



Co je dobrý územní plán? Od zadání k vydání

Zpracoval(a): Dagmar Saktorová

Datum: říjen 2020



Zavedli jsme systém
environmentálního řízení a auditu



Co je dobrý územní plán?

Je závazným podkladem pro rozhodování v území.

- musí být **srozumitelný** nejen pro stavební úřad, ale i pro občana
- musí být **jednoznačný** – nemůže připouštět různé možnosti výkladu
- musí být **konzistentní** – nerozporný
- musí být **přiměřený** svému účelu a podrobnosti
- musí být **v souladu s veřejným zájmem** - udržitelný
- může být **omezující jen v nezbytně nutném rozsahu**



Co je dobrý územní plán?

Musí být udržitelný

- je strategickým dokumentem s dlouhodobou platností
- měl by umožňovat inovativní řešení v souladu s novými technologiemi
- nelze dopředu předvídat všechny typy přípustného využití, které by byly v souladu s charakterem území =>
 - nelze zakazovat vše kromě taxativně vyjmenovaného

~~nepřípustné – vše, co není uvedeno ve využití hlavním a přípustném~~

nepřípustné – vše, co není v souladu s hlavním a přípustným využitím



Územní plán – od zadání k vydání – příklad 1

Zadání změny územního plánu A

V návrhu zadání

- **jsou záměry ze ZÚR MSK obsaženy neúplně**, chybí koridory Dxx, Dxy, Dxz
 - pokud jsou v zadání uvedeny výčet plochy a koridory ze ZÚR, které mají být ve změně územního plánu upřesněny, měl by být tento výčet kompletní
- **jsou uvedeny koridory a plochy ZÚR, které již v územním plánu promítnuty jsou a které se aktualizací ZÚR pro území obce nezměnily**
 - není důvod uvádět záměry, které nebudou předmětem změny ÚP
- **nejsou uvedeny pokyny pro upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje pro přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území vymezené v ZÚR MSK**
 - chybí pokyny pro respektování požadavků a podmínek pro zachování a dosažení cílových kvalit specifických krajín



Územní plán – od zadání k vydání – příklad 1

Zadání změny územního plánu A

V návrhu zadání

- jsou uvedeny **neaktuální údaje z územně analytických podkladů** pro správní území ORP i z územně analytických podkladů MSK, např. záměr vedení silnice Dxy ve třech variantách, když předmětný koridor je v A1-ZÚR MSK vymezen v jižní variantě a toto vymezení je pro územní plány závazné
 - v datové části ÚAP MSK, která je aktualizována průběžně, je již vymezení koridoru dle A1-ZÚR MSK obsaženo
 - údaje z ÚAP je třeba uvádět dle aktuálních dat, nikoli dle poslední *úplné aktualizace* ÚAP!
- je uvedeno, že **vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na udržitelný rozvoj území není požadováno**
 - ve fázi návrhu zadání nelze předjímat, zda má být návrh změny územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, to posoudí dotčený orgán



Územní plán – od zadání k vydání – příklad 2

Zadání změny územního plánu B

Z hlediska procesu pořízení

- **změna není pořizována na základě vyhodnocení zprávy o uplatňování územního plánu**, ačkoliv ÚP B nabyl účinnosti dne před více než 4 lety (§ 55 odst. 1 stavebního zákona)
 - platí povinnost předkládat zastupitelstvu zprávu o uplatňování
- **požadavek na prověření nových zastavitelných ploch byl schválen, aniž by byla vyhodnocena potřeba jejich vymezení**
 - požadavek prověření je stanoven zákonem
- návrhem zadání změny **není zohledněna koncepce ÚP B**, podle níž jsou pro rozšíření zastavitelných ploch vymezeny plochy územních rezerv, a to s ohledem na zajištění kompaktnosti zástavby
 - koncepce ÚP platí i pro jeho změny



Územní plán – od zadání k vydání – příklad 2

Zadání změny územního plánu B

V návrhu zadání

- **jako závazné** jsou uvedeny **podmínky obsažené v jiných dokumentech** s odkazem na jejich znění (např. podmínky využívání zón v CHKO Beskydy)
 - regulační podmínky musí být obsaženy přímo v textové části územního plánu, územním plánem nelze zezávazňovat jiné dokumenty
- **výjimka z výškové hladiny** v zastavěném území a zastavitelných plochách **je možná na základě schválené územní studie**, která prověří, že realizací stavby nedojde k narušení charakteru zástavby
 - územním plánem nelze stanovovat podmínky pro udělování výjimky a podmiňovat udělení výjimky schválením jiného nástroje územního plánování (např. územní studie)



Územní plán – od zadání k vydání – příklad 3

Návrh změny územního plánu C

V návrhu změny

- **je zjevný nesoulad textové a grafické části změny územního plánu:**
 - v hlavním výkresu návrhu změny jsou vyškrtnuty plochy neznámého druhu, pravděpodobně (dle platného územního plánu) plochy výroby elektrické energie
 - v textové části není o rušení těchto ploch ani zmínka
 - grafická značka v legendě hlavního výkresu změny neodpovídá zcela přesně plochám ve výkresu změny, navíc je jedna z ploch ohraničena červeně a druhá nikoli, výsledek je matoucí
 - **změna územního plánu musí být srozumitelná** již v procesu pořizování
 - pro dotčené orgány
 - pro občany a obec
 - pro oprávněné investory
 - pro nadřízený orgán
 - ...

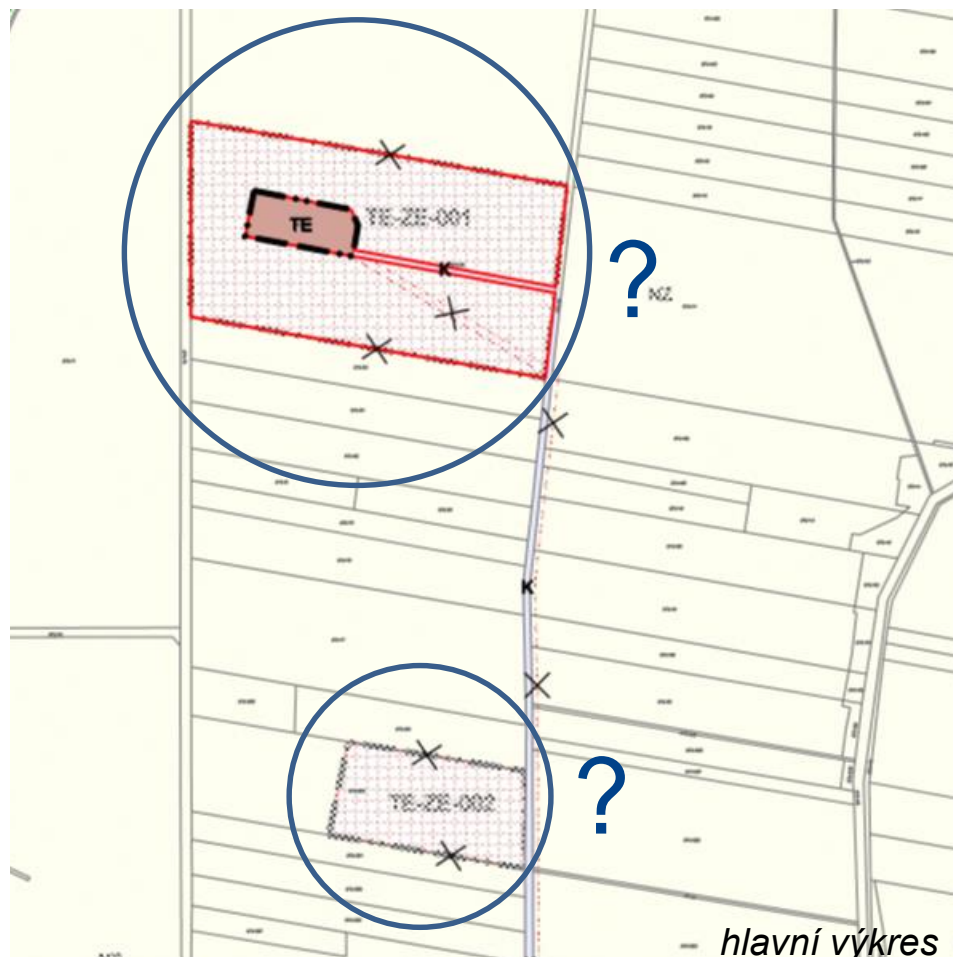


Územní plán – od zadání k vydání – příklad 3

Návrh změny územního plánu C

LEGENDA NAVRŽENÝCH ZMĚN

STAV	NÁVRH	
		ZASTAVITELNÉ PLOCHY
		ČÍSLO ZMĚNY / ČÍSLO PLOCHY
FLOCHY BYDLENÍ		
		FLOCHY PRO BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ
FLOCHY SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ		
		FLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ A CHOVATELSKÉ
FLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		
		FLOCHY KOMUNIKACÍ
		FLOCHY A KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ
FLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		
		FLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ - ZELENĚ VEŘEJNÉ
FLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ		
		FLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - HRÁZÍ
		FLOCHY RETENČNÍCH NÁDRŽÍ
		SVODNÝ PŘÍKOP
FLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ		
		FLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - ZAHRADNICTVÍ
		TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - VÝROBY ELEKTRICKÉ ENERGIE



hlavní výkres



Územní plán – od zadání k vydání – příklad 3

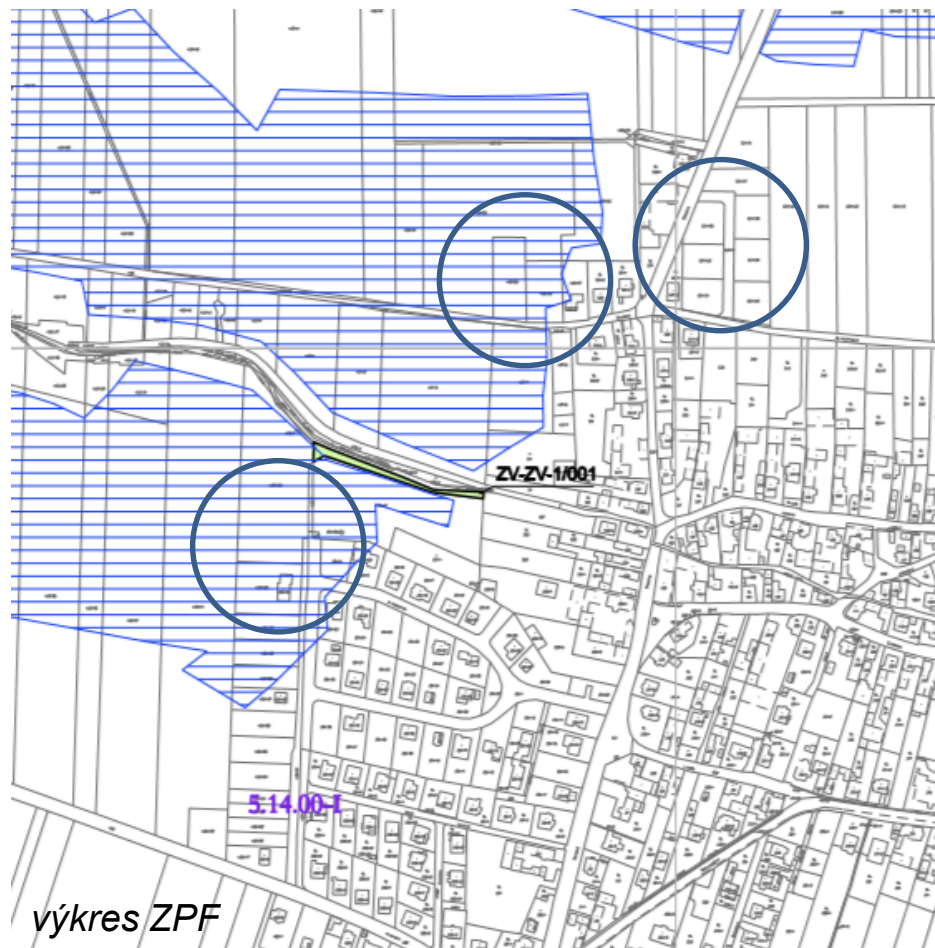
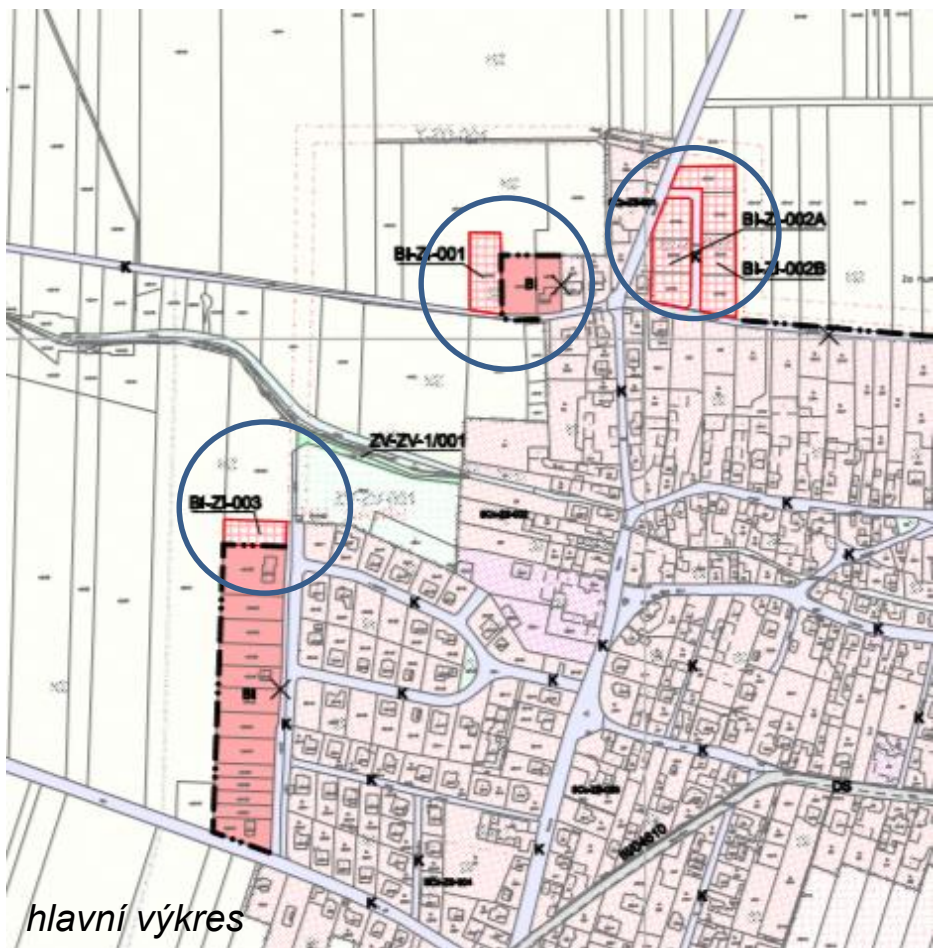
Návrh změny územního plánu C

V návrhu změny

- **chybí ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu znázornění navržených zastavitelných ploch pro bydlení individuální**
 - výkres má tak vzhledem k předmětu změny a předpokládanému záboru ZPF nulovou vyvídací hodnotu
- **není vlastní řešení řádně odůvodněno, odůvodnění je dokonce místy v rozporu s výrokem:**
 - výrok NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – nepřípustná jsou *hygienická zařízení, ekologická a informační centra*
 - odůvodnění (ocitován § 18 odst. 5 stavebního zákona) „v nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umístit... .. *hygienická zařízení, ekologická a informační centra* atd.
 - důvod pro zařazení těchto záměrů do využití nepřípustného není uveden, natož aby byl zdůvodněn veřejným zájmem

Územní plán – od zadání k vydání – příklad 3

Návrh změny územního plánu C



Územní plán – od zadání k vydání – příklad 3

Návrh změny územního plánu C

V návrhu změny

- **není respektován obsah výkresu základního členění území**
 - účelem tohoto výkresu je **poskytnout základní informaci o řešeném území** v členění dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
 - dle vyhlášky obsahuje výkres základního členění území pouze vyznačení hranic zastavěného území, vyznačení zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch změn v krajině, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu, případně vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu
 - **výkres nemá obsahovat vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**, tento obsah náleží hlavnímu výkresu

Územní plán – od zadání k vydání – příklad 3

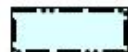
Návrh změny územního plánu C

I.B.1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

LEGENDA NAVRŽENÝCH ZMĚN

STAV NÁVRH

HRANICE



HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 1. 9. 2019

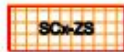


RUŠENÍ JEVU

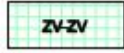
PLOCHY ZASTAVITELNÉ



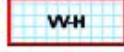
PLOCHY PRO BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ



PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ A CHOVATELSKÉ



PLOCHY VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ - ZELENĚ VEŘEJNÉ



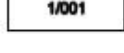
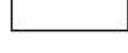
PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ - HRÁZÍ



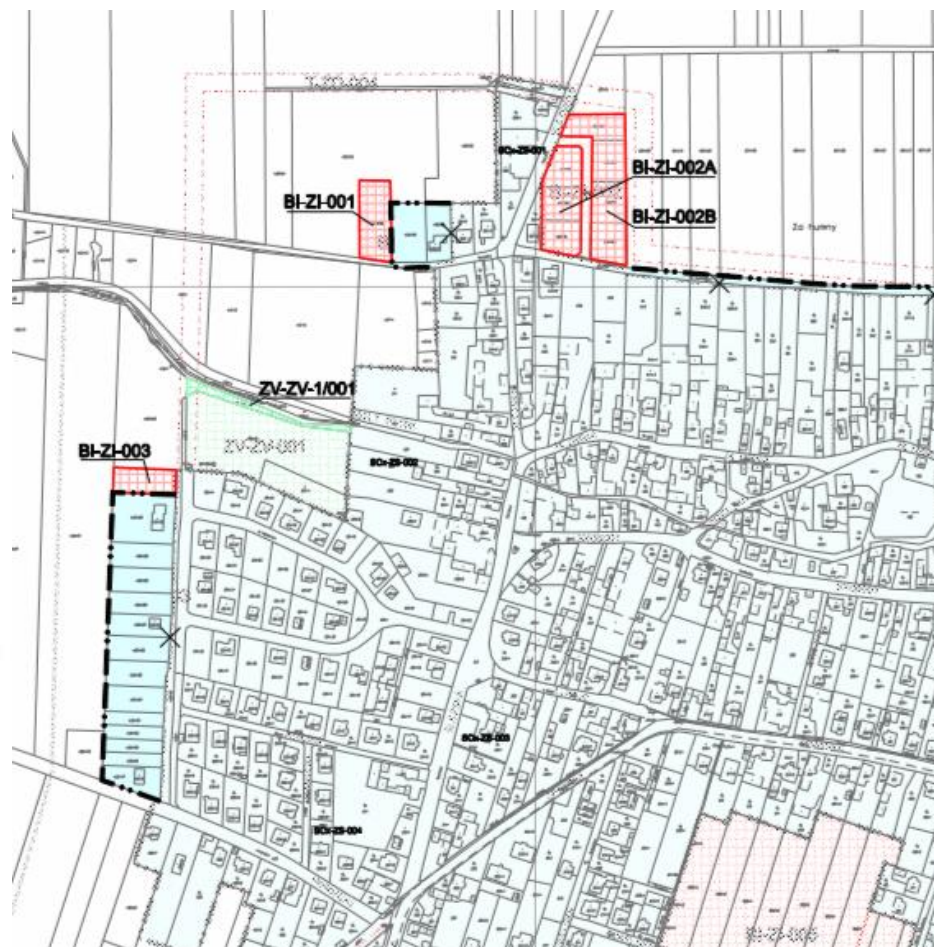
PLOCHY RETENČNÍCH NÁDRŽÍ



KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ



ČÍSLO ZMĚNY / ČÍSLO PLOCHY



výkres základního členění území



Územní plán – od zadání k vydání – příklad 3

Návrh změny územního plánu C

V návrhu změny

- jsou **pokyny, které územně plánovací dokumentaci nepřísluší** (*výsadba břehových porostů, výsadba alejí a stromořadí, zatravnění v přípustném využití apod.*)
 - územní plán **nemůže usměrňovat činnosti nestavební povahy**, pokud nevyžadují změnu druhu pozemku, změnu vlivu užívání stavby na území nebo jinou změnu v území (§ 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona)



Územní plán – od zadání k vydání – příklad 4

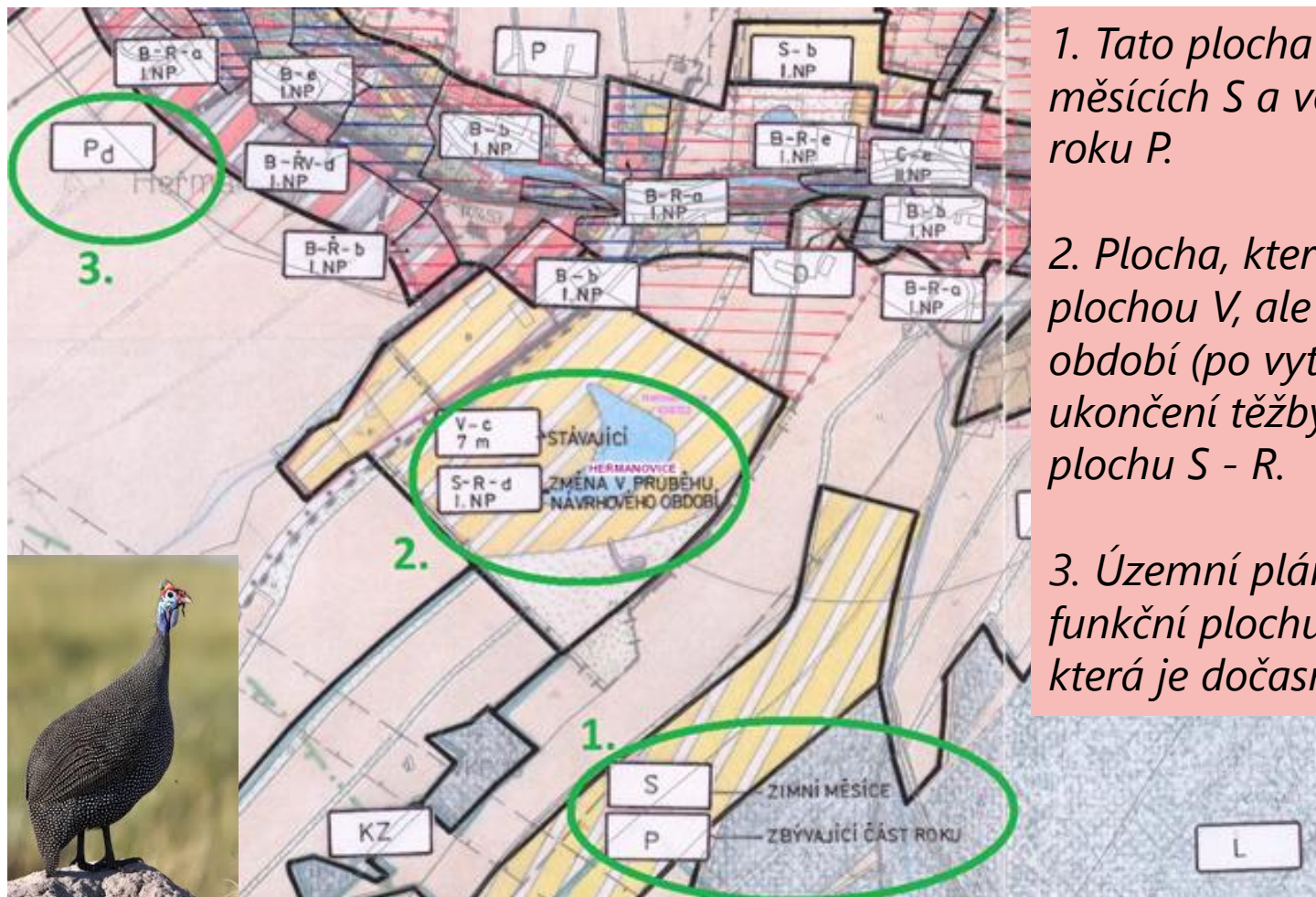
Návrh změny územního plánu D po veřejném projednání

Během pořizování návrhu změny byla vydána aktualizace ZÚR.
V návrhu změny chybí

- **zohlednění kapitol E a F ZÚR**
 - kapitola E upravuje podmínky ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
 - kapitola F vymezuje oblasti a typy specifických krajín, jejich charakteristické znaky a cílové kvality, včetně podmínek pro jejich zachování nebo dosažení
- **upřesnění koridoru územní rezervy Dxxx pro přeložku komunikace, který byl v rámci A1-ZÚR MSK změněn**
 - došlo ke změně podmínek, za kterých byla pořizovaná územně plánovací dokumentace posouzena nadřízeným orgánem územního plánování dle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona
 - podle ust. § 54 odst. 2 stavebního zákona lze vydat územní plán až po ověření, že je v souladu také s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
 - doporučuje se vyžádání stanoviska krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování poté, co budou požadavky a záměry ZÚR zohledněny



Územní plán – od zadání k vydání – perlička nakonec



1. Tato plocha je v zimních měsících S a ve zbyvající části roku P.

2. Plocha, která je funkční plochou V, ale v návrhovém období (po vytěžení vápence - ukončení těžby) změna na plochu S - R.

3. Územní plán tu vymezuje funkční plochu Pd, tj. plochu P, která je dočasná.



dosud platný územní plán



Co je dobrý územní plán? Od zadání k vydání

DĚKUJI ZA POZORNOST

Ing. arch. Dagmar Saktorová
dagmar.saktorova@msk.cz