

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

Ing. arch. Jana Kaválková
Asociace pro urbanismu a územní plánování ČR

právní předpisy

- („nový“) stavební zákon č.183/2006 Sb. („SZ“) novelizovaný k 1.1.2013 zákonem č. 350/2012 Sb. (+ 257/2013 Sb.)
- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění č. 458/2012 Sb., účinná od 1. ledna 2013
- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění č. 431/2012 Sb., účinná od 1. ledna 2013
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění

metodické pomůcky

- www.uur.cz = Ústav územního rozvoje (ÚÚR) v Brně
 - lze doporučit:
 - Určený zastupitel a jeho úloha při pořizování územního plánu (2011).
 - Obec a územní plánování (2008)
 - Prodej publikací zajišťuje pí Blatová,
tel.: 542 423 116, email: blatova@uur.cz
- www.kr-karlovarsky.cz
rozvoj regionu a ÚP - územní plánování – metodika pro pořizovatele a obce

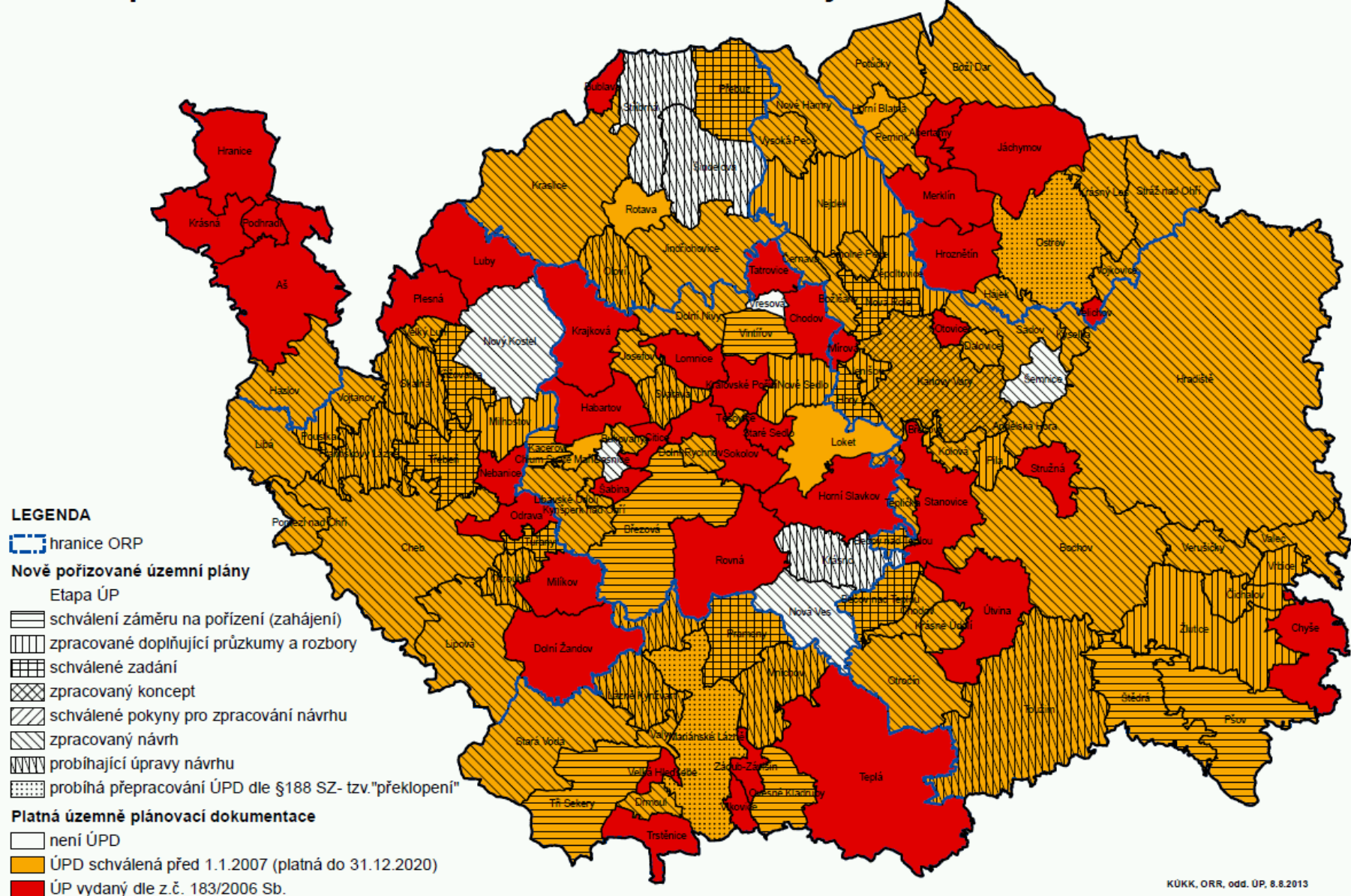
druhy dokumentací v územním plánování dle nového a starého stavebního zákona

| staré | | DRUHY DOKUMENTACÍ | nové! |
|---------------|---|---|---|
| stát | ∅ | | politika územního rozvoje ČR „PÚR“ – závazná (2008) |
| | | územně plánovací dokumentace „ÚPD“ – jsou závazné | |
| kraj | územní plán velkého územního celku „ÚP VÚC“ | | zásady územního rozvoje „ZÚR“ |
| | ∅ | | regulační plán „RP“ |
| obec | územní plán sídelního útvaru „ÚPN SÚ“ | | územní plán „ÚP“ + změny |
| | územní plán obce „ÚPO“ + změny | | |
| | územní plán zóny „ÚPN Z“ + změny | | regulační plán „RP“ |
| | regulační plán „RP“ + změny | | + změny |
| | | územně plánovací podklady „ÚPP“ | |
| kraj, obec | urbanistická studie „US“, územní generel, územní prognóza, ÚTP | | územní studie „ÚS“ |
| | | | územně analytické podklady „ÚAP“ |

ukončení platnosti „starých“ ÚPD

- dle přechodného ustanovení § 188 odst. 1 SZ:
 - ÚPN SÚ, ÚPN Z, ÚPO a RP schválené před 1.1.2007 lze:
 - do **31.12.2020** upravit do souladu s novým stavebním zákonem, v rozsahu úpravy projednat a vydat, jinak přestanou platit
 - nahradit **novým územním plánem** !!!
(resp. regulačním plánem)

Stav pořizování ÚPD obcí v Karlovarském kraji k 30.6.2013

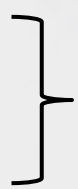


KÚKK, ORR, odd. ÚP, 8.8.2013

základní charakteristika územního plánu („ÚP“)

- komplexní materiál pro usměrnění rozvoje obce a rozhodování v území
- právní dokument (opatření obecné povahy) završující dlouhodobý proces a navazující na:
 - strategii rozvoje města či obce
 - oborové generely, koncepční i dílčí studie řešící rozvoj území
 - průzkumy názorů veřejnosti
 - ...

základní obsah územního plánu

- pro území obce určuje základní koncepci:
 - rozvoje
 - ochrany hodnot
 - plošného a prostorového uspořádání

urbanistická koncepce

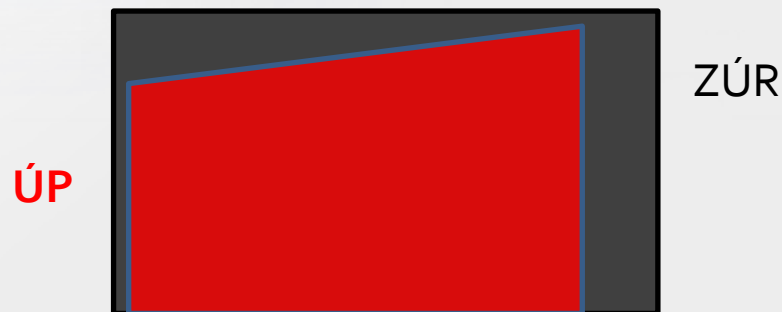
 - uspořádání krajiny
 - veřejné infrastruktury
 - ...
- vymezuje:
 - zastavěné území
 - zastavitelné plochy a koridory
 - ...
- stanovuje podmínky pro využití ploch a koridorů
- ...

rozsah a podrobnost územního plánu

- řešené území – celá obec
- nesmí obsahovat podrobnosti, které náleží regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí

vazby územního plánu na další územně plánovací dokumentace

- soulad s nadřazenou dokumentací
 - PÚR ČR
 - ZÚR KK
 - zpřesnění v měřítku ÚP dle podmínek v území



- záležitosti nadmístního významu, které nejsou v ZÚR mohou být v ÚP, pokud to krajský úřad nevyloučí
- koordinace řešení ÚP se sousední obcí

závažnost územního plánu

- je závazný pro koncepční rozhodování v území (rozvojové projekty, ...) i rozhodování v jednotlivých případech (např. pro vydání územního rozhodnutí)
- poskytování prostředků z veřejných rozpočtů nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem

doba pořízení územního plánu

- pořízení územního plánu trvá minimálně 2 roky
- v časovém rozvrhu je třeba počítat se lhůtami stanovenými zákonem při projednání s dotčenými orgány a s veřejností, tyto termíny nelze zkrátit

základní subjekty zapojené do procesu vzniku územního plánu a jejich úloha

- **obec**

zastupitelstvo, rada, určený zastupitel, starosta

- objednání a placení územního plánu
- informování a zapojení občanů
- vydání územního plánu



- **projektant**

- zpracování dokumentace územního plánu
- účast na pracovních jednání i oficiálních projednání
- zodpovědnost za odbornou správnost územního plánu

autorizovaný architekt



- **pořizovatel**

- pořizování územního plánu
- vedení celého procesu z hlediska postupu, termínů, vyhodnocování projednání
- zpracovává dílčí dokumenty o projednávání

úředník obce, ÚÚP nebo „létající“ pořizovatel

co činí obec při pořizování územního plánu 1/2

- usnesení zastupitelstva obce o záměru pořídít + určení zastupitele
- zajištění financování – rozpočet obce, dotace
(EU – příprava výzev IROP, kraj – 15.3.2014)
- vyjasnění pořizování – kdo bude pořizovat - kompetence rady obce
- stanovení podmínek výběru projektanta spolu s pořizovatelem, včetně zajištění podkladů
- výběr projektanta
- podpis smlouvy o dílo s projektantem
(žádost o dotaci)
- koordinace dalších činností s pořizovatelem a s projektantem
- informování občanů a výzva k podávání podnětů pro řešení ÚP

co činí obec při pořizování územního plánu 2/2

- spolupráce určeného zastupitele s pořizovatelem – vyhodnocování projednání
 - spolupráce s pořizovatelem a projektantem – vlastní požadavky obce jsou akceptovatelné pouze v případě splnění požadavků právních předpisů;
požadavky:
 - musí mít ústavně legitimní a zákonné cíle
 - musí vycházet ze snahy o nalézání rovnováhy mezi zájmy
 - může být uplatněn jen v nezbytně nutné míře
 - musí být prováděn nediskriminačními postupy s vyloučením libovůle
 - ! koncepce řešení
 - přebírání jednotlivých etap dokumentace, jejich **kontrola** ve spolupráci s pořizovatelem, případná reklamace vad díla (před projednáním)
 - hrazení jednotlivých etap dokumentace
 - schvalování jednotlivých projednaných etap, příp. výběr nejvhodnější varianty
 - **vydání ÚP zastupitelstvem obce, jako opatření obecné povahy**
- vyhodnocování územního plánu a jeho změny, včetně vyhotovování právního stavu ÚP

etapy pořizování územního plánu (zjednodušeně)

- **doplňující průzkumy a rozbory**
- **zadání**

etapa konceptu byla novelou SZ zrušena

- **návrh (může být variantní)**
 - úprava návrhu po společném jednání
 - úprava návrhu po veřejném projednání
(podstatná úprava = opakované veřejné projednání)

možná posouzení územního plánu:

- na životní prostředí
- na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (NATURA 2000)
- na udržitelný rozvoj území

vyhodnocování územního plánu a jeho změny

- **do 4 let** po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně 1 za 4 roky **pořizovatel předloží** zastupitelstvu obce **Zprávu o uplatňování územního plánu** v uplynulém období
- při **pořizování a vydávání Změn ÚP** se postupuje obdobně a přiměřeně jako při pořizování a vydávání územního plánu
- další zastavitelné plochy lze změnou ÚP vymežit pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezené zastavitelné plochy
- **po vydání každé změny územního plánu** musí být **vyhotoven kompletní výtisk územního plánu zahrnující právní stav po vydání jeho změny!!!**, vyhotovení se opatří záznamem o účinnosti

základní zásada pro zpracování územního plánu

**nejdůležitější je kvalita věcného řešení
územního plánu**

výběr projektanta územního plánu

- výběrové řízení provádí obec v samostatné působnosti
 - **zákon č. 137/2006 Sb.**, o veřejných zakázkách, v platném znění
 - vnitřní předpisy úřadu
- doporučujeme vždy výběr na základě více nabídek, oslovením několika projektantů
- typy na projektanty na internetu:
 - Ústav územního rozvoje v Brně www.uur.cz
 - Databáze architektů - seznam členů ČKA www.cka.cc
 - Asociace pro urbanismus a územní plánování www.urbanismus.cz
- aby byly nabídky porovnatelné, je třeba jasně formulovat zadávací podmínky – doporučujeme **spolupráci s pořizovatelem**
 - zejména obsahy dokumentací

výběr projektanta územního plánu

příklad způsobů výběru:

- výzva několika zájemcům
- urbanistická soutěž o návrh územního plánu a navazující veřejná zakázka na služby zadaná formou jednacího řízení bez uveřejnění
- veřejná obchodní soutěž - výběrové řízení, kde je kritériem „ekonomická výhodnost“
- ~~• veřejná obchodní soutěž - výběrové řízení s jediným kritériem - cenou~~

urbanistická soutěž o návrh územního plánu

- METODICKÝ POKYN PRO VÝBĚR ZHOTOVITELE ÚZEMNÍHO PLÁNU S UPLATNĚNÍM SOUTĚŽE O NÁVRH A NAVAZUJÍCÍHO JEDNACÍHO ŘÍZENÍ BEZ UVEŘEJNĚNÍ - ČKA
http://www.cka.cc/oficialni_informace/Pracovni-skupiny/ps-pro-uzemni-planovani-urbanismus-a-krajinu/metodicky-pokyn-pro-vyber-zhotovitele-uzemniho-planu

Pracovní text ČKA, který je určen zejména pořizovatelům územně plánovací dokumentace - úřadům územního plánování a obcím

[Příloha 1.](#) - Schéma výběru

[Příloha 2.](#) - Vzor soutěžních podmínek architektonické/urbanistické soutěže o návrh - verze v doc

[Příloha 3.](#) - Vzorová výzva k jednání v jednacím řízení bez uveřejnění - verze v doc

[Příloha 4.](#) - Orientační tabulka pracnosti a minimálních cen územních plánů

Příloha 5. - Smlouva o dílo na vyhotovení územního plánu - aktualizuje se

Příloha 6. - Obsah dokumentace územního plánu - aktualizuje se s novelou zákona

Příloha 7. - Standard výkonů projektových prací v rámci územního plánu - aktualizuje se s novelou zákona

výběrové řízení, kde je kritériem „ekonomická výhodnost“

převzato z prezentace Ing. Evy Fialové

Odbor územního plánování Ministerstvo pro místní rozvoj

součástí dokumentace k zakázce, o niž se soutěží, je definování přesných požadavků:

- kvalifikace – jasné hodnocení – splnil/nesplnil
 - základní - bezúhonnost, nedoplatky
 - profesní - autorizace + prokázání dosavadních prací obdobného charakteru
 - ekonomická, finanční – například pro doložení stability obrát za minulý rok nebo za po sobě jdoucí 3 roky, pojištění, dluhy vůči veřejným zadavatelům, insolvence
 - technická – referenční projekty, složení týmu, vybavení
- ekonomická výhodnost nabídky je dána nejen cenou, ale i **kvalitou** díla. hodnotí se:
 - komplexnost, úplnost
 - metoda postupu
 - typové úlohy pro prokázání schopnosti nalézt řešení daného problému (nutná jasná pravidla pro hodnocení, zapojení odborníků do hodnocení)
 - termíny plnění

minimální „bezpečná“ cena

- nebezpečí mimořádně nízkých cen v důsledku neuplatnění jiných kritérií hodnocení než minimální ceny v soutěžích
- vazba ceny na kvalitu ÚP
- ČKA provedla podrobný rozklad nákladů na zpracování ÚP s výčtem dílčích činností týmu i dalších typů nákladů (pro několik velikostních kategorií měst a obcí)
- minimální bezpečná cena musí tyto náklady zahrnovat

ASOCIACE PRO URBANISMUS A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

- založena v roce 1990
- dobrovolné multidisciplinární sdružení odborníků zabývajících se problematikou tvorby a regulace vývoje měst, venkovského osídlení a krajiny.
- členové (cca 200) jsou praktikující projektanti, pořizovatelé úřadů územního plánování, vysokoškolští pedagogové, pracovníci ministerstev a další odborníci státní a veřejné správy
- cílem Asociace je ovlivňovat lidské konání na území státu tak, aby směřovalo k optimálnímu vývoji sídelních struktur, harmonickému uspořádání území, hledání vyváženého vztahu mezi rozvojem a ochranou hodnot území, udržení ekologické rovnováhy a ochraně kulturního dědictví s cílem zajištění setrvalého rozvoje.

Strategie, urbanismus a architekt města

10. a 11.4. 2014

Cheb

www.urbanismus.cz

AUÚP pořádá pravidelně každý rok dvě odborné konference pro projektanty, pracovníky úřadů územního plánování, odbornou veřejnost i pracovníky samosprávy na aktuální témata v oboru územního plánování. Konference se konají v různých městech po celém území České republiky.

Děkuji Vám za pozornost!