvoje společnosti. Vztah vůči národohospodářskému plánování je chápán jako rovnoprávný, což však v praxi nebylo možné. Také požadavek účasti veřejnosti na projednávání, který v zákoně je obsažen, byl v praxi naplňován jen formálně.“ (Maier, 1993, s. 70)

Po roce 1989 byly změny v oblasti územního plánování spojeny s celkovou přeměnou centrálně plánované ekonomiky na tržní hospodářství. Z územního plánování se stal nástroj, jak prosazovat veřejný zájem v tržním prostředí. Na toto navazovala řada změn, úprav a novelizací zákona o územním plánování a přijímání nových vyhlášek.

Celý proces vývoje a přeměn územního plánování byl završen v roce 2006, kdy byl přijat zcela nový zákon, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, neboli stavební zákon, s účinností od 1. 1. 2007. „Tato právní úprava na jedné straně svými nosnými instituty, a také svojí systematikou a posloupností řešených otázek (od institutů a otázek koncepčních, až po instituty a otázky bezprostředně realizační), do značné míry koresponduje úpravě předchozí, a na straně druhé přináší četné zásadnější změny, celkově vedoucí k významnějšímu posunu dané právní úpravy (to potom zejména v konkrétních postupech u jednotlivých v zákoně upravovaných otázek). Cílem všech změn bylo jednak vytvořit optimálnější podmínky pro zajišťování trvale udržitelného rozvoje, ochranu a tvorbu životního prostředí, zajistit koordinovaný systém státní správou garantovaných informací o území, upravit všechny postupy rozhodování o území jako veřejné a zajistit přístup veřejnosti ke všem informacím, včetně příslušných prostředků právní ochrany, dále

pak pokud možno zjednodušit a zoperativnit upravované postupy.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 20)

Nesmíme však také opomenout další významný fakt, který ovlivnil přijetí stávajícího stavebního zákona, a tím je vstup České Republiky do Evropské unie. Vznikl požadavek na harmonizaci právní úpravy s právem Evropské unie. Územní plánování obecně se muselo adaptovat na nové okolnosti spojené se začleněním území do společného evropského trhu.

„Územní plánování je dnes již chápáno jako přirozená součást tzv. veřejného práva stavebního. Je tomu tak proto, že bylo v podmínkách českého právního řádu po řadu let upraveno společně se stavebním řádem v jednom právním předpisu, přičemž v systematicke tohoto předpisu mu i logicky předcházelo.“ (Kliková et al., 2009, s. 9)

1.2 Orgány územního plánování

Orgány územního plánování definuje zákon č. 183/2006 Sb. v § 5 takto: „Působnost ve věcech územního plánování vykonávají orgány obcí a krajů, ministerstvo a na území vojenských újezdů Ministerstvo obrany.“ (§ 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

„Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen MMR) vykonává funkci ústředního správního úřadu ve věcech územního plánování včetně územního rozhodování podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a podle dalších právních předpisů. MMR vykonává metodické činnosti, usměrňuje a sjednocuje výkon státní správy a praxi orgánů územního plánování a stavebních úřadů na úseku územního plánování a územního rozhodování.“²

Jako orgán územního plánování je ve stavebním zákoně určeno také Ministerstvo obrany. Toto ministerstvo uplatňuje svůj vliv pouze na území vojenských újezdů, pro které vydává územní plán a regulační plán, projednává územně analytické podklady a územní studie a podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.

² Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: *Územní plánování a stavební řád* [online]. Změněno 29. 12. 2011 [cit. 2011-12-29]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad>>

Dalšími, a dalo by se říci také nejdůležitějšími orgány územního plánování, jsou orgány obcí a krajů. Každý orgán má jasně definované úkoly, stanovené stavebním zákonem. Rozdíly v úkolech vycházejí jednak ze samotné velikosti územní jednotky, tedy zda se jedná o nejnižší územní celek nebo mezoregion, ale také z otázky týkající se rozdělení veřejné správy na státní správu a samosprávu, jinak řečeno zda orgán vykonává přenesenou nebo samostatnou působnost. Z tohoto hlediska vykonávají orgány úkoly přednostně jako přenesenou působnost, což udává § 5 stavebního zákona: „Orgány obce a kraje vykonávají působnost ve věcech územního plánování jako působnost přenesenou, nestanoví-li zákon, že o věci rozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje.“ (§ 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Co se týká velikostních rozdílů, je jasné, že orgány kraje budou řešit otázky územního plánování nadmístního charakteru, zatímco orgány obce pouze svého území.

„Orgány kraje zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území kraje, přitom mohou zasahovat do činnosti orgánů obcí jen v zákonem stanovených případech, a to pouze v záležitostech nadmístního významu, postupují přitom v součinnosti s orgány obcí.“ (§ 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Mezi orgány kraje na úseku územního plánování patří: krajský úřad, zastupitelstvo kraje, rada kraje.

„Orgány obce zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce, pokud nejsou svěřeny působností v záležitostech nadmístního významu orgánům kraje nebo na základě zvláštních právních předpisů dotčeným orgánům.“ (§ 5 zákona č. 183/2006 Sb.)

Mezi orgány obce na úseku územního plánování patří: obecní úřad obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování); obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti; stavební úřad; obecní úřad, který není úřadem územního plánování ani nezajišťuje kvalifikační požadavky; zastupitelstvo obce; rada obce.

Novým orgánem na úseku územního plánování je Rada obcí pro udržitelný rozvoj území. Tento orgán byl zaveden novou právní úpravou v reakci na potřebu speciálního orgánu, který by řešil vzájemné problémy na území několika obcí. Rada obcí není povinný orgán. Může ho založit starosta obce s rozšířenou působností. Předsedou je pak starosta této obce a členy jsou zástupci jednotlivých obcí ve správním obvodu obce s rozšířenou působností. K jednání Rady obcí se vždy přizve zástupce kraje.

Dlašími orgány, které hrají na poli územního plánování významnou roli, jsou dotčené orgány. „Dotčené orgány chrání celospolečenské zájmy, a to nejen z hlediska ekonomického, ale zejména na úseku ochrany životního prostředí a kulturních památek. Činnosti vykonávají dotčené orgány vždy, dotýká-li se předmětné řízení zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Vzhledem k tomu, že neexistuje a existovat nemůže jediný univerzální veřejný zájem, který by byl společný všem správním orgánům, je třeba řešit důsledky plurality veřejných zájmů, které z různých právních předpisů vyplývají a jejichž prosazovateli a ochránci současně jsou právě dotčené orgány, k čemuž jim slouží zejména závazná stanoviska, jimiž se tyto orgány v zákonem stanovených případech, v zákonem stanoveném rozsahu a zákonem stanoveným způsobem vyjadřují k předmětu řízení vedeného u jiného správního orgánu a hodnotí v nich možné důsledky řešení, které má být ve správním řízení přijato, pro ty které veřejné zájmy.“ (Kliková et al., 2009, s. 77)

Dotčeným orgánům je svěřena ochrana veřejných zájmů například na úseku ochrany přírody a krajiny, vod, ovzduší, zemědělského půdního fondu, lesa, veterinární péče, památkové péče, dopravy na pozemních komunikacích, drážní, letecké, vodní, využívání jaderné energie a ionizujících záření, obrany státu, aj.

Mezi tyto orgány patří například dosud nezmíněná ministerstva, krajské hygienické stanice, Správy NP a CHKO, aj. Postavení dotčených orgánů mohou však mít v určitých situacích také územní samosprávné celky, obecní úřady s rozšířenou působností a krajské úřady.

2 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

„Územní plánování v sobě spojuje rozměr dokumentární a rozměr funkční. Dokumentární rozměr územního plánování je představován nástroji územního plánování, a projevuje se ve jmenovitých dokumentech územně plánovací povahy. Funkční rozměr územního plánování je potom představován předepsanými režimy procedur posloupnosti kroků územního plánování a vyjadřuje jeho dějovou stránku, a tak blíže specifikuje vlastní postupy při pořizování, projednávání, schvalování a vyhlášení jednotlivých nástrojů územního plánování.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 44)

Mezi nástroje územního plánování podle stavebního zákona patří:

- územně plánovací podklady
 - *územně analytické podklady,*
 - *územní studie,*
- politika územního rozvoje,
- územně plánovací dokumentace
 - *zásady územního rozvoje,*
 - *územní plán,*
 - *regulační plán,*
- územní rozhodnutí, v některých případech nahrazeno územním souhlasem,
- územní opatření
 - *územní opatření o stavební uzávěře,*
 - *územní opatření o asanaci území.*
- úprava vztahů v území
 - *předkupní právo*
 - *náhrady za změnu v území*

„Jednotlivé nástroje územního plánování mají rozdílnou míru právní závaznosti, proceduru i způsob spoluúčasti správních orgánů a občanů na jejich vytváření.“ (Ústav územního plánování, 2008)

„Zákon stanovuje poměrně přesná pravidla pro pořizování a projednávání územně plánovacích podkladů, a zejména pak pro pořizování, projednávání a schvalování územně plánovací dokumentace. Jmenovitě proces pořizování a projednávání územně plánovací dokumentace probíhá v několika fázích, a na tento proces potom navazuje procedura schvalování územně plánovací dokumentace a jejího vydání.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 46)

2.1 Územně plánovací podklady

V oblasti územně plánovacích podkladů došlo oproti minulé právní úpravě k velkým změnám. Z původních čtyř podkladů (urbanistická studie, územní generel, územní prognóza, územně technické podklady) došlo k redukci na dva územně plánovací podklady, a to: územně analytické podklady a územní studie.

Tyto nástroje jsou obecné a podpůrné povahy. „Slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.“ (§ 25 zákona č. 183/2006 Sb.)

Územně plánovací podklady pořizují:

- obecní úřad obce s rozšířenou působností (úřady územního plánování)
- krajský úřad
- újezdni úřad pro území vojenských újezdů
- MMR

„Informace pro pořizování a zpracování územně plánovacích podkladů poskytují stavební úřad a obecní úřad, který není jejich pořizovatelem.“ (Ústav územního plánování, 2010)

2.1.1 Územně analytické podklady

Územně analytické podklady jsou novým nástrojem územního plánování. Zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území, obsahují limity využití území, záměry na provedení změn a rozbor udržitelného rozvoje území. Stavební zákon upravuje proces jejich pořizování, aktualizace a projednávání. Náležitosti obsahu územně analytických podkladů však stanovuje prováděcí právní předpis (vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti).

Územně analytické podklady obsahují:

- zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území a jeho hodnot,
- omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (limity využití území),
- zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území,
- zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území, určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích. (§ 26 zákona č. 183/2006 Sb.)

„Územně analytické podklady se pořizují zejména na úrovni obcí a krajů, dále na území vojenských újezdů, a v případě potřeby i na úrovni celé republiky, a to v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje. Jejich pořizovateli jsou vždy příslušné orgány územního plánování.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 48)

Na úrovni obcí pořizuje územně analytické podklady úřad územního plánování (obecní úřad obce s rozšířenou působností) pro území svého správního obvodu, přičemž je musí projednat s Radou obcí pro udržitelný rozvoj.

Na úrovni krajů pořizuje územně analytické podklady krajský úřad. Ten využije již vytvořené územně analytické podklady obcí, které spadají do jeho území. Vlastní podklady poté předá na projednání zastupitelstvu kraje.

Územně analytické podklady pro území vojenských újezdů pořizuje újezdni úřad s projednáním na Ministerstvu obrany.

Územně analytické podklady s působností pro celou republiku jsou zákonem pouze předpokládány, a to v § 11 zákona č. 183/2006 Sb. MMR pořizuje mj. územně plánovací podklady pro potřebu pořízení politiky územního rozvoje. Bližší úprava však v zákoně není.

„Územně analytické podklady pořizuje příslušný pořizovatel na základě vlastních průzkumů území a na základě údajů o území, kterými jsou informace nebo data o stavu území, o právech, povinnostech a omezeních, která se váží k určité části území, například ploše, pozemku, přírodnímu útvaru nebo stavbě, a která vznikla nebo byla zjištěna zejména na základě právních předpisů a dále informace nebo data o záměrech na provedení změny v území. Podkladem pro pořízení územně analytických podkladů může být i technická mapa.

Údaje o území poskytuje pořizovateli orgán veřejné správy, jím zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infrastruktury.“ (§ 27 zákona č. 183/2006 Sb.)

Územně analytické podklady musí jejich pořizovatel průběžně aktualizovat a každé dva roky pořídit jejich úplnou aktualizaci. Pořizovatel je také ukládá a poskytuje stavebním úřadům. Musí je také zveřejnit v rozsahu a způsobem umožňujícím dálkový přístup.

„Pořizování a projednávání územně analytických podkladů, i jejich aktualizace, má povahu výkonu státní správy, na úrovni obcí a krajů se tak jedná o výkon přenesené působnosti. Zákonná úprava přitom nestanoví žádnou jmenovitou procesní formu, v níž by měly být územně analytické podklady, či jejich aktualizace, schvalovány a vydávány.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 51)

2.1.2 Územní studie

Územní studie ověřuje možnosti a podmínky změn v území. „Navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.“ (§ 30 zákona č. 183/2006 Sb.) Územní studie mají tu výhodu, že řeší možnosti a změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u územně plánovací dokumentace. Navržené řešení navíc není zcela závazné pro následné využití území, lze se od navrženého řešení odchýlit, což například u regulačního plánu není možné.

Územní studie plní funkce, které podle starého zákona (zákon č. 50/1976 Sb.) plnila urbanistická studie, územní generel nebo územní prognóza.

Na rozdíl od územně analytických podkladů obsah územní studie není dán vyhláškou. Obsah, spolu s rozsahem, účelem a cílem stanoví pořizovatel.

Zákon také nestanovuje proces přijímání, projednávání ani aktualizace územní studie. Pořízení územní studie je povinné pouze v případech, že je tato povinnost uložena územně plánovací dokumentací.

Pořizovatelem může být:

- úřad územního plánování pro své území, nebo na žádost obce ve svém obvodu pro území této obce,
- obecní úřady, pokud splní kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti,
- krajský úřad,
- MMR v rozsahu potřebném pro pořizování politiky územního rozvoje,
- újezdní úřad pro území vojenských újezdů.

Pořizování územní studie spadá pod výkon přenesené působnosti. Projednání s dotčenými orgány není zákonem stanoveno.

2.2 Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje je zcela novým nástrojem územního plánování. Stavební zákon upravuje jak její obsah, tak proces přijímání.

„Politika územního rozvoje je celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů České republiky v rámci územního rozvoje Evropské unie. Posláním tohoto nástroje územního plánování je určovat ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, a to zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 54)

Obsah stanovuje § 32 stavebního zákona, který říká, že politika územního rozvoje:

- a) stanoví republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- b) vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje, to je rozvojové oblasti a osy,
- c) vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu, nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje,

- d) vymezuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje,
- e) stanoví ve vymezených oblastech, plochách a koridorech kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v území a pro jejich posuzování, zejména s ohledem na jejich budoucí význam, možná ohrožení, rozvoj, útlum, preference a rizika.

Politika územního rozvoje obsahuje také vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Požizovatelem politiky územního rozvoje je MMR, schvalovatelem pak vláda. Vzhledem k rozsahu a významu tohoto nástroje zákon upravuje součinnost jiných ústředních správních úřadů v procesu jeho přijímání. Nejprve uplatňuje své požadavky Ministerstvo životního prostředí, MMR poté zašle návrh politiky územního rozvoje dalším ministerstvům, jiným ústředním správním orgánům a krajům. Tyto orgány mají možnost uplatnit svá stanoviska.

Podávat připomínky k návrhu může také veřejnost. MMR má povinnost zveřejnit návrh politiky způsobem umožňujícím dálkový přístup. V případě, že by uplatňováním politiky bylo ovlivněno území sousedního státu, musí se tomuto zaslat návrh politiky a nabídnout konzultace.

Po proběhnutí celého procesu musí MMR zohlednit všechna stanoviska a připomínky a zapracovat je do návrhu. Takto upravený návrh se ještě dále projednává s ministerstvy a jinými ústředními správními orgány.

Konečný návrh se spolu s dalšími souvisejícími podklady předává vládě ke schválení.

Aktualizace politiky územního rozvoje je také upravena zákonem. Ten stanovuje, že každé čtyři roky musí být vypracována zpráva o uplatňování politiky územního rozvoje, jejíž náležitosti jsou dány odstavcem 2 § 35 stavebního zákona. Ta je předána vládě, která následně vyhodnotí, zda dojde k aktualizaci stávající politiky, nebo zda bude zpracována zcela nová politika územního rozvoje.

„Pořizování a projednávání politiky územního rozvoje, i její aktualizace, má povahu výkonu státní správy.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 58)

V současnosti je platná Politika územního rozvoje České republiky 2008, která byla schválena usnesením vlády dne 20. 7. 2009. Tímto usnesením byla také zrušena předchozí Politika územního rozvoje České republiky z roku 2006. O politice z roku 2006 byla zpracována zpráva o uplatňování, o současné politice bude zpráva o uplatňování zpracována do 31. 12. 2012.

Politika územního rozvoje České republiky 2008 je členěna na kapitoly: Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, Rozvojové oblasti a rozvojové osy, Specifické oblasti, Koridory a plochy dopravní infrastruktury a Koridory, plochy a rozvojové záměry technické infrastruktury, Další úkoly pro územní plánování.

2.3 Územně plánovací dokumentace

V oblasti územně plánovací dokumentace oproti minulé právní úpravě nedošlo, co se týká počtu nástrojů, k velkým změnám. Původní tři nástroje (územní plán velkého územního celku, územní plán obce, regulační plán) byly víceméně zachovány. Nynější zásady územního rozvoje budou nahrazovat dřívější územní plány velkého územního celku. Územní plán je novým označením pro územní plán obce. Co se týká regulačního plánu, zde zůstal název zachován.

„Územně plánovací dokumentace je soustavou konkretizujících nástrojů územního plánování, navazující na příslušné územně plánovací podklady a na politiku územního rozvoje. Jejím posláním je zejména sloužit jako podklad pro rozhodování v území.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 58)

Územně plánovací dokumentace je nástrojem na úrovni obcí a krajů. Její pořizování a projednávání má povahu výkonu státní správy, naopak schvalování a vydávání spadá pod samostatnou působnost, tedy výkon samoprávy. Vydání dokumentace probíhá ve formě opatření obecné povahy.

Do procesu samotného pořizování územně plánovací dokumentace se mohou zapojovat různé subjekty, nemají však stejné postavení. Je nutné proto rozlišovat několik forem účasti v procesu, a tím je podání stanoviska, námitky nebo připomínky.

„Stanoviska nebo závazná stanoviska uplatňují zásadně dotčené orgány nebo nadřízené orgány územního plánování. Stanoviska dotčených orgánů je nutno uvést do souladu. Námitky uplatňují ti, kteří jsou návrhem územně plánovací dokumentace přímo dotčeni,

jejich okruh se liší podle jednotlivých druhů územně plánovací dokumentace. Námitky uplatňuje také zástupce veřejnosti. O námitkách musí příslušný správní orgán rozhodnout, přičemž rozhodnutí o námitkách lze přezkoumat v přezkumném řízení. Ostatní účastníci procesu pořizování územně plánovací dokumentace uplatňují obvykle připomínky. O připomínkách se nerozhoduje, příslušný správní orgán je však povinen se s nimi vypořádat v odůvodnění při vydání územně plánovací dokumentace.“ (Kliková et al., 2009, s. 27)

2.3.1 Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje jsou nástrojem na krajské úrovni. Zatímco v předcházející právní úpravě územní plány velkých územních celků nemusely zahrnovat celé území kraje, zásady pro celé území kraje zpracovány být musí.

„Zásady územního rozvoje stanovují základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Součástí zásad územního rozvoje je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.“ (§ 36 zákona č. 183/2006 Sb.)

Tento nástroj územního plánování stojí hierarchicky mezi nástroji na celostátní a obecní úrovni. Zásady územního rozvoje upřesňují politiku územního rozvoje pro jednotlivé kraje s ohledem na specifika jejich území a na druhé straně udává strategii pro územní plánování obcí ve svém obvodu.

Obsah zásad stanovuje prováděcí vyhláška, proces přijímání však samotný stavební zákon.

Pořízení zásad územního rozvoje spadá do přenesené působnosti krajských úřadů, vydání pak do samostatné působnosti zastupitelstva kraje.

Proces přijetí zásad územního rozvoje se zahajuje zpracováním návrhu, ten pořídí krajský úřad na základě zadání nebo zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje. Zadání vydává zastupitelstvo, pouze však u pořizování prvních zásad územního rozvoje. Ty měly kraje povinnost pořídít nejpozději do 5 let ode dne nabytí nového stavebního zákona. Následné zásady nebo jejich aktualizace se pořizují na základě zprávy o uplatňování.

O návrhu probíhá společné jednání, o kterém musí krajský úřad předem informovat dotčené orgány, Ministerstvo pro místní rozvoj a sousední kraje. Dotčené orgány poté mohou uplatnit stanoviska a sousední kraje své připomínky. Návrh se také zasílá sousedním stá-

tům, a to v případě, že by uplatňování zásad mohlo přímo ovlivnit jejich území, a nabídnou se jim konzultace.

Součástí návrhu je vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Ten je projednáván krajským úřadem se zástupci několika ministerstev. Po vyhodnocení vlivů a vyjádření dotčených orgánů krajský úřad provede úpravu návrhu. Takto upravený návrh, spolu se zprávou o jeho projednání, předá krajský úřad k posouzení Ministerstvu pro místní rozvoj.

Po těchto krocích již následuje samotné řízení o zásadách územního rozvoje. Nejprve se koná veřejné projednání. K tomu musí krajský úřad přizvat jednotlivě dotčené orgány, obce v řešeném území a sousední kraje. Návrh zásad musí být také před tímto projednáním vystaven k veřejnému nahlédnutí. Připomínky a námitky mohou být uplatněny nejpozději na tomto veřejném projednání. Na závěr veřejného projednání uplatňují ještě dotčené orgány závazná stanoviska k připomínkám a námitkám. „Po vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu zásad územního rozvoje krajský úřad zpracuje jednak návrh rozhodnutí o námitkách, a v případě potřeby zajistí úpravu návrhu zásad územního rozvoje v souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 68)

Krajský úřad předá návrh spolu s příslušným odůvodněním zastupitelstvu kraje. Zastupitelstvo kraje vydává zásady územního rozvoje jako opatření obecné povahy ve své samostatné působnosti. Předložený návrh již nemůže nijak upravovat, může jej buď schválit, nebo neschválit. „Opatření obecné povahy, jímž se vydávají zásady územního rozvoje, musí být odůvodněno, a součástí tohoto odůvodnění musí být i rozhodnutí o uplatněných námitkách.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 69)

Vydané zásady jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Zákon udává povinnost aktualizace zásad. Krajský úřad musí vypracovat do dvou let od vydání zásad nebo od jejich poslední aktualizace zprávu o jejich uplatňování v minulém období. Na základě této zprávy, jak již bylo výše uvedeno, může proběhnout aktualizace nebo být zpracován zcela nový návrh územního rozvoje.

Pro Zlínský kraj jsou v současnosti platné Zásady územního rozvoje, které schválilo zastupitelstvo Zlínského kraje dne 10. 9. 2008, účinnosti nabyly 23. 10. 2008.

2.3.2 Územní plán

„Územní plán je nové označení pro druh územně plánovací dokumentace, který bude do budoucna pořizován namísto dřívějších územních plánů obcí. Územní plán má postavení územně plánovací dokumentace místního významu, a pořizuje se a vydává vždy pro celé území obce, dále pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu. V podmínkách hlavního města Prahy přitom platí, že územní plán může být pořízen a vydán také pro část území hlavního města Prahy.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 71, 72)

Územní plán je pro obec nejdůležitějším nástrojem územního plánování. Upřesňuje pro své území nástroje vyšších územních celků, konkrétně zásady územního rozvoje kraje a politiku územního rozvoje. Udává směr pro rozvoj obce a vymezí jeho prostorové uspořádání. Rozděluje území obce na plochy, kterým stanovuje podmínky využití.

Obsah územního plánu stanovuje prováděcí právní předpis, tedy vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Proces pořízení a vydání územního plánu je upraven stavebním zákonem.

Územní plán pořizují úřady územního plánování, tedy obecní úřady obcí s rozšířenou působností, nebo obecní úřady, které splnily předepsané kvalifikační požadavky. Schvalování a vydávání územního plánu přísluší zastupitelstvu obce, pro kterou je územní plán pořizován. Tato pravomoc spadá do samostatné působnosti obce. Územní plán je vydáván jako opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy je definováno správním řádem, tedy zákonem č. 500/2004 Sb., ve znění novely provedené zákonem č. 413/2005 Sb. „Opatření obecné povahy vymezuje správní řád jako správní akt, který není právním předpisem ani rozhodnutím. Je to abstraktně-konkrétní správní akt s konkrétně určeným předmětem a obecně vymezeným okruhem adresátů.“ (Jemelka, 2009, s. 580) Správní řád upravuje obecně režim řízení o opatření obecné povahy. Stavební zákon je však vůči správnímu řádu v postavení zvláštního zákona, a tak se tato ustanovení správního řádu použijí pouze v případě, že stavební zákon nestanoví postup jiný.

Proces přijetí nového územního plánu se zahajuje rozhodnutím zastupitelstva. „O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce:

- z vlastního podnětu,
- na návrh orgánu veřejné správy,
- na návrh občana obce,
- na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.“ (§ 44 zákona č. 183/2006 Sb.)

Jelikož zákon udává obci jako jednu z variant rozhodnout o pořízení územního plánu i z podnětu jiného subjektu, než je samotná obec, upravuje také způsob úhrady nákladů na pořízení územního plánu. Pokud se územní plán pořizuje na návrh občanů, nebo jiných fyzických či právnických osob, má obec možnost požadovat po tomto navrhovateli částečnou nebo úplnou úhradu nákladů. Pokud by pořízení vyplynulo ze změny zásad územního rozvoje, které jsou pro územní plány závazné, náklady by hradil kraj. Zákon také rozlišuje náklady na zpracování a náklady spojené s projednáním. Zde ukládá, že náklady na zpracování projektantem hradí obec, která o pořízení územního plánu rozhodla, ale náklady spojené s projednáním hradí pořizovatel.

Návrh na pořízení územního plánu jiným subjektem, než je samotná obec, musí být podán u obce a ta ho předá k posouzení pořizovateli. Ten návrh posoudí z hlediska souladu s právními předpisy a spolu se stanoviskem předá zastupitelstvu obce na projednání. Obec však ani po splnění všech náležitostí nemusí návrh schválit. Obsahové náležitosti takového návrhu jsou dány zákonem.

Dalším krokem v pořízení územního plánu je zpracování návrhu zadání.

„Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání územního plánu. V návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu.“ (§ 44 zákona č. 183/2006 Sb.)

Zpracovaný návrh zadání zašle pořizovatel sousedním obcím, krajskému úřadu a dotčeným orgánům. Ty mají možnost se do 30 dnů k návrhu zadání vyjádřit a uplatnit své požadavky. Návrh musí být také po dobu 30 dnů zpřístupněn veřejnosti a vystaven k nahlédnutí (u pořizovatele, u obce, pro kterou se územní plán zpracovává, a způsobem umožňujícím dálkový přístup). K připomínkám uplatněným po uplynutí lhůt se nepřihlíží. Pokud dotčené orgány ve svém stanovisku požadují posouzení územního plánu z hlediska vlivu na udržitel-

ný rozvoj, musí pořizovatel tento požadavek do návrhu zadání zpracovat. Na základě všech připomínek pořizovatel ve spolupráci s pověřeným zastupitelem poté návrh upraví.

Takto upravený návrh zadání je předložen zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce, pro kterou se územní plán pořizuje, schvaluje zadání územního plánu ve své samostatné působnosti. Zastupitelstvo může do zadání uložit zpracování konceptu územního plánu.

Koncept územního plánu se zpracovává pouze v případě, že je v zadání toto zpracování uloženo. Zpracování konceptu se požaduje v případech, kdy je potřeba vytvořit variantní řešení. To bývá nejčastěji u posouzení vlivů na životní prostředí.

O konceptu se koná veřejné projednání. Místo a čas veřejného projednání vyhláší pořizovatel veřejnou vyhláškou. Příslušnou obec, pro kterou se pořizuje územní plán, sousední obce, dotčené orgány a krajský úřad přizve pořizovatel k veřejnému projednání vždy jednotlivě. Koncept musí také vystavit k veřejnému nahlédnutí. Připomínky lze uplatnit do 15 dnů od veřejného projednání. „Do 30 dnů pak příslušný krajský úřad sdělí své stanovisko s podmínkami pro zajištění koordinace využívání území, zejména z hlediska širších územních vztahů, pro zajištění souladu obsahu územního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací kraje, stejně jako se stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 80)

Po projednání konceptu následuje vypracování návrhu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu, včetně návrhu rozhodnutí o výběru výsledné varianty řešení. Tento návrh pokynů zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Po zpracování je návrh pokynů předán zastupitelstvu obce, které o něm rozhoduje v rámci své samostatné působnosti.

„Další fází v procesu pořizování a projednávání územního plánu je zpracování vlastního návrhu územního plánu. Návrh pořizuje pořizovatel sám, nikoliv společně s určeným zastupitelem jako v případě návrhu zadání či konceptu. Při zpracování návrhu územního plánu pořizovatel vychází z jednoho schváleného zadání, a to tam, kde nebyl pořizován koncept, a tam, kde koncept pořizován byl, vychází ze schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 81)

O návrhu územního plánu se koná společné jednání. Pořizovatel musí oznámit místo a dobu konání tohoto společného jednání jednotlivě obci, pro kterou je územní plán pořizován, sousedním obcím, dotčeným orgánům a příslušnému krajskému úřadu, a to ve lhůtě

nejpozději 15 dnů předem. Lhůta pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů je 30 dnů od společného jednání. Pokud uvede dotčený orgán nejpozději do společného jednání závažné důvody, může se tato lhůta prodloužit až o 30 dnů.

Pokud zadání územního plánu obsahuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, musí být toto vyhodnocení součástí návrhu územního plánu. Vyhodnocení projednává Rada obcí a vyjádření předává pořizovateli nejpozději do 30 dnů od poskytnutí podkladů.

Návrh územního plánu posuzuje před řízením o jeho vydání podle § 51 stavebního zákona krajský úřad. Tomu předloží návrh pořizovatel spolu se zprávou o projednání (její obsahové náležitosti stanovuje vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti).

„Krajský úřad posoudí návrh územního plánu z hlediska:

- a) zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy,
- b) souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.“ (§ 51 zákona č. 183/2006 Sb.)

Na vydání stanoviska krajským úřadem je zde dána lhůta 30 dnů. Pokud ve svém stanovisku upozorní na nedostatky, pořizovatel má povinnost tyto nedostatky odstranit.

Dalším krokem v procesu pořizování územního plánu je samotné řízení o územním plánu. To zahrnuje veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu. Řízení se zahajuje vydáním veřejné vyhlášky, která oznamuje čas a místo konání veřejného projednání. Současně také informuje, že toto řízení je již vedeno jako řízení o vydání opatření obecné povahy. Obec, pro kterou je územní plán pořizován, sousední obce a dotčené orgány přizve k veřejnému projednání pořizovatel vždy jednotlivě, a to nejméně 30 dnů předem.

Po dobu 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky (příčemž veřejná vyhláška je podle § 25 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, doručena 15 dnem po vyvěšení) musí být návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí, a to u pořizovatele a v obci, pro kterou se územní plán pořizuje. Návrh se také zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Dotčené osoby, to jsou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupci veřejnosti,

mohou uplatnit námitky, nejpozději však při veřejném projednání. To platí také pro podávání připomínek ostatních osob. Na závěr veřejného projednání uplatní dotčené orgány svá stanoviska k připomínkám a námitkám.

Pokud by po projednání bylo potřeba návrh podstatně upravit, zajistí pořizovatel úpravu návrhu a opakované veřejné projednání. V případě potřeby celkového přepracování je nutné předložit zastupitelstvu nové pokyny, které pořizovatel vypracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Po projednání pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky a zpracuje návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách.

Předtím než pořizovatel předá návrh zastupitelstvu ke schválení, musí jej přezkoumat a vypracovat odůvodnění. „Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu zejména:

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Součástí odůvodnění pak musí být:

- a) výsledek přezkoumání (popsaného výše)
- b) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- c) stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno,
- d) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.“ (§ 53 zákona č. 183/2006 Sb.)

Takto přezkoumaný návrh předloží pořizovatel spolu s odůvodněním zastupitelstvu ke schválení. Zastupitelstvo si poté také ověří, zda návrh není v rozporu se zákonnými požadavky. Zastupitelstvo obce schvaluje a vydává územní plán jako opatření obecné povahy ve své samostatné působnosti. Jelikož jeho projednávání je výkon přenesené působnosti, za-

stupitelstvo obce již návrh územního plánu nemůže nijak měnit či upravovat. Může jej pouze schválit nebo neschválit. Zastupitelstvo také může návrh s pokyny k úpravě vrátit pořizovateli na přepracování a novému projednání.

Územní plán se schvaluje jako opatření obecné povahy a jako takový nabývá právních účinků svým doručením. Doručuje se veřejnou vyhláškou a za doručení se považuje 15 dnem po vyvěšení na úřední desce. Vyvěšuje se na úřední desce obce, pro kterou byl územní plán pořízen a na úřední desce pořizovatele. Musí být také doručen způsobem umožňujícím dálkový přístup.

V případě, že po nabytí účinnosti územního plánu dojde k vydání nové územně plánovací dokumentace krajem nebo schválení politiky územního rozvoje, musí obec zajistit, aby byl územní plán s těmito dokumenty v souladu. Dokud tak nebude učiněno, nelze rozhodovat podle části územního plánu, která je s uvedenými dokumenty v rozporu.

Stavební zákon upravuje způsob aktualizace územního plánu. Ukládá pořizovateli povinnost předložit zastupitelstvu obce do 4 let od vydání územního plánu, a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky, zprávu o jeho uplatňování za uplynulé období. Tuto zprávu musí však nejdříve konzultovat s dotčenými orgány a krajským úřadem. V případě pořizování změn územního plánu se postupuje obdobně jako při samotném vydání územního plánu.

„Vydaný územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Eviduje se v územně plánovací evidenci, kterou přísluší vést Ministerstvu pro místní rozvoj, a která se zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ukládá se u obce, pro kterou byl pořízen. Dále jej pořizovatel poskytuje místně příslušným stavebním úřadům, úřadu územního plánování a příslušnému krajskému úřadu. Údaje o vydaném územním plánu se také zveřejňují způsobem umožňujícím dálkový přístup. Právo nahlížet do územního plánu má každý.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 88)

Na tomto místě bych ráda zmínila nástroj územního plánování, který souvisí s územním plánem, a tím je zastavěné území. Zastavěné území se zpravidla vymezuje v rámci územního plánu, ale na žádost obce může být vydáno i samostatně. V takovém případě pořizuje vymezení zastavěného území úřad územního plánování a vydává rada obce jako opatření obecné povahy na základě přenesené působnosti. Na území obce může být zastavěných území více.

Do zastavěného území patří pozemky tzv. intravilánu, což je zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí, a dále zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace, veřejná prostranství a ostatní pozemky obklopené pozemky zastavěného území.

Stavební zákon upravuje proces vymezení zastavěného území v případě, že je schvalován samostatně mimo územní plán. Úřad územního plánování zajišťuje projednání a úpravu návrhu zastavěného území. Návrh vypracuje do 60 dnů od obdržení žádosti a podkladů a poté svolá místní šetření, které se účastní dotčená obec a dotčené orgány, přičemž jeho konání oznámí nejméně 15 dnů předem. Dotčené orgány mají lhůtu 30 dnů na podání svých stanovisek. V průběhu řízení mohou vlastníci dotčených pozemků a vlastníci sousedních pozemků podávat námítky. Návrh musí být zveřejněn a vystaven u příslušné obce. Po vyhodnocení stanovisek a námítek úřad územního plánování návrh upraví a vypracuje odůvodnění. Zastavěné území se vydává jako opatření obecné povahy, právních účinků nabývá doručením veřejnou vyhláškou. Zde platí stejná pravidla jako u samotného územního plánu. Zastavěné území se však neeviduje v územně plánovací evidenci, kterou vede Ministerstvo pro místní rozvoj. V případě, že se pro danou obec přijme územní plán, samostatně vymezené zastavěné území pozbývá platnosti.

2.3.3 Regulační plán

„Regulační plán je nejkonkrétnějším druhem územně plánovací dokumentace, který znala i předchozí právní úprava. Nicméně stávající stavební zákon do jisté míry mění či upřesňuje jeho obsahové zaměření, a stejně tak mění či upřesňuje jeho funkce. Již z povahy regulačního plánu, jako nejkonkrétnějšího druhu územně plánovací dokumentace, vyplývá, že nebude zpracován pro celé území obce, kraje či vojenského újezdu, ale toliko jen pro jejich vždy vymezenou část či části. To ostatně potvrzuje i konkrétní znění právní úpravy, které v souvislosti s regulačními plány hovoří o řešených plochách, koridorech, či zastavěném nebo nezastavěném území.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 89)

Stavební zákon udává základní účel regulačního plánu, upravuje proces jeho pořízení, ale obsahové náležitosti jsou dány prováděcím právním předpisem.

Regulační plán stanovuje pro řešené území podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Stanovuje podmínky pro umístění a prostorové

uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Nová zákonná úprava stanovuje, že pro řešené území regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí. Pro rozhodování v území je regulační plán závazný.

Regulační plán se pořizuje na základě podnětu nebo na žádost. Vydává se formou opatření obecné povahy v samostatné působnosti. O pořízení regulačního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce, kraje či Ministerstvo obrany. V případě pořizování regulačního plánu na žádost platí, že takovéto pořizování je možné pouze tam, kde zásady územního rozvoje (v případě kraje) nebo územní plán (v případě obce nebo vojenského újezdu) stanovily jako podmínku pro rozhodování o změnách v území pořízení regulačního plánu. Zákon zde stanovuje, že náklady na zpracování, mapové podklady a označení řešené plochy tabulí hradí žadatel. V případě pořizování z podnětu samotné obce či kraje, hradí zpracování projektu příslušná obec nebo kraj, náklady spojené s projednáním však hradí pořizovatel.

„Pořizování a projednávání regulačních plánů přísluší na úrovni krajů krajským úřadům, na úrovni obcí úřadům územního plánování (obecní úřady obcí s rozšířenou působností), nebo pořizovatelským obecním úřadům, které zajistily splnění předepsaných kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 90)

Proces pořízení regulačního plánu na základě podnětu se zahajuje zpracováním podnětu, jehož obsah upravuje § 64 stavebního zákona. Ten říká, že kromě obecných náležitostí podnět obsahuje základní údaje o požadovaném záměru, identifikaci pozemků, aj., a pokud není součástí územně plánovací dokumentace zadání regulačního plánu, tak také návrh zadání. Podnět se podává na kraj nebo obec, zde zastupitelstvo rozhodne o pořízení, a pokud podnět nezamítne, tak předá pořizovateli návrh zadání. Ten jej vystaví na dobu 15 dnů k veřejnému nahlédnutí a zašle dotčeným orgánům. Ve lhůtě 15 dnů může každý uplatnit své požadavky na obsah zadání, pro dotčené orgány je tato lhůta 30 dnů. Po této lhůtě pořizovatel požadavky vyhodnotí a návrh upraví. Poté jej spolu s vyhodnocením požadavků předá zastupitelstvu obce nebo kraje.

O zadání rozhoduje zastupitelstvo ve své samostatné působnosti a může jej přijmout nebo zamítnout a předat s pokyny na přepracování pořizovateli. Pokud zastupitelstvo zadání schválí, pak se proces pořizování regulačního plánu posouvá do další fáze a tou je zpracování vlastního návrhu.

Zpracování návrhu regulačního plánu zajistí opět pořizovatel. Součástí návrhu musí být údaje o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury. Dále musí pořizovatel zajistit zpracování dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí, pokud tak stanoví zvláštní právní předpis, a posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání takovýto vliv nevyloučil.

O návrhu se koná společné jednání. Místo a čas konání tohoto jednání oznámí pořizovatel jednotlivě dotčeným orgánům a obci, pro kterou je regulační plán pořizován nejméně 15 dnů předem. Dotčené orgány mohou poté ve lhůtě 30 dnů uplatnit svá stanoviska. Lhůta lze ze závažných důvodů až o 30 dnů prodloužit.

Proces pořízení regulačního plánu na základě žádosti se od výše popsaného procesu liší. Již samotná žádost se vyznačuje odlišnostmi od podnětu. Žádost žadatel nepodává u obce či kraje, ale u pořizovatele. Kromě obecných náležitostí obsahuje žádost také návrh, která územní rozhodnutí regulační plán nahradí. Na rozdíl od podnětu, žádost neobsahuje návrh zadání regulačního plánu, neboť v tomto případě je zadání již obsaženo v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu pro danou oblast. Zákon zde také definuje dva nové pojmy, a tím je dohoda o parcelaci a plánovací smlouva.

Dohoda o parcelaci je nástroj využívaný v případě, že žadatel není vlastníkem všech pozemků a staveb v řešené ploše. Obsahem této dohody je souhlas vlastníků pozemků a staveb s vydáním regulačního plánu a souhlas s rozdělením nákladů a zisků spojených s realizací regulačního plánu.

Plánovací smlouvu uzavírá se žadatelem obec nebo kraj a jejím obsahem je spoluúčast žadatele na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury.

Žadatel musí zajistit pořízení všech příloh, které zákon k žádosti vyžaduje. Mezi tyto přílohy patří stanoviska dotčených orgánů, posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, návrh regulačního plánu upravený na základě stanovisek dotčených orgánů, vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu se zadáním, údaje o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury, doklady o vlastnických právech nebo o právu provést stavbu, a v případě potřeby návrh plánovací smlouvy.

V procesu pořízení regulačního plánu na žádost se nekoná společné jednání. Pořizovatel posoudí žádost jako celek z hlediska úplnosti a vzájemného souladu předložených stanovisek.

Další fází, která je již společná pro pořízení na podnět i na žádost, je řízení o regulačním plánu. V této fázi probíhá veřejné projednání o návrhu regulačního plánu. Pořizovatel doručí návrh veřejnou vyhláškou, ve které zároveň oznámí čas a místo veřejného projednání. Musí také návrh vystavit k veřejnému nahlédnutí, a to na dobu 30 dnů. Vystavení návrhu a oznámení veřejného projednání musí pořizovatel zajistit nejméně 15 dnů přede dnem jeho konání. Obec, pro kterou se regulační plán pořizuje a dotčené orgány vyrozumí pořizovatel o konání jednotlivě nejméně 30 dnů předem. Námitky a připomínky se mohou uplatnit nejpozději na veřejném projednání. Zde platí, že dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. 30 dnů přede dnem veřejného projednání musí také pořizovatel v součinnosti s příslušnou obcí nebo krajem zajistit, aby byla dotčená plocha označena tabulí se základními informacemi o návrhu regulačního plánu.

Veřejné projednání pořizovatel vyhodnotí a v případě potřeby návrh upraví. Pokud se regulační plán pořizuje na žádost, předá pořizovatel návrh k úpravě žadateli. Při podstatných úpravách návrhu je veřejné projednání potřeba opakovat.

Pořizovatel má poté povinnost přezkoumat soulad návrhu se zákonnými požadavky a vypracovat odůvodnění, součástí kterého bude i výsledek přezkoumání. Takto přezkoumaný a odůvodněný návrh předá pořizovatel zastupitelstvu příslušné obce nebo kraje. Zastupitelstvo musí také návrh přezkoumat se zákonnými požadavky a poté může regulační plán schválit.

Zastupitelstvo regulační plán schvaluje na základě samostatné působnosti jako opatření obecné povahy. Zastupitelstvo již nemůže návrh nijak upravovat, může jej buď schválit, nebo neschválit. Pokud s návrhem nesouhlasí, může jej vrátit k přepracování a novému projednání.

Součástí regulačního plánu musí být odůvodnění spolu s rozhodnutím o uplatněných námitkách. „Právních účinků nabývá schválený regulační plán jako opatření obecné povahy svým doručením. Regulační plán se obdobně jako jeho návrh doručuje veřejnou vyhláškou. V případě regulačního plánu vydávaného na úrovni kraje se regulační plán vyvěšuje jak na úřední desce příslušného kraje, resp. jeho krajského úřadu, tak na úředních deskách obec-

ních úřadů dotčených obcí. V případě regulačního plánu na úrovni obce se regulační plán vyvěšuje na úřední desce obecního úřadu obce, pro kterou je regulační plán pořízen. Za den doručení se považuje patnáctý den po vyvěšení na úřední desce, na které byl regulační plán vyvěšen nejpozději. Současně musí být splněna podmínka doručení způsobem umožňujícím dálkový přístup. Pokud by nebylo vzhledem k rozsahu regulačního plánu možno zveřejnit jej na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, v úplném znění, musí být na úřední desce, či způsobem umožňujícím dálkový přístup, uvedeno, kde se s ním lze seznámit.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 103)

Regulační plán je pro rozhodování v území závazný. Obec nebo kraj musí zajistit, aby byl regulační plán vždy v souladu s územně plánovací dokumentací na vyšší úrovni. S aktualizacemi regulačního plánu stavební zákon nepočítá. Říká však také, že regulační plán pořízený na žádost platí 3 roky ode dne nabytí účinnosti, pokud není stanovena lhůta delší.

2.4 Územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí, případně územní souhlas, některé publikace mezi nástroje územního plánování neřadí, což je způsobeno jistými rozdílnostmi od klasických nástrojů. Jako základní rozdíl můžeme uvést fakt, že nástroje územního plánování, jako územní plán, regulační plán, aj., jsou vydávány formou opatření obecné povahy, zatímco územní rozhodnutí je vydáno jako rozhodnutí ve správním řízení a územní souhlas je pouhým sdělením správního orgánu. Také prováděcí právní předpis je rozdílný od územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace. Územní rozhodnutí se řídí prováděcí vyhláškou č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Územní rozhodnutí a územní souhlas slouží k ochraně veřejných zájmů při využívání území. Stavební zákon jasně stanovuje, že „umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.“ (§ 76 zákona č. 183/2006 Sb.) Například pro území, pro které je vydán regulační plán, se územní rozhodnutí nevydává.

Stavební zákon zná několik druhů územního rozhodnutí, a to rozhodnutí o:

- a) umístění stavby nebo zařízení,

- b) změně využití území,
- c) změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,
- d) dělení nebo scelování pozemků,
- e) ochranném pásmu.

Rozhodnutí o umístění stavby stanovuje druh a účel stavby, podmínky pro její umístění a pro zpracování projektové dokumentace, vymezuje stavební pozemek. Stavební zákon udává, pro které stavby se toto rozhodnutí nevyžaduje.

Rozhodnutí o změně využití území stanovuje podmínky pro nový způsob využití území, přičemž stavební zákon jasně stanovuje, pro které případy se toto rozhodnutí vyžaduje.

Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území stanovuje podmínky pro požadovanou změnu stavby a její nové využití. Stavební zákon říká, pro které případy se rozhodnutí vyžaduje a pro které se nevyžaduje.

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanovuje podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků a slouží jako podklad pro geometrické plány, kterými se vytvářejí nové pozemkové parcely. Toto rozhodnutí se vydává na žádost podanou všemi vlastníky všech dotčených pozemků a staveb.

Rozhodnutí o ochranném pásmu chrání buď stavbu nebo pozemek před negativními vlivy okolí, nebo naopak chrání okolí stavby či pozemku před jejich negativními vlivy.

Všechny tyto typy územního rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad v tzv. územním řízení.

Územní řízení se zahajuje žádostí žadatele o územní rozhodnutí. Obsahové náležitosti žádosti upravuje § 86 stavebního zákona, který říká, že kromě obecných náležitostí obsahuje žádost základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb. Žadatel musí ke své žádosti ještě připojit doklady prokazující jeho vlastnické právo, rozhodnutí dotčených orgánů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a dokumentaci záměru. Pokud záměr vyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí, připojí žadatel k žádosti ještě stanovisko příslušného posuzujícího úřadu.

Stavební úřad zahájí územní řízení a nařídí veřejné ústní projednání. Jeho konání oznámí nejméně 15 dnů předem. Bezodkladně po tomto oznámení musí žadatel zajistit, aby infor-

mace o jeho záměru byla vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem nebo na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nich se má záměr uskutečnit, a to do doby veřejného ústního projednání. Nejpozději do veřejného ústního projednání mohou dotčené orgány uplatnit svá stanoviska, účastníci řízení své námitky a veřejnost své připomínky.

„Stavební úřad musí posoudit záměr žadatele, zda je v souladu:

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací,
- b) s cíly a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou,
- e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů.“ (§ 90 zákona č. 183/2006 Sb.)

Pokud záměr není v souladu s výše uvedenými požadavky nebo pokud by mohly být ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem, stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne. Pokud záměr schválí, vydá územní rozhodnutí, současně stanoví podmínky pro využití a ochranu území a podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby.

Všechny územní rozhodnutí, kromě rozhodnutí o ochranném pásmu, platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, pokud není stanovena lhůta delší. Tato doba může být také stavebním úřadem v odůvodněných případech prodloužena. Rozhodnutí o ochranném pásmu platí po dobu trvání stavby.

Stavební zákon v oblasti územních rozhodnutí umožňuje provést tzv. zjednodušené územní řízení. Toto řízení je možné uplatnit pouze u rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby a o dělení a scelování pozemků a po splnění stanovených podmínek, kterými jsou:

- a) záměr je v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území,
- b) záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí,

- c) žádost má všechny předepsané náležitosti,
- d) žádost je doložena závaznými stanovisky dotčených orgánů a souhlasem účastníků řízení.

Pokud žádost splňuje všechny požadavky, stavební úřad zveřejní návrh výroku rozhodnutí a doručí jej jednotlivě žadateli a dotčeným orgánům. Žadatel musí zajistit vyvěšení návrhu výroku na vhodném veřejně přístupném místě u dotčené stavby nebo pozemku po celou dobu zveřejnění návrhu výroku. Pokud ve lhůtě 15 dnů od zveřejnění návrhu nepodají dotčené orgány výhrady, účastníci své námitky, nebo veřejnost své připomínky, pokládá se rozhodnutí za vydané a nabývá právní moci. Pokud je však podána výhrada, námitka nebo připomínka, vydá stavební úřad usnesení o provedení územního řízení.

Namísto územního rozhodnutí je v určitých případech možné vydat pouze územní souhlas. Územní souhlas lze využít v případě, pokud je oznámený záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, pokud se poměry v území podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Stavební zákon ve svém § 96 taxativně vymezuje případy, ve kterých je územní souhlas možno využít.

Oznámení o záměru v území musí obsahovat kromě obecných náležitostí také údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb. Žadatel musí k oznámení připojit povinné přílohy (vymezené taktéž § 96). Poté, co žadatel záměr oznámil, musí zajistit, aby informace o jeho záměru byla vyvěšena na veřejně přístupném místě u dotčené stavby nebo pozemku.

Stavební úřad ověří, zda je záměr v souladu se zákonnými požadavky. Pokud ano, vydá do 30 dnů od jeho oznámení územní souhlas se záměrem. Pokud stavební úřad shledná, že záměr nesplňuje podmínky pro vydání územního souhlasu, usnesením rozhodne o projednání záměru územním řízením. Vydaný územní souhlas je platný po dobu 12 měsíců od jeho vydání.

2.5 Územní opatření

Územní opatření starý stavební zákon znal, ale v jiné formě a s jiným způsobem přijetí. Nový stavební zákon zavádí jako samostatné nástroje územního plánování dva druhy územního opatření, a to územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území.

Oba dva druhy územního opatření vydává rada obce v rámci své přenesené působnosti ve formě opatření obecné povahy. V případě, že by se opatření dotýkalo více obcí, vydává jej rada kraje.

2.5.1 Územní opatření o stavební uzávěře

„Územní opatření o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo schváleno její zadání, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území.“ (§ 97 zákona č. 183/2006 Sb.)

Územní opatření o stavební uzávěře se vydává na návrh z vlastního nebo jiného podnětu. Návrh musí být písemně projednán s dotčenými orgány, které mají lhůtu 30 dnů od doručení návrhu na podání svých stanovisek. „Námítky proti návrhu mohou podat vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být daným územním opatřením o stavební uzávěře přímo dotčeny, a dále zástupci veřejnosti.“ (Marek, Průcha, 2009, s. 111)

Vydání územního opatření o stavební uzávěře se řídí správním řádem. Obsahové náležitosti vydaného územního opatření stanovuje prováděcí právní předpis, tedy vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

2.5.2 Územní opatření o asanaci území

„Územní opatření o asanaci území se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění dopadů živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území. Vydává se také pro zastavěné území, ve kterém jsou závadné stavby, z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, u nichž je ve veřejném zájmu nutné nařídit odstranění závad staveb a úpravy staveb.“ (§ 97 zákona č. 183/2006 Sb.)

Před zpracováním návrhu územního opatření o asanaci území musí být proveden průzkum dotčeného území a vyhodnocen stav. Proces přijetí územního opatření o asanaci území se dále řídí stejnými pravidly jako proces přijetí územního opatření o stavební uzávěře.

Procesní pravidla jsou určena správním řádem, obsahové náležitosti stanoví vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

2.6 Úprava vztahů v území

Úprava vztahů v území zahrnuje předkupní právo a náhrady za změnu v území. „Jsou to nové a poněkud specifické nástroje územního plánování. Jedná se o nové instituty stavebního zákona, jejichž smyslem je umožnit využití území a upravit vlastnické vztahy v něm tak, aby mohlo být využíváno hospodárně ku prospěchu všech jeho vlastníků.“ (Kliková et al., 2009, s. 12)

2.6.1 Předkupní právo

„Předkupní právo není zcela nový nástroj, bylo u nás používáno již v 19. i ve 20. století, v současném období je zahrnuto např. v Občanském zákoníku a dále v zákonu vztahujícím se k převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby.“ (Ústav územního plánování, 2010)

„K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření má obec nebo kraj, který je vymezil v územně plánovací dokumentaci, nebo stát podle příslušnosti k vlastnictví v souladu se zvláštními právními předpisy předkupní právo. Obec má též předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejné prostranství. Vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření v územním plánu nebo regulačním plánu se po vydání opatření obecné povahy zasílá příslušnému katastrálnímu úřadu k vyznačení předkupního práva v katastru nemovitostí.“ (§ 101 zákona č. 183/2006 Sb.)

Vlastník takového pozemku musí při zamýšleném prodeji pozemek nabídnout obci, kraji nebo státu ke koupi za cenu obvyklou. Toto předkupní právo je možné využít do šesti měsíců od doručení nabídky. Po této lhůtě předkupní právo zaniká.

2.6.2 Náhrady za změnu v území

Stavební zákon přiznává právo na náhradu za změnu v území ve dvou případech:

- pokud vlastníkovi pozemku nebo stavby byla omezena práva při užívání pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře,
- nebo pokud vlastníkovi pozemku bylo zrušeno určení k jeho zastavění na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3.

„Ve druhém případě bude náhrada stanovena jako rozdíl mezi cenou stavebního pozemku sjednanou v kupní smlouvě a cenou obvyklou pozemku, který není určen k zastavění, v případě, že vlastník tohoto pozemku byl vlastníkem nebo jej nabyl v době platnosti územního plánu, regulačního plánu nebo územního rozhodnutí jako pozemek určený k zastavění. Náhrada vlastníkovi pozemku nenáleží, jestliže k uvedené změně došlo na základě jeho návrhu. Povinnost poskytnout náhradu na základě písemné žádosti vlastníka má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí.“ (§ 102 zákona č. 183/2006 Sb.)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 PROCES PŘIJETÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ÚJEZD

Pořizování a schvalování územního plánu je složitý proces, který se člení na několik etap a může trvat i několik let. Každé město či obec má svá specifika, proto se proces přijetí územního plánu může v určitých bodech případ od případu lišit. Stavební zákon udává jednotná pravidla pro pořízení územního plánu a každá obec se s nimi musí vypořádat v rámci svých možností, podmínek a problémů. V praktické části se budu zabývat tímto procesem u konkrétní obce.

Pro svou diplomovou práci jsem si vybrala obec Újezd. Újezd se nachází ve Zlínském kraji, na jižním okraji Vizovické vrchoviny. Rozlohou zabírá 1245 ha a žije zde 1235 obyvatel, je členem mikroregionu Ploština. Do katastrálního úzení obce zasahuje CHKO Bílé Karpaty.

Obec Újezd je územní samosprávná jednotka, která patří mezi obce I. stupně. Spadá do obvodu obce s rozšířenou působností Valašské Klobouky. V čele obce stojí starosta a místostarosta, kteří jsou pro tyto funkce uvolnění. Zastupitelstvo má 15 členů a rada obce má 5 členů.

Obec Újezd měla podle předchozího stavebního zákona, zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, vydán územní plán, a to ze dne 6. 11. 1998. V průběhu let došlo ke schválení zastupitelstvem obce celkem osmi změn tohoto územního plánu, které aktualizovaly požadavky občanů na nové umístění ploch bydlení v rodinných domech, ale i požadavky samotné obce, a to v rozšíření sportovního areálu obce, vymezení nových ploch určené pro podnikatelské aktivity a umístění sportovního areálu- lyžařského vleku včetně potřebného zázemí.

Jelikož platnost územních plánů vydaných podle předchozího stavebního zákona je omezena § 188 zákona č. 183/2006 Sb. tak, že dnem 31. 12. 2015 tyto územní plány pozbývají platnosti, obec se rozhodla na jaře roku 2009 zahájit proces přijetí nového územního plánu.

3.1 Zahájení procesu přijetí nového územního plánu

Obec Újezd rozhodla o pořízení nového územního plánu usnesením zastupitelstva obce dne 12. března 2009, jímž schválila dle § 6 odst. 5 písm. a) a dle § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), pořízení nového územního plánu Újezd.

Z daného usnesení vyčteme, že obec pořizuje územní plán z vlastního podnětu. Náklady na zpracování územního plánu autorizovanou osobou bude hradit dle § 45 odst. 1 stavebního zákona obec, náklady spojené s projednáním pořizovatel.

Obec Újezd není obcí s rozšířenou působností, není tedy úřadem územního plánování. A jelikož obecní úřad nemá zaměstnaného úředníka, který splňuje kvalifikační požadavky na výkon pořizovatelské činnosti dle § 24 stavebního zákona, pořizovatelem je obec s rozšířenou působností, a to Městský úřad Valašské Klobouky svatební úřad, oddělení regionálního rozvoje a územního plánu, jako příslušný orgán obce – úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

Zastupitelstvo obce Újezd si svým usnesením zvolilo jako určeného zastupitele, který bude spolupracovat s úřadem územního plánování ve věcech nového územního plánu, starostu obce.

Pro zajímavost bych zde chtěla uvést, že praktickou část své diplomové práce zpracovávám v průběhu měsíce března roku 2012 a proces pořízení územního plánu obce Újezd je nyní v závěrečné fázi projednání. Od usnesení zastupitelstva o pořízení územního plánu uplynuly tedy již tři roky.

3.2 Zadání územního plánu

Dalším krokem v procesu pořízení územního plánu je zpracování zadání územního plánu. Návrh zadání zpracoval pořizovatel spolu s určeným zastupitelem.

Návrh zadání byl vypracován dne 6. 4. 2009 dle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, která stanovuje zákonný obsah zadání územního plánu.

Návrh zadání územního plánu Újezd obsahuje:

- a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Politika územního rozvoje byla schválena usnesením vlády České republiky č. 561 ze dne 20. 7. 2009. Územní požadavky jsou upřesněny ve vydaných Zásadách územního rozvoje.

Zásady územního rozvoje Zlínského kraje byly vydány zastupitelstvem Zlínského kraje dne 10. 9. 2008 pod č. usn. 0761/Z23/08 a nabyly účinnosti dne 23. 10. 2008.

Územní plán musí být zpracován v souladu s těmito dokumenty.

Územní plán musí být také v souladu s dalšími rozvojovými dokumenty, kterými v tomto případě jsou: Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Zlínského kraje, Plán odpadového hospodářství Zlínského kraje, Integrovaný krajský program snižování emisí, Územní energetická koncepce Zlínského kraje, Koncepce a strategie ochrany přírody a krajiny.

V této části je uveden také požadavek na řešení cyklotrasy napojené na sousední katastrální území.

b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Z územně analytických podkladů platných pro dané území vyplývají pro nový územní plán vstupní limity využití území. Tyto limity a požadavky z nich vyplývající jsou popsány v jednotlivých kapitolách zadání.

c) požadavky na rozvoj území obce

V této části zadání jsou dány požadavky na způsob vymezení ploch bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování, vodní a vodohospodářské, lesní a přírodní, kterými se bude zpracovatel zabývat při tvorbě nového územního plánu.

d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

V této části jsou dány požadavky na celkové uspořádání území obce, jako např. požadavek na navrhnutí plochy krajinné a sídelní zeleně, vytvoření podmínek pro další rozvoj cestovního a turistického ruchu, nebo respektování stávajícího využití urbanizovaných ploch.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Tento bod zadání přikazuje zpracovateli územního plánu prověřit aktuálnost průběhu všech sítí, posoudit dostatečnost stávajících sítí, popřípadě řešit jejich zkapacitnění, a to v celém řešeném území. Jsou zde zapracovány podmínky na řešení zastavitelných ploch, a to na úseku dopravní infrastruktury, zásobování vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod, zásobování plynem, zásobování elektrickou energií, spoje a telekomunikace, odpadové hospodářství a veřejná prostranství.

- f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Zde jsou dány požadavky na ochranu historických a kulturních památek, ochranu krajiny, hluk a ochranu ovzduší, se kterými se musí řešení nového územního plánu vypořádat. Práva k pozemkům a stavbám lze odejmout, popř. je omezit, pouze při naplnění zákonné dikce dané v § 170 stavebního zákona.

- g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Zpracovatel v součinnosti s určeným zastupitelem a pořizovatelem dle potřeby vymezí plochy veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšná opatření a prověří plochy asanací.

- h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Zpracovatel musí zpracovat požadavky civilní ochrany, respektovat evidované sesuvy a v případě výskytů projevů větrné a vodní eroze řešit jejich opatření.

- i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Hlavní střety zájmů budou převzaty ze zpracovaných územně analytických podkladů ORP Valašské Klobouky.

- j) požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Zde zadání udává, že kromě povinností pro zachování charakteru sídla a volné krajiny nejsou vzneseny žádné požadavky na vymezení zastavitelných ploch.

- k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Dle potřeby se vymezí plochy, pro které je vhodné prověřit jejich využití územní studií před započítáním výstavy.

- l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Vypracování regulačního plánu se nepředpokládá.

- m) požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Rozvojové záměry v obci musí navazovat na zastavěné území. Nutnost zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí bude pořizovateli a určenému zastupiteli zřejmá až na základě projednaného zadání územního plánu.

- n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Návrh více variant ani konceptu se nepředpokládá.

- o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

V této části jsou dány konkrétní požadavky na zpracování návrhu územního plánu, např. měřítko vyhotovení nebo počet vyhotovení dokumentace návrhu územního plánu. Měřítko jednotlivých grafických částí územního plánu jsou dána vyhláškou č. 500/2006 Sb., počet vyhotovení dokumentace vyplývá z § 165 stavebního zákona.

Takto vypracovaný návrh zadání zaslal pořizovatel obci Újezd, Krajskému úřadu Zlínského kraje jako nadřízenému orgánu, dotčeným orgánům, organizacím (např. Policie ČR, Moravská vodárenská a.s., aj.; těmto organizacím se však návrh zadání ze zákona zasílat nemusí) a sousedním obcím. Tento výčet je v praxi velmi rozsáhlý, dosahuje až několika desítek adresátů.

Pořizovatel zároveň vyvěsil na úřední desky v obci Újezd a městu Valašské Klobouky veřejnou vyhlášku, ve které oznamuje projednání návrhu zadání územního plánu a místa, kde bude návrh zadání vystaven k nahlédnutí - vystaveno bylo u pořizovatele a na obecním úřadě obce Újezd. Návrh zadání pořizovatel také zveřejnil na elektronických úředních deskách obou obcí, aby byl splněn požadavek na možnost dálkového přístupu dle § 20 stavebního zákona.

Zaslání návrhu zadání všem adresátům proběhlo 6. 4. 2009 (přičemž všem dotčeným orgánům bylo doručeno do data 9. 4. 2009) a oznámení o zahájení projednání bylo vyvěšeno na

úředních deskách dne 9. 4. 2009. Od tohoto data běžela lhůta 30 dnů pro uplatnění požadků dotčených orgánů, podnětů sousedních obcí a připomínek veřejnosti. Po dobu těchto třiceti dní byl návrh vystaven na úředních deskách v Újezdě a Valašských Kloboukách. Na vystavených písemnostech je vždy po sejmutí z úřední desky vyznačen datum sejmutí, v obou případech 11. 5. 2009.

V této lhůtě 30 dnů dotčené orgány zaslaly pořizovateli svá stanoviska. Žádný dotčený orgán nevydal nesouhlasné stanovisko. Některé dotčené orgány ke svým stanoviskům však připojily připomínky, jimiž se pořizovatel v navrhovaném řešení musí zabývat a vyhodnotit je.

Ze strany občanů a vlastníků nebyly podány k návrhu zadání nového územního plánu žádné připomínky. Koncept řešení nebyl ze strany dotčených orgánů požadován. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem upravil podle podaných stanovisek s připomínkami návrh zadání a takto upravené zadání předložil zastupitelstvu obce Újezd ke schválení.

Zastupitelstvo obce Újezd projednalo a schválilo Zadání územního plánu Újezd na svém zasedání dne 26. 6. 2009.

V této fázi pořízení nového územního plánu podala obec Újezd žádost o poskytnutí podpory v Integrovaném operačním programu, prioritní osa 5 Národní podpora územního rozvoje, oblast intervence 5.3 Modernizace a rozvoj systémů tvorby územních politik, zaměření výzvy 5.3b Podpora tvorby a aktualizace územních plánů obcí s ohledem na udržitelný rozvoj.

3.3 Návrh územního plánu

Před zpracováním samotného návrhu územního plánu obec vypsalala výběrové řízení na pozici zhotovitele návrhu územního plánu. Toto výběrové řízení vyhrála společnost S – projekt plus, a. s., se kterou obec uzavřela smlouvu o dílo dne 20. 8. 2009. V této smlouvě se strany dohodly, že dílo bude zhotoveno do 120 dnů ode dne předání schváleného zadání územního plánu pořizovatelem, předání mapového podkladu řešeného území a dalších rozvojových dokumentů obce (např. projekt odkanalizování obce). Dále se účastníci dohodli, že v případě, že obec Újezd nezíská dotaci na financování návrhu územního plánu, má právo od této smlouvy jednostranně odstoupit.

Dotace na územní plán jsou pro obec velmi důležité. Jak již bylo řečeno, náklady na zpracování územního plánu hradí obec, pro jejíž správní území se územní plán zpracovává. A tyto náklady jsou v porovnání s rozpočtem obce docela vysoké. U obce s nízkým počtem obyvatel a malou rozlohou, jako je právě Újezd, dosahují náklady na zpracování územního plánu zhruba 200-300 tis. Kč, přičemž roční rozpočet obce o této velikosti se pohybuje okolo 15 mil. Kč.

Obec Újezd dotaci z Evropského fondu pro regionální rozvoj v květnu 2010 získala. Tato dotace činila 100% uznatelných nákladů na zpracování návrhu územního plánu.

Po dobu čekání na přiznání dotace obec v procesu přijetí nového územního plánu nepokračovala a vyčkávala na posouzení a rozhodnutí předloženého projektu. Po přiznání dotace obec s touto skutečností obeznámila pořizovatele a ten zaslal spolu s mapovými podklady a schváleným zadáním územního plánu zpracovateli žádost o vypracování návrhu územního plánu. Tato žádost byla zaslána zpracovateli 21. 6. 2010.

Vidíme, že od uzavření smlouvy o dílo se zpracovatelem do zaslání žádosti o vypracování návrhu územního plánu uplynulo 10 měsíců. Tato doba čekání na přiznání dotace celý proces přijetí nového územního plánu dosti protáhla.

Návrh územního plánu byl zpracován dle smlouvy ve lhůtě 120 dnů ode dne, kdy byly zpracovateli poslány mapové podklady a schválené zadání územního plánu. Ihned po vypracování návrhu pořizovatel oznámil čas a místo konání společného jednání. Toto oznámení zaslal jednotlivě obci Újezd, Krajskému úřadu Zlínského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízenému orgánu územního plánování, dotčeným orgánům a sousedním obcím dne 26. 10. 2010, přičemž společné jednání ustanovil na 23. 11. 2010 v budově sídla pořizovatele. Současně oznámil, že ve lhůtě 30 dnů od společného jednání mohou dotčené orgány uplatnit svá stanoviska a sousední obce své připomínky. Možnosti prodloužení této lhůty žádný dotčený orgán nevyužil.

Ve schváleném zadání územního plánu nebyl vznesen požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vzhledem k této skutečnosti nevznikla povinnost zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

O průběhu společného jednání ve věci návrhu územního plánu sepsal pořizovatel protokol. Je v něm uveden čas a místo konání společného jednání, popsán průběh projednání, je připojena prezenční listina a přesný čas ukončení jednání.

Je nutno poznamenat, že tato společná jednání se netěší příliš velké návštěvnosti, z důvodu zahlcenosti státních institucí, v kontextu s množstvím nově projednávaných územních plánů v daném kraji, potažmo celého našeho státu. V našem případě se jej zúčastnil pouze pořizovatel a starosta obce Újezd. Tyto situace však nastávají u menších obcí, jako je právě Újezd.

V protokolu o společném jednání jsou uvedena stanoviska dotčených orgánů, které byly pořizovateli doručeny ještě před konáním společného jednání. V našem případě to bylo souhlasné stanovisko Ministerstva zemědělství, Ministerstva průmyslu a obchodu a Hasičského záchranného sboru Zlínského kraje; dále stanoviska s připomínkami od Ředitelství silnic a dálnic ČR a Ministerstva životního prostředí, přičemž k těmto připomínkám bylo připojeno jejich vyhodnocení.

V řádném termínu obdržel pořizovatel žádost o doplnění dokumentace na základě požadavků orgánu ochrany zemědělského půdního fondu od Krajského úřadu Zlínského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, dotčeným orgánem byla stanovena lhůta nejpozději do 10. 12. 2010. Tento termín pořizovatel v součinnosti se zpracovatelem územního plánu splnil a zaslal danému dotčenému orgánu dodatečné informace, v tomto případě řádné zdůvodnění sporných a problematických návrhových ploch z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Tento dotčený orgán vydal své souhlasné stanovisko až na základě dodatečného zdůvodnění v termínu 21. 12. 2010, tedy stále v zákonné třicetidenní lhůtě od společného jednání.

Ostatní dotčené orgány uplatnily svá stanoviska ve lhůtě 30 dnů od společného jednání. Většina byla opět souhlasná bez připomínek. Krajský úřad Zlínského kraje, odbor životního prostředí, odbor kultury a památkové péče, a Městský úřad Valašské Klobouky, odbor kultury a památkové péče a odbor životního prostředí vydaly stanoviska s připomínkami. Těmito připomínkami se pořizovatel zabýval a každou jednotlivě vyhodnotil.

Sousední obce v zákonné lhůtě nepodaly žádné připomínky.

Pořizovatel poté vypracoval zprávu o projednání, jejíž obsah je dán § 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Zpráva obsahuje:

- A. Vyhodnocení s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro řešené území žádné požadavky.

Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje byly respektovány a zapracovány.

B. Sdělení, jak byly zohledněny připomínky sousedních obcí.

Sousední obce nepodaly žádné připomínky.

C. Sdělení, jak byly zohledněny výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bylo požadováno v zadání územního plánu.

Požadavek na vyhodnocení vlivů na územní rozvoj nebyl požadován.

D. Sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko komise v případě negativních vlivů územního plánu na lokalitu s prioritními typy stanovišť nebo prioritními druhy

Ve schváleném zadání územního plánu nebyl pro řešené území stanoven požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

E. Vyjádření Rady obcí, pokud bylo vydáno a stanovisko pořizovatele, jak bylo toto vyjádření zohledněno

Starosta obce s rozšířenou působností, města Valašské Klobouky dle § 9 ods. 1 stavebního zákona rozhodl nezřizovat Radu obcí pro udržitelný rozvoj území.

Tuto zprávu o projednání zaslal pořizovatel spolu s žádostí o posouzení návrhu územního plánu a celou dokumentací územního plánu dne 12. 1. 2011 Krajskému úřadu Zlínského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, jakožto nadřízenému orgánu územního plánování, k posouzení. Ten má ode dne doručení lhůtu 30 dnů na podání stanoviska.

Stanovisko krajského úřadu bylo vydáno 3. 2. 2011. Krajský úřad zkontroloval návrh z hlediska:

- Zajištění koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy

V návrhu nebylo vyhodnoceno, jak jsou řešeny návaznosti na sousední území u prvků Územních systémů ekologické stability, které vyplývají ze ZÚR ZK a jsou na hranicích se sousedním územím. Stejný problém byl i u rezervy vodní nádrže Vlachovice plochy vhodné pro akumulaci povrchových vod. Zcela zde chybělo vyhodnocení, zda je záměr řešen na

sousedním území a návaznost je zajištěna nebo zajištěna není. Krajský úřad požadoval toto dopracovat.

- Souladu s politikou územního rozvoje

Krajský úřad požadoval doplnit posouzení s republikovými prioritami, které projektant zcela opominul.

- Souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Krajský úřad požadoval doplnit územní plán o řešení nadregionálního biocentra a nadregionálního biokoridoru, prvků veřejně prospěšných opatření vyplývajících pro řešené území ze ZÚR ZK.

Jelikož krajský úřad upozornil ve svém stanovisku na nedostatky, pořizovatel se jimi musel ze zákona zabývat a odstranit je. Nedostatky předal zpracovateli, kterého zároveň požádal o úpravu dokumentace územního plánu. Jakmile zpracovatel návrh opravil, vypracoval pořizovatel novou zprávu o projednání návrhu územního plánu. Tuto zprávu zaslal spolu s opraveným návrhem krajskému úřadu dne 6. 6. 2011 a zároveň zažádal o vydání potvrzení o odstranění nedostatků návrhu územního plánu. Dne 14. 6. 2011 obdržel pořizovatel od krajského úřadu zprávu, že podle § 51 odst. 3 stavebního zákona potvrzuje odstraněné nedostatky.

Tímto krokem končí fáze návrhu územního plánu a proces přechází do fáze samotného řízení o územním plánu, kdy se k samotnému dokumentu budou vyjadřovat občané dané obce a vlastníci všech nemovitostí umístěných na území obce.

3.4 Řízení o územním plánu

Řízení o územním plánu je již řízením o vydání opatření obecné povahy dle správního řádu, ve kterém se projednává upravený a posouzený návrh územního plánu. Zahajuje se vydáním veřejné vyhlášky, která oznamuje čas a místo konání veřejného projednání.

Tuto veřejnou vyhlášku zpracoval pořizovatel, v našem případě Městský úřad Valašské Klobouky stavební úřad, oddělení regionálního rozvoje a územního plánu. Vyhlášku vydal dne 22. 6. 2011 a zaslal obci Újezd. Oznámení o vydání této veřejné vyhlášky také zaslal Krajskému úřadu Zlínského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, dotče-

ným orgánům a sousedním obcím. Vyhláška byla také vyvěšena na úředních deskách Městského úřadu Valašské Klobouky a Obecního úřadu Újezd a celá dokumentace územního plánu včetně návrhu opatření obecné povahy byla zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Tato veřejná vyhláška zároveň oznamuje, že se jedná již o řízení o vydání opatření obecné povahy. Je v ní také uvedeno, že po dobu 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky je možno do návrhu opatření obecné povahy Územního plánu Újezd nahlédnout u pořizovatele a na obecním úřadu v obci Újezd. Veřejné projednání bylo svoláno na 1. 9. 2011.

O veřejném jednání byl sepsán protokol. Protokol obsahuje čas a místo veřejného jednání, stanoviska, připomínky a námitky, které byly podány, součástí je také prezenční listina a přesný čas ukončení veřejného jednání.

Na závěr veřejného projednání pořizovatel obdržel 3 námitky ze strany vlastníků pozemků, kteří jsou dotčeni navrhovaným řešením územního plánu a 5 připomínek občanů obce a vlastníků nemovitostí. O námitkách a připomínkách, kterými se má pořizovatel dále zabývat, musí rozhodnout určený zastupitel za územní plánování dané obce. Při konečném vydání celého územního plánu o námitkách musí rozhodnout příslušné zastupitelstvo obce a o připomínkách rozhoduje pořizovatel spolu s určeným zastupitelem.

Byly podány tyto námitky:

Námitka č. 1: obyvatelka obce Újezd podala námitku proti rozšíření místního hřbitova, protože tímto krokem by byl dotčen pozemek v jejím vlastnictví, který užívá k soukromému, drobnému hospodaření nejen pro potřeby své, ale i pro potřeby svých rodinných příslušníků.

Námitka č. 2, 3: Stejně jako u námitky č. 1, obyvatelé nesouhlasí s rozšířením hřbitova, neboť by byly dotčeny jejich pozemky.

Určený zastupitel dal pořizovateli pokyn, aby se všem námitkám vyhovělo za cenu zmenšení návrhové plochy pro rozšíření hřbitova a těmito námitkami se dále zabýval.

Byly podány tyto připomínky:

Připomínka č. 1: Vlastníci pozemku v řešeném katastrálním území žádali, aby v novém ÚP byla zakreslena příjezdová komunikace k určenému pozemku, na které bylo vydáno stavební povolení.

Připomínce pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhověl, komunikace byla do územního plánu zapracována.

Připomínka č. 2: Vlastníci pozemku v řešeném katastrálním území žádali o zařazení části určeného pozemku jako plocha smíšená obytná vesnická (SO). Pozemek má v budoucnu sloužit pro výstavbu objektu bydlení nebo pro rodinnou rekreaci.

Připomínce pořizovatel vyhověl, část předmětného pozemku byla do ÚP zapracována jako návrhová plocha smíšená obytná.

Připomínka č. 3: Obyvatel obce podal námitku, že v dobré víře již přes 10 let užívá plochu, která je zapracována jako stávající plocha veřejného prostranství (uliční prostor) a plní funkci přístupu k návrhové ploše pro výstavbu rodinných domů, a bude se zde proto domáhat práva vydržení věcného břemene.

Tato připomínka byla zamítnuta. Žadatel nebyl vlastníkem dotčených pozemků a neměl tak právo podávat námitku, jeho sdělení bylo bráno v řízení jako připomínka. Uplatněné právo vydržení, kterého se bude žadatel domáhat soudní cestou, nelze řešit v územním plánu, dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, protože námitky proti územnímu plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch. Připomínce nebylo vyhověno z důvodu vlastnictví předmětných pozemků obce Újezd a důležitým veřejným prostranstvím, které kromě přístupu do nově navrhované lokality pro bydlení v rodinných domech plní i funkci přístupu pro vlastníky pozemků ve volné krajině, kterým by v budoucnu mohl být znemožněn přístup na jejich pozemky.

Připomínka č. 4: Vlastníci pozemků v řešeném území žádali o rozšíření územního plánu o předmětné pozemky jako o plochy pro bydlení.

Připomínce pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhověl, předmětné pozemky byly přiřčleněny k návrhové ploše pro bydlení.

Připomínka č. 5: Vlastník pozemku v řešeném území žádal, aby byl daný pozemek v územním plánu zapracován jako rekreační objekt.

Připomínce pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhověl, předmětný pozemek byl do územního plánu zapracován jako plocha pro rekreaci.

Projednáání dále pokračovalo dle 53 odst. 2 stavebního zákona, kdy pořizovatel rozhodl, že v rámci projednáání došlo k podstatným úpravám a návrh územního plánu je nutno přiměřeně posoudit dle § 50 stavebního zákona a oznámit opakované veřejné projednáání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu.

Požizovatelem byl chybně vyložen pojem „přiměřeně projednat“. Zahájil veřejné projednáání dle § 52 stavebního zákona ve věci podstatných úprav za účasti dotčených orgánů, což bylo oznámeno i veřejnými vyhláškami pro občany. Správný postup však byl pouze zajistit souhlasná stanoviska dotčených orgánů k podstatným úpravám a následně dokumentaci územního plánu nechat zpracovateli upravit. Veřejné projednáání se proto konalo nad rámec zákona.

Toto veřejné projednáání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 22. 9. 2011, pořizovatel dodržel všechny zákonem stanovené lhůty, podmínky pro vyvěšení veřejné vyhlášky a zaslání určeným adresátům. Veřejné projednáání ustanovil na 14. 11. 2011.

O veřejném projednáání byl opět sepsán protokol se stejnými náležitostmi jako v předchozím případě. K úpravám nebyly podány žádné námitky ani připomínky, všechna stanoviska dotčených orgánů byla souhlasná bez připomínek.

Poté pořizovatel zajistil, aby byla dokumentace návrhu územního plánu zpracovatelem opravena o projednané podstatné úpravy a bylo zahájeno dle § 53 odst. 2 druhé opětovné projednáání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu a návrhu opatření obecné povahy.

Po veřejném projednáání konaném dne 14. 11. 2011 sestavil pořizovatel návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování Územního plánu obce Újezd podle § 56 stavebního zákona, který udává tuto povinnost z důvodu překročení lhůty jednoho roku od předchozího rozhodnutí zastupitelstva obce. Poslední rozhodnutí zastupitelstva obce Újezd ve věci územního plánu bylo vydáno 25. 6. 2009. Vidíme tedy, že od tohoto rozhodnutí uběhlo již více než dva roky. V této zprávě pořizovatel seznámil zastupitelstvo, které kroky od jejího posledního rozhodnutí proběhly, a navrhnul další postup pro pořizování a doprojednáání územního plánu. Tento návrh rozhodnutí zastupitelstvo obce schvaluje svým usnesením.

Požizovatel po tomto kroku vyhlásil veřejnou vyhláškou druhé opětovné veřejné projednáání návrhu opatření obecné povahy Územního plánu obce Újezd – verze včetně zapracovaných podstatných úprav. Veřejné projednáání ustanovil na 23. 1. 2012, všechny zákonem přede-

psané povinnosti byly shodné jako u prvního veřejného projednání a pořizovatel je všechny dodržel.

Ve stanovené lhůtě pro podání stanovisek dotčenými orgány obdržel pořizovatel nesouhlasné stanovisko od Městského úřadu Valašské Klobouky, odboru životního prostředí. Toto stanovisko však bylo v rozporu se souhlasným stanoviskem, které tento dotčený orgán vydal k projednávání jednotlivých úprav. Proto pořizovatel požádal dotčený orgán o přehodnocení stanoviska k druhému opětovnému veřejnému projednání nebo o doložení nových skutečností, na základě kterých bylo vydáno nesouhlasné stanovisko. Odbor životního prostředí MěÚ Val. Klobouky oznámil, že nadále souhlasí se svým původním kladným stanoviskem a nesouhlasné stanovisko má pořizovatel považovat za neplatné.

Stanoviska ostatních dotčených orgánů byla souhlasná bez připomínek.

Po veřejném projednání pořizovatel sepsal protokol, který obsahoval všechny povinné náležitosti jako v případě prvního veřejného projednání.

Pořizovatel přezkoumal projednaný návrh Územního plánu Újezd a shledal, že je v souladu s § 53 odst. 4 stavebního zákona a obsah je v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Dne 21. 2. 2012 pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vypracovali odůvodnění územního plánu, včetně zdůvodnění celého postupu a návrh rozhodnutí o podaných námitkách a tím byl proces projednání územního plánu ukončen.

3.5 Vydání územního plánu

Pořizovatel zaslal zastupitelstvu obce Újezd návrh na vydání územního plánu. Zde oznámil, že na základě schváleného zadání Územního plánu Újezd ze dne 25. 6. 2009 pořídil v souladu s §50 odst. 1 stavebního zákona zpracování návrhu územního plánu a projednal ho s dotčenými orgány, krajským úřadem, obcí Újezd a sousedními obcemi. Pořizovatel návrh Územního plánu Újezd veřejně projednal v souladu s § 52 stavebního zákona a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách podle § 53 odst. 1 stavebního zákona, který je součástí odůvodnění územního plánu.

Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem předložil zastupitelstvu obce návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním 21. 2. 2012. Součástí tohoto návrhu je také návrh

rozhodnutí o podaných námitkách, odůvodnění územního plánu a samotné opatření obecné povahy.

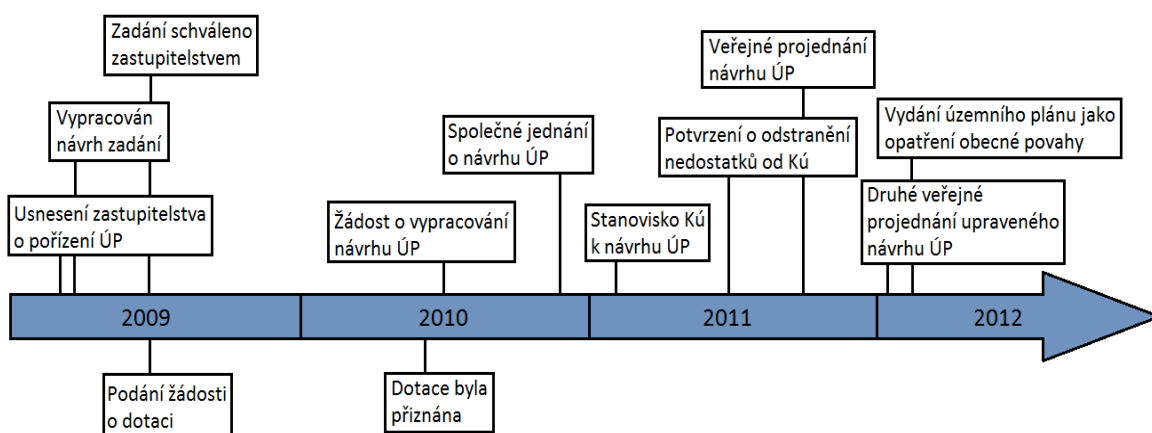
Územní plán vydalo zastupitelstvo obce a všem námitkám vyhovělo tak, jak bylo zdůvodněno a navrženo pořizovatelem a určeným zastupitelem na svém zasedání dne 9. 3. 2012. Opatření obecné povahy veřejnou vyhláškou bylo vydáno dne 15. 3. 2012, vyvěšeno na úřední desce Obecního úřadu Újezd a Městského úřadu Valašské Klobouky, přičemž účinnosti nabylo 31. 3. 2012. Vyhláška byla také zveřejněna způsobem umožňujícím dálkový přístup, tedy na elektronických úředních deskách obou obcí.

Dne 22. 3. 2012 pořizovatel požádal zpracovatel územního plánu firmu S-projekt plus, a. s. Zlín o vypracování čistopisů návrhu Územního plánu Újezd v počtu čtyř vyhotovení.

Do územního plánu bude moct každý nahlédnout, a to na obecním úřadu obce Újezd a u pořizovatele, tj. Městský úřad ve Valašských Kloboukách, stavební odbor oddělení regionálního rozvoje a územního plánu. Územní plán Újezd bude také vystaven na internetových stránkách obou obcí.

Celý proces projednání územního plánu končí zasláním informacím všem dotčeným orgánům o vydaném územním plánu, což pořizovatel provede až po vyhotovení čistopisu na přelomu jara a léta roku 2012.

Těmito úkony skončil proces pořízení nového územního plánu. V našem případě trval téměř přesně tři roky. Pro lepší představu byly časové údaje zaznamenané do grafu. (Obr. 2).



Obrázek 1. Časová osa procesu pořízení nového územního plánu

4 POSTAVENÍ SAMOSPRÁVY A STÁTNÍ SPRÁVY V PROCESU PŘIJETÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Fakt, že územní plánování jako nástroj regulací změn v území a vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území náleží do rukou veřejné správy, je zřejmý. Otázkou však zůstává, zda jednotlivé úkoly svěřit státní správě či samosprávě.

Vztah státní právy a samosprávy je spornou otázkou v mnoha oblastech. Rozdělením kompetencí mezi stát a samosprávu se musejí zabývat všechny země a každá si jej upraví podle svého vývoje správní kultury. Existují takové oblasti veřejné správy, u kterých se o zařazení mezi státní správu nebo samosprávu nepolemizuje. Na druhou stranu jsou však oblasti, u kterých je toto zařazení vcelku složité. A právě do této druhé kategorie můžeme přiřadit územní plánování.

Na jedné straně by si měli občané sami říct, co na území své obce chtějí a co nechtějí, co by se mělo změnit a jaký by měl být jeho vývoj do budoucna. Na druhé straně, stát musí spravovat celé své území, koordinovat a udávat jednotný směr pro jeho rozvoj. Musí vytvářet celostátní politiku, a to také v návaznosti na mezinárodní vztahy, a vyžadovat její respektování na území všech krajů i obcí.

Pokud si stát ponechá ve své kompetenci některé úkoly, neznamená to nutně, že o místních záležitostech obcí bude rozhodovat například úředník v Praze. Tyto úkoly mohou být přeneseny na nižší územní jednotky. Zde se ale musí rozhodnout, zda se uplatní spojený či oddělený model výkonu veřejné správy. Česká republika uplatňuje spojený model a řadí se mezi státy s největším rozsahem přenesené působnosti. U krajů má přenesená působnost dokonce větší význam než jejich působnost samostatná.

Pokud se zaměříme konkrétně na oblast územního plánování, tak vidíme, že legislativa jako orgány územního plánování určuje jednotky na všech stupních územního členění. Zatímco ministerstva jsou ústředními orgány pouze státní správy, na úrovni obcí a krajů se dělí úkoly mezi státní správu a samosprávu. Otázkou, zda orgán kraje nebo obce bude řešit otázky územního plánování v rovině své samostatné působnosti nebo v působnosti přenesené, udává zákon. Podle stavebního zákona orgány obce a kraje vykonávají působnost ve věcech územního plánování jako působnost přenesenou, pokud zákon nestanoví jinak, to znamená, pokud o věci nerozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje.

Rozdělení úkolů mezi státní správu a samosprávu v procesu přijetí nového územního plánu můžeme vidět na našem praktickém příkladu:

- O pořízení nového územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce Újezd svým usnesením. Toto usnesení je projevem vůle obyvatel obce prostřednictvím zvoleného zastupitelstva a spadá pod územní samosprávu. Obyvatelé si mohou sami určit, zda pro území své obce vydají územní plán nebo ne. Tato možnost volby je však značně omezena, a to dobou platnosti starých územních plánů a nevýhodami spojenými se stavem bez platného územního plánu. Ve správním obvodu ORP Valašské Klobouky se nenachází jediná obec, která by se o přijetí nového územního plánu doposud neusnesla. Z tohoto faktu lze usoudit, že stát svým nastavením podmínek již předem o pořízení územního plánu rozhodl.
- Obec Újezd, jelikož není úřadem územního plánování, si musela zvolit, zda roli pořizovatele bude zastávat obec s rozšířenou působností, v jejímž správním obvodu se nachází, nebo jiná fyzická či právnická osoba, která splňuje kvalifikační požadavky. Tato volba spadá do samostatné působnosti obce. Obec Újezd si za pořizovatele zvolila ORP Valašské Klobouky. Jsou však známy i případy, kdy si obec zvolí tzv. létajícího pořizovatele, tedy jinou fyzickou či právnickou osobu splňující kvalifikační požadavky. Tato volba je však nákladnější, proto méně častá. Rozhodnutí je však zcela na vůli obce.
- Dalším krokem je zvolení pověřeného zastupitele, který bude spolupracovat s pořizovatelem v průběhu procesu. Pověřeného zastupitele si zvolilo samo zastupitelstvo obce Újezd, a to ve své samostatné působnosti.
- Návrh zadání ÚP vypracoval pořizovatel, tedy ORP Valašské Klobouky, konkrétně pracovník stavebního odboru, oddělení regionálního rozvoje a územního plánování. Tato činnost je vykonávána jako činnost přenesená, pořizovatel vykonává státní správu. Aby však v zadání byly obsaženy všechny požadavky obce, spolupracoval pořizovatel s pověřeným zastupitelem.
- Další kroky jsou také v rukou pořizovatele. Pořizovatel v přenesené působnosti zaslal návrh zadání a vydal veřejnou vyhlášku oznamující projednání návrhu zadání. Na starosti měl také samotné projednání návrhu a následnou úpravu zadání podle připomínek dotčených orgánů. Všechny tyto kroky spadají pod státní správu. Na

následné úpravě však také spolupracoval pověřený zastupitel, který tak činí v rámci své samostatné působnosti.

- Zadání schválilo zastupitelstvo obce Újezd, tento krok tedy spadá pod samosprávu obce.
- Obec Újezd po schválení zadání vypsala výběrové řízení na pozici zpracovatele a učinila tak v rámci své samostatné působnosti. Zastupitelstvo si samo určilo, jaká kritéria se ve výběrovém řízení budou posuzovat. Výsledná smlouva byla uzavřena obcí jako veřejnoprávní korporací, která vystupuje vlastním jménem.
- Průběh společného jednání po vypracování návrhu územního plánu zajišťoval pořizovatel, tento krok tedy spadá pod působnost přenesenou, stejně jako následné sepsání protokolu.
- Po vyhodnocení připomínek dotčených orgánů pořizovatel vypracoval zprávu o projednání a spolu s návrhem územního plánu zaslal Krajskému Úřadu Zlínského kraje na posouzení, vše v přenesené působnosti.
- Další etapa je opět v rukou pořizovatele, tedy jako výkon státní správy. Pořizovatel zpracoval, rozeslal a vyvěsil veřejnou vyhlášku, zajistil veřejné projednání a sepsal o něm protokol, vše opět v působnosti přenesené.
- Ve fázi projednání ÚP zastupitelstvo obce Újezd rozhodovalo o podaných námitkách, a to ve své samostatné působnosti.
- Další kroky, tedy veřejné projednání podstatných úprav, následná úprava návrhu o podstatné změny a veřejné projednání upraveného návrhu, byly všechny opět v rukou pořizovatele, tedy v působnosti přenesené.
- Pořizovatel poté jako zástupce státní moci posoudil, zda je návrh ÚP v souladu se všemi zákonnými požadavky a ve spolupráci s pověřeným zastupitelem vypracoval odůvodnění územního plánu. Následně zaslal zastupitelstvu obce Újezd návrh na vydání územního plánu.
- ÚP vydalo zastupitelstvo obce Újezd usnesením ve své samostatné působnosti.
- Poslední kroky v tomto procesu náležely opět do rukou pořizovatele, který v přenesené působnosti vyvěsil veřejnou vyhlášku, vystavil ji na příslušných mís-

tech a požádal zpracovatele o vyhotovení čistopisů, následně zaslal informace o vydání ÚP dotčeným orgánům.

Obecně lze říci, že jako orgán vykonávající samosprávu v našem procesu vystupuje zastupitelstvo obce, jako orgán vykonávající státní správu pořizovatel.

Zastupitelstvo obce zaujímá především roli schvalovatele a vydavatele. Na začátku procesu rozhodne o přijetí nového územního plánu, o pozici pořizovatele a pověřeného zastupitele. Dále schválí zadání, uzavře smlouvu se zhotovitelem, rozhodne o námitkách a nakonec vydá územní plán. Některé z těchto kroků jsou pouze formální, jako schválení zadání, či samotné vydání územního plánu. Zadání ani konečnou podobu územního plánu zastupitelstvo při svém zasedání již nemůže měnit, může je pouze schválit nebo neschválit. Na druhou stranu, v rozhodnutí o námitkách nebo výběru zhotovitele lze vidět samostatné rozhodování zastupitelů. Pro samosprávu obce je významná také spolupráce pořizovatele s pověřeným zastupitelem. Pověřený zastupitel zajistí, aby v jednotlivých fázích procesu bylo neustále přihlíženo k požadavkům obce.

Role pořizovatele je jasná již ze samotného názvu. Má na starosti zajištění celého procesu pořízení nového územního plánu. Své úkoly vykonává v přenesené působnosti, tedy jako zástupce státní moci. Mnohé úkoly jsou však spíše administrativního rázu nežli projevem vůle státu. Například zajištění projednání návrhu zadání nebo společného a veřejného projednání návrhu územního plánu, zasílání dokumentů účastníkům či sepisování protokolů. Jako důležitější se jeví úkoly, které jsou svěřeny pořizovateli díky jeho kvalifikaci. Těmi jsou zejména vypracování zadání územního plánu, kontrola návrhu územního plánu z hlediska všech zákonných požadavků a souladu s nadřazenými nástroji územního plánování, či vypracování opatření obecné povahy.

Mnohem významnějším projevem vůle státu jsou stanoviska dotčených orgánů. Dotčené orgány chrání veřejný zájem a vydávají svá stanoviska na základě zvláštních právních předpisů v režimu státní správy.

Praktický příklad nám potvrdil zákonem danou skutečnost. Orgány na úseku územního plánování vykonávají své povinnosti jako přenesenou působnost, pokud o věci nerozhoduje zastupitelstvo obce či kraje.

Je však nutno podotknout, že výsledek tohoto procesu, tedy samotný územní plán, je odrazem vůle občanů obce. Pověřený zastupitel v průběhu celého procesu spolupracuje s poři-

zovatelem a zajistí tak, aby byly do územního plánu zapracovány všechny požadavky obce a jejích obyvatel.

5 OPATŘENÍ ORIENTOVANÁ NA ZJEDNODUŠENÍ PROCESU POŘIZOVÁNÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Pořízení nového územního plánu je proces značně zdlouhavý, časově i finančně náročný a je v něm zapojeno mnoho subjektů - občané, orgány samosprávy a státní správy, dotčené orgány, krajské úřady.

Přesto, že postup v tomto procesu je upraven zákonem, existuje řada nedořešených problémů či sporných otázek, které odhalila praxe. Lze také najít několik oblastí, ve kterých by bylo jistými opatřeními možné dosáhnout časové či finanční úspory. A v neposlední řadě lze nalézt mnohá zjednodušení a usnadnění pro subjekty zapojené do tohoto procesu.

V této poslední kapitole své diplomové práce se zaměřím na některé ze zmíněných problémů a pokusím se najít opatření na jejich zjednodušení.

1. Úspora času

Jak vidíme na příkladu z praxe ve třetí kapitole, proces pořízení nového územního plánu dosahuje několika let. Je to způsobeno především nastavením lhůt pro jednotlivé kroky, jako je lhůta pro uplatnění stanovisek či podání námitek nebo doba, po kterou musí být vystaveny písemnosti k nahlédnutí před konáním jednání. Dále je zde nastaveno počítání lhůt pro doručení veřejné vyhlášky. Jednotlivé kroky v procesu musejí být schváleny zastupitelstvem obce a to se schází v určitých intervalech. Všechny tyto lhůty jistě proces prodlužují, většina z nich je ovšem běžnou praxí i v jiných oblastech práva a správy, a pokud se mezi subjekty objevují tendence na jejich změny, jsou to požadavky spíše na prodloužení těchto lhůt, ne zkrácení.

Námi zkoumaný proces je složen z několika etap, z nichž každá obsahuje vypracovávání různých materiálů. Například zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí je úkol časově náročný a celý proces přijetí nového územního plánu může zdržet. V tomto bodě však vidím možnost, jak tomuto zdržení předejít.

Zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí je nutné pouze v určitých případech a požadavek na jeho zpracování podávají dotčené orgány, konkrétně v etapě návrhu územního plánu. Pokud je takovýto požadavek vznesen, celý proces se musí pozastavit, dokud toto vyhodnocení nebude zpracováno.

Jako možné řešení zde vidím přesun požadavku na vypracování tohoto dokumentu již do fáze zadání územního plánu. Víím, že zadání ÚP neřeší ještě nic konkrétního, že obsahuje pouze požadavky na zpracování návrhu. Ale tak velké záměry na zásah do přírody, kvůli kterým by bylo potřeba vypracovat vyhodnocení vlivů na ŽP, jsou jistě známy již v této fázi pořízení a jejich zanesení do zadání by jistě nebyl žádný problém. Zákon by mohl stanovit, že zadání bude obsahovat takovéto velké záměry a již v projednání zadání by dotčené orgány měly vznést svůj požadavek na zpracování tohoto dokumentu. Ten by se tak zpracovával ve stejné době jako samotný návrh ÚP, a nemusel by se zpracovávat až následně po projednání návrhu a proces tak prodlužovat.

2. Úspora financí

Fakt, že pořízení nového územního plánu není levná záležitost, je zřejmý. Jako možné opatření proti prodražení územního plánu bych navrhla zrušení konceptu územního plánu. Koncept územního plánu není zpracováván vždy, pouze v případě, kdy je navrženo více variantních řešení. Jeho zpracování je však finančně velmi náročné, celkové výdaje za pořízení ÚP může navýšit až o 100%. A podle mého názoru to není nutné. Pokud by bylo potřeba rozhodnout mezi více variantními řešeními, mohly by se tyto řešení zpracovat do návrhu ÚP. Při jeho projednání by se mezi návrhy rozhodlo a poté by se návrh upravil do konečné podoby pouze s vítěznou variantou.

Další možná úspora financí, kterou spatřuji v souvislosti s územními plány obcí, nevychází přímo z procesu přijetí nového územního plánu, ale s jeho následnými změnami. § 55 stavebního zákona ukládá pořizovateli povinnost zajistit vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny. Podle mého názoru je tato povinnost zbytečná. Vyhotovení celého územního plánu je nákladné a přijatých změn může být v průběhu let mnoho. Jako možné řešení navrhuji, aby se k původnímu územnímu plánu pouze přikládaly dokumentace jednotlivých změn. Povinnost vyhotovit územní plán s právním stavem po vydání změn by se mohl stanovit na dobu po přijetí určitého počtu změn, například pěti. Tak by se při první až čtvrté změně pouze přiložila dokumentace změn k vydanému územnímu plánu, při vydání páté změny by byl vyhotoven územní plán zahrnující všech pět změn. Takto by obec podle mého názoru ušetřila.

3. Zjednodušení pro pořizovatele

Pořizovatelé se při své práci musí řídit přijatými zákony a vyhláškami, tedy právními předpisy. Tyto předpisy však nemusí být vždy zcela jednoznačné. Příklad lze nalézt i u samotného stavebního zákona.

Za velmi nešťastně formulovaný považuji § 53 odst. 2. Ten udává, že dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, posoudí se přiměřeně podle § 50, atd. Vidím zde dva problémy, a tím je výraz podstatná úprava a posoudit přiměřeně. Podle mého názoru by měl zákon jasněji definovat pojem podstatná úprava, protože každý pořizovatel si jej může vyložit jiným způsobem. A pojem přiměřeně posoudit je podle mého názoru pro zákon tohoto typu nevhodný. Stavební zákon upravuje postup při pořizování nového územního plánu a jako takový by měl dávat jasné pokyny jak postupovat. Na našem příkladu ze třetí kapitoly diplomové práce však vidíme, že § 53 odst. 2 jasný postup neudává a pořizovatel si může dané ustanovení vyložit nepřesně a postupovat nesprávně. Pro pořizovatele by bylo usnadněním, kdyby nepřesná ustanovení byla změněna, popřípadě alespoň upřesněna a jasněji definována.

Za nedostatečně vyřešené považuji také prolínání stavebního zákona se správním řádem. Pořizovatel postupuje v procesu vydání nového územního plánu podle stavebního zákona, v určité chvíli se však musí začít řídit také správním řádem, a to od doby, kdy se začne jednat o územním plánu jako o opatření obecné povahy.

Stavební zákon je vůči správnímu řádu zákonem speciálním, a tak by se mělo ve věcech, které jsou upraveny stavebním zákonem, postupovat podle zákona stavebního. V praxi si však pořizovatelé nemusí být vždy jisti. Jako příklad uvedu vydání územního plánu. Podle stavebního zákona vydává územní plán zastupitelstvo obce, a tak by se mělo za datum vydání územního plánu považovat datum konání zastupitelstva, kdy se o vydání ÚP rozhodlo. Na druhou stranu, územní plán se vydává jako opatření obecné povahy, a správní řád udává, že opatření obecné povahy se vydává veřejnou vyhláškou, a ta je podle § 71 správního řádu vydána dnem jejího vyvěšení. Datum vyvěšení však nemusí být shodné s datem zasedání zastupitelstva obce. Jako v našem případě, zastupitelstvo zasedalo dne 9. 3. 2012, veřejná vyhláška byla vyvěšena 15. 3. 2012. Podle stavebního zákona by měl být vydán územní plán již 9. 3. 2012, podle nabytí účinnosti, které proběhlo 31. 3. 2012 však vidíme, že za datum vydání bylo považováno datum vyvěšení veřejné vyhlášky. Tuto nejasnost by

mohla jistě dobře vyřešit jediná věta ve stavebním zákoně, která by říkala, že datem vydání ÚP je datum vyvěšení veřejné vyhlášky, nebo naopak datum zasedání zastupitelstva obce.

Takových rozporuplných problémů a sporných otázek by se dalo jistě najít více a myslím si, že jejich existence k hladkému průběhu pořizování územních plánů nepřispívá. Bylo by dobré, aby byly zákony a jejich výklad více konkrétní. To se ale zřejmě netýká pouze oblasti územního plánování.

Troufám si říci, že žádný zákon není zcela dokonalý, a že možnosti na zlepšení by se daly najít ve všech oblastech správy veřejných záležitostí. Zde jsem nastínila několik problémů a jejich možných řešení, které by mohly zjednodušit průběh pořizování územního plánu, popřípadě jej zkrátit či zlevnit.

ZÁVĚR

Územní plán je územně plánovací dokument, který znala již předchozí právní úprava, zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, a to pod názvem územní plán obce. Územní plán je základním dokumentem pro území obce, který udává směr jejího budoucího vývoje. Proces přijetí nového územního plánu je obsažen ve stavebním zákonu.

V praktické části jsem se zaměřila podrobně na tento proces a popsala jsem jej z pohledu konkrétní obce, obce Újezd, nacházející se ve správním obvodu ORP Valašské Klobouky. Zastupitelstvo této obce rozhodlo o přijetí nového územního plánu na jaře roku 2009 a územní plán jako opatření obecné povahy byl vydán na jaře roku 2012.

Z našeho praktického příkladu popsaného ve třetí kapitole zjistíme, že proces přijetí nového územního plánu rozhodně není krátká a levná záležitost. Je to velmi dlouhý proces, který zahrnuje několik etap a je v něm zainteresováno mnoho subjektů. U obce Újezd tento proces trval dokonce tři roky.

Ve čtvrté kapitole je námi zkoumaný proces popsán z pohledu uplatňování státní správy a samosprávy. Samospráva je zde zastoupená zastupitelstvem obce Újezd, státní správa pořizovatelem a dotčenými orgány. Zastupitelstvo vystupuje v tomto procesu jako schvalovatel a vydavatel. Zastupitelstvo jedná v působnosti samostatné, je tedy pouze na rozhodnutí zastupitelstva, zda bude např. schváleno zadání nebo zda bude územní plán vydán, či nikoli. Pořizovatel zajišťuje koordinaci celého procesu, má na starosti administrativu procesu. Také však vypracovává návrh zadání nebo opatření obecné povahy a posuzuje návrh ÚP z hlediska zákonných požadavků. Největší zásah státní správy do procesu spatřuji ve stanoviscích dotčených orgánů, které uplatňují vliv státu a chrání zájmy na základě zvláštních právních předpisů.

Cílem diplomové práce bylo navrhnout opatření na zjednodušení procesu přijetí nového územního plánu. Tato opatření jsou obsažena v poslední, páté kapitole. Návrhy jsem rozdělila na tři oblasti, a to úspora času, úspora financí a zjednodušení pro pořizovatele. V kategorii úspora času je navrženo, aby požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí byl dotčenými orgány vznášen již ve fázi zadání územního plánu, ne ve fázi návrhu, což by proces mohlo značně zkrátit. V kategorii úspora financí jsem doporučila jako možnou úsporu zrušení konceptu. Koncept je velmi drahý a jeho zpracování zdlouhavé. Pokud by bylo potřeba vypracovat více variantních řešení, zahrnuly by se do fáze návrhu

ÚP. Další úsporou financí by jistě bylo zrušení povinnosti vypracovávat při každé změně znovu celý územní plán. Vyhotovení celého územního plánu je nákladné, stačilo by pouze vypracovat vydanou změnu a k územnímu plánu ji přiložit. Poslední kategorie, tedy zjednodušení pro pořizovatele, řeší problém nejasnosti některých kroků v postupu v námi řešeném procesu. Jsou zde proto navržena možná upřesnění, díky kterým by pořizovatelé již nemuseli nad správným postupem váhat.

Cíl práce, tedy návrhnu opatření na zjednodušení procesu přijetí nového územního plánu, byl splněn.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie:

- [1] BÁRTOVÁ, Hana a Miroslav RŮŽIČKA. *Územní plánování a doprava*. 1. vyd. Praha: ABF – Arch, 2008. ISBN 978-80-86905-48-8
- [2] DOLEŽAL, Jiří et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Linde Praha, a.s., 2006. ISBN 80-7201-626-1
- [3] JEMELKA, Luboš et al. *Správní řád: komentář*. 2. vyd. Praha : C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-157-4.
- [4] KLIKOVÁ, Alena et al. *Stavební právo, praktická právnícká příručka*. 3. aktualizované vyd. Praha, 2009. ISBN 978-80-7201-764-5
- [5] MAIER, Karel. *Územní plánování*. 2. přeprac. vyd. Praha, 1993. ISBN 80-01-01012-0
- [6] MAIER, Karel a Jiří ČTYROKÝ. *Ekonomika územního rozvoje*. 1. vyd. Praha: Grada, 2000. ISBN 80-7169-644-7.
- [7] MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. *České stavební právo v evropském kontextu*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2009. ISBN 978-80-210-4958-1
- [8] WOKOUN, René et al. *Regionální rozvoj: Východiska regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a programování*. 1. vyd. Praha: Linde, 2008. ISBN 978-80-7201-699-0

Právní předpisy:

- [9] ČESKO. Zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Dostupné z: <<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/stavebni/>>
- [10] ČESKO. Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Dostupný z: <http://kyjeok.sweb.cz/zakony/500-2006_Sb_vyhl_o_uzemni_dokumentaci.html>

- [11] ČESKO. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění novely provedené zákonem č.413/2005 Sb. Dostupný z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/spravni_rad/>

Internetové zdroje:

- [12] *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Územní plánování a stavební řád* [online]. Změněno 29. 12. 2011 [cit. 2011-12-29]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad>>
- [13] *Politika územního rozvoje České republiky 2008* [online]. [cit. 2012-3-25]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/politika-uzemniho-rozvoje-CR-2008>>
- [14] Ústav územního plánování. *Obec a územní plánování*. 2008. [online]. [cit. 2011-12-28]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2880>
- [15] Ústav územního rozvoje. *Principy a pravidla územního plánování*. 2010. [online]. [cit. 2012-3-28]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>

Ostatní zdroje:

- [16] OBEC ÚJEZD. Opatření obecné povahy č. 01/2012. Újezd, 2012.
- [17] OBEC ÚJEZD. Zadání územního plánu Újezd. Újezd, 2009

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

aj.	a jiné
č.	číslo
ČR	Česká republika
CHKO	chráněná krajinná oblast
MěÚ	městský úřad
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
např.	například
NP	národní park
ods.	odstavec
ORP	obec s rozšířenou působností
písm.	písmeno
s.	strana
Sb.	sbírka
tzv.	takzvané
ÚP	územní plán
usn.	Usnesení
ZÚR	zásady územního rozvoje

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 2. Časová osa procesu pořízení nového územního plánu.....	59
---	----