

PŘÍKLADY Z POŘIZOVÁNÍ ÚP

ŠIRŠÍ ÚZEMNÍ VZTAHY

- **Zpracování vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska ŠV včetně koordinace souladu s ÚP vydanou krajem – příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části II. Odst. 1), písm. a)**
 1. příklad: VPS v nadřazené dokumentaci (např. dálnice) nemůže být v ÚP řešena jen jako např. „územní rezerva“ (platí jednak předepsaný obsah pro zpracování ÚP a závaznost nadřazené dokumentace)
 2. příklad: V ÚP navrhovaná řešení (např. přeložky silnic atd.) zasahující do jiných správních území musí být s nimi koordinovány. Stejně tak i výkresy ŠV musí obsahovat řešení těchto vazeb.
- **Vyhodnocení souladu s PÚR**
 - a) PUR 2008 ne 2006
 - b) Nelze opomenout posouzení souladu s PÚR ve zprávě o projednání návrhu (nelze ani přistupovat k věci pouze formálně, tj. například se omezit na větu typu „... není v rozporu s PÚR...“)
 - c) Při pochybnostech zda obec leží v příslušné oblasti/ose je možné využít informací z KÚ, zásadním nesouladem je uvést, že se obec nenachází v příslušné ose/oblasti (viz ÚP Strážné) + přesné vymezení PURkových os/oblastí JE ZNÁMO!
- **Posuzování otázky „nadmístnosti“** – posouzení otázky krajským úřadem předchází vyhodnocení pořizovatelem (§ 12 odst. 1 písm. a) a b) vyhlášky)

- **Zohlednění požadavků § 12 odst. 1 písm. a) a b) vyhlášky ve zprávě o projednání** není „splněním požadavků krajského úřadu“, zákon nehovoří o tom, že zpráva má obsahovat vyhodnocení stanovisek DO a KÚ
- Požadavek § 23 odst. 2 vyhlášky ! –
Zadání ÚP a zadání RP obsahuje požadavky vyplývající z částí ÚP VÚC , které nepozbyly platnosti

OBSAH ÚP

- **Regulační plán nelze nahrazovat územním plánem** – pravidlo platí i nadále – příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., části I. Odst. 1), písm. f) (stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího způsobu využití prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách) – metodické stanovisko MMR z porady – ÚP nemá obsahovat podrobnější regulaci než jakou uvádí tato příloha (např. výška oplocení, tvary, sklony, barvy střech). V případě neústupnosti dotčeného orgánu je třeba řešit rozpor.
- **Ostatní podmínky v ÚP jen v mezích zákona** – nelze zavazovat např. stavebníky a investory, aby prokazovali specifické záležitosti při budoucím užívání stavby (!! Např. požadavek ÚP, aby *stavebník v rámci plochy pro rodinnou rekreaci při využití této plochy pro stavby pro úschovu nářadí a ovoce prokázal, že „vedené funkce nelze z prostorových a provozních důvodů zabezpečit v rekreační chatě“*. Nebo podmínka pro investora *„potřebný rozsah omezení studií výškového zónování“*, *„investor stavby musí prokázat, že nemůže dosáhnout realizace svého záměru jiným způsobem“* Viz ÚP Chlumeck nad Cidlinou.

- **„Základní“ povinnosti pořizovatele :**

- Registrační listy (povinnost vyplývající z § 162 odst. 5 stavebního zákona). V případě neplnění této povinnosti dochází opět k nesouladu mezi ILASem a krajskou pasportizací . Oficiálním přehledem je ale ILAS. RL po vydání vyžaduje KÚ i opatřené podpisem a razítkem kvůli archivaci!

- § 165 odst. 2 stavebního zákona - oznámení DO neuvedeným v odstavci 1 jednotlivě. Nelze pokládat tuto povinnost za splněnou tím, že Odboru ÚP a SŘ je předán ÚP. Krajský úřad má odbory mající postavení DO. Je proto nezbytné splnit požadavek zákona minimálně tím, že oznámení obdrží KÚ, odbor ÚP a SŘ.

- U pořizování změn územního plánu se postupuje obdobně jako u pořizování územního plánu. Pořizovatel zajistí podle § 55 odst. 4 pro obec vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny v počtu podle § 165, a když ho opatří záznamem o účinnosti, poskytne úplné znění obci, stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu. Jestliže z § 165 odst. 1 vyplývá, že je třeba zajistit čtyři vyhotovení územního plánu, pak je třeba zajistit stejný počet vyhotovení změn územního plánu, tedy rovněž změnu územního plánu poskytnout (obci, stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu).

Smluvní vztahy při pořizování ÚPD

- Dbát na obsah smluv o dílo, na jejichž základě se ÚP zpracovává a pořizuje.
- Základní právní rámec:
- zákonč.513/1991Sb., Obchodnízákoník-§536až565;
- zákonč.121/2000Sb., Autorskýzákon-§2a§61.
- Je nezbytné, věnovat dostatečnou pozornost těmto částem:
- a) odpovědnost za vady díla, záruka;
- b) sankce;
- c) podklady pro provedení díla;
- d) **rozsah, obsah a provedení díla.**
- **Již v této fázi je třeba věnovat pozornost požadavkům na zpracování ÚPD, vyplývajícím z dalších dílčích podkladů – např. uzavřené smlouvy, týkající se finančních dotací na zpracování předmětné ÚPD apod.!**
(např. MINIS)

Smluvní vztahy při pořizování ÚPD

- Z obchodního zákoníku vyplývá právo objednatele **kontrolovat provádění díla. To umožňuje objednateli zasahovat do provádění díla již v průběhu jeho provádění a tím předcházet hrozícím vadám;**
- - Kontrola zpracovaného a předaného návrhu ÚP . Přestože projektant vykonává zpracování ÚP jako vybranou činnost ve výstavbě (§ 158 SZ) a je za jeho zpracování odpovědný, případné chyby, jak v obsahu, tak v procesu pořízení dopadají plně na příslušný správní úřad. - příklad vyskytujících se chyb – viz výše + vymezení ÚSES přes existující zástavbu, návrh plochy „smíšeného nezastavitelného území“ navíc s přípustností „staveb a zařízení pro provozování sjezdového lyžování“ (ÚP Jánské Lázně), zcela vágní přístup k zpřesňování záměrů v nadřazené dokumentaci (zpřesnění vymezení VPS– je třeba, aby se projektant problematikou zabýval.
- Užitečný odkaz:
- <http://www.cka.cc> - (standardy výkonů, dokumentace a oceňování, vzory smluv, profesní předpisy a pod.)

- **VEŘEJNÝ ZÁJEM**

Veřejný zájem chrání nejen DO, ale i projektant, pořizovatel a územní samospráva. Povinnost zpracovat ÚP v souladu se zvláštními zákony při respektování stanovených limitů v území platí i v případě chybějícího stanoviska DO (viz rozsudky NSS). To, že je veřejný zájem (hájený podle zvláštního předpisu) dodržen, je vždy nutno řádně odůvodnit.

Povinností pořizovatele je i to, zda stanoviska dotčených orgánů byla vydána v mezích zákona. V případě pochybností nad obsahem stanoviska je věcí pořizovatele, aby s příslušným dotčeným orgánem jednal. (viz požadavky některých DO na obsah ÚP nad rámec zákona).

V odůvodnění ÚP se projektant musí zabývat i dodržením cílů a úkolů ÚP (§§ 18 a 19 SZ) viz rozsudek NSS nad ÚP Štěnovice z roku 2009 – „...*pokud byl upřednostněn veřejný zájem, je nutné nejprve uvést, jakým způsobem jsou cíle územního plánování v § 18 stavebního zákona definovány. ..*“Odůvodnění by mělo být zpracováno obdobně jako odůvodnění u rozhodnutí

Vyhodnocení podle § 55 odst. 3 SZ je povinnou součástí odůvodnění OOP, tzn. že v odůvodnění je nutno vyhodnotit dosavadní využití ploch a nutnost navržení ploch nových (zkoumá NSS, pokud to chybí může ÚP zrušit , aniž zkoumá cokoli dalšího)

PUR 2008

- Pomůcka k uplatňování republikových priorit PUR ČR 2008+metodické sdělení MMR stavebním úřadům k uplatňování PUR ČR 2008
- <http://www.mmr.cz/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Stanoviska-a-metodiky>

Platnost ÚPD – „NÁVRHOVÉ OBDOBÍ“

- *„...Rozlišovat je přitom třeba zejména působnost věcnou (okruh věcných oblastí, v rámci kterých vykonává správní orgán svoji pravomoc), působnost osobní (okruh osob, vůči kterým správní orgán působí), působnost prostorovou (na jakém území vykonává správní orgán svoji pravomoc) a za určitých okolností též **působnost časovou (ta přichází do úvahy pouze v situaci, kdy má správní orgán stanovené období, ve kterém může svoji pravomoc vykonávat)...“***
- *„...K námitce rozporu změny Z 1000/00 s nadřazenou územně plánovací dokumentací Nejvyšší správní soud podotýká, že zastává názor odpůrce, tj. že pro hlavní město Prahu v současné době nadřazená územně plánovací dokumentace, s níž by bylo reálné a smysluplné posuzovat soulad, zpracována není. **Časová působnost územního plánu rajónu pražské aglomerace z roku 1976 byla usnesením vlády č. 24/1986 omezena do roku 2000. Uplatnění případného rozporu v daném řízení však nemohlo být důvodné, neboť tento rozpor by se netýkal změn navrhovaných změnou Z 1000/00, nýbrž zanesení trasy SOKP do územního plánu, k čemuž došlo v roce 1999....“***