

Možnosti úpravy územně plánovací dokumentace (ÚPD) na územní plán, vztah těchto úprav ke změně ÚPD

Metodické doporučení odboru územního plánování MMR

OBSAH:

ÚVOD.....	1
ÚČEL A OBSAH METODICKÉHO DOPORUČENÍ MMR.....	2
ÚPRAVA ÚPD PODLE § 188 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	2
MOŽNOST SPOJENÍ ÚPRAVY ÚPD PODLE § 188 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA S JEJÍ ZMĚNOU PODLE § 188 ODS. 3.....	3
SHRNUTÍ - DOPORUČENÍ.....	4

ÚVOD

Ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že

- územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, které byly schválené podle minulé právní úpravy, tj. zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen dosavadní ÚPD obcí) před 1.7.1992, pozbývají platnosti nejpozději dnem 1.1.2010 (viz § 187 odst. 1 stavebního zákona);
- dosavadní ÚPD obcí, která byla schválená podle minulé právní úpravy po 30.6.1992, pozbývá platnosti nejpozději dnem 1.1.2016 (viz § 188 odst. 1 stavebního zákona);
- podle § 188 odst. 4 stavebního zákona „*Obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce nebo regulačního plánu, se pro účely tohoto zákona považují za opatření obecné povahy; ustanovení § 174 odst. 2 správního řádu se nepoužije.*“;
- podle ustanovení § 5 odst. 6 stavebního zákona jsou obce a kraje „... **povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.**“. Tato povinnost se vztahuje i na dosavadní ÚPD obcí po celou dobu její platnosti. Podle § 188 odst. 3 stavebního zákona se při projednávání a vydávání změn dosavadní ÚPD postupuje podle nyní platné právní úpravy, tyto změny budou vydávány opatřením obecné povahy. Změnou se mění pouze závazná část dosavadní ÚPD. Na rozdíl od toho směrná část dosavadní ÚPD obcí se upravuje podle předcházející právní úpravy. Tuto úpravu směrné části nelze zaměňovat s úpravou celé dosavadní ÚPD obcí podle § 188 odst. 1 stavebního zákona, jejímž výsledkem je vydaný nový územní plán;
- dosavadní ÚPD obcí lze do 31.12.20015 (respektive do 31.12.2009) podle platných právních předpisů „... **upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat ...**“. Tímto postupem bude dosavadní ÚPD obcí nahrazena vydáním nového opatření obecné povahy (viz § 188 odst. 1 stavebního zákona); účelem tohoto ustanovení je umožnit „transformaci“ (převedení) celé dosavadní ÚPD obcí, tedy její závazné i směrné části, na územní plán nebo regulační plán a přitom zachovat věcné řešení takto upravované ÚPD. Platnost této nové ÚPD již nebude omezena uvedenými termíny. Právní úprava

nepředpokládá a z dále vysvětlených důvodů neumožňuje, aby tato „transformace“ zahrnovala například vymezení nových zastavitelných ploch nebo změny ve využití již vymezených ploch, rozšíření řešeného území u územních plánů sídelních útvarů apod., tedy takové zásahy do této dosavadní ÚPD obcí, které budou mít dopad na změnu koncepce a změnu funkce území, ochranu veřejných zájmů a ke kterým musí mít možnost se vyjádřit dotčené orgány, vlastníci dotčených nemovitostí a veřejnost.

ÚČEL A OBSAH METODICKÉHO DOPORUČENÍ MMR

Účelem tohoto metodického doporučení je napomoci úpravě (transformování) dosavadní ÚPD obcí na územní plán odpovídající nové právní úpravě.

Z důvodu hledání hospodárných postupů pořizovatelů se objevují například otázky

- jak uplatňovat ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona o úpravách a projednání provedených úprav dosavadní ÚPD obcí,
- zda, jakým způsobem a za jakých podmínek lze spojit/sloučit úpravu podle § 188 odst. 1 se změnou dosavadní ÚPD podle § 188 odst. 3 stavebního zákona.

Územní projekty zón nebo regulační plány zpracované podle minulé právní úpravy až na výjimky nespĺňují požadavek na nahrazení územních rozhodnutí podle § 61 stavebního zákona, což v naprosté většině případů vylučuje jejich převedení na „nové“ regulační plány bez zásahu do jejich věcného obsahu. Z tohoto důvodu jejich úprava podle § 188 odst. 1 nepřichází téměř v úvahu a bude vždy vyžadovat individuální posouzení konkrétní situace.

Toto metodické doporučení je proto zaměřeno na problematiku úpravy územních plánů sídelních útvarů a územních plánů obcí na nové územní plány.

ÚPRAVA ÚPD PODLE § 188 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Dle ustanovení § 188 odst. 1 stavebního zákona „*Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2015 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.*“

Komentář k textu „... podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.“

Územní plán vydaný na základě úprav dosavadní ÚPD musí být v souladu nejen s § 43 stavebního zákona, § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a její přílohou č. 7 ale také s částí druhou „Požadavky na vymezení ploch“ vyhlášky č. 501/2006 Sb. Skutečnost, že tento územní plán vznikl úpravou dosavadní ÚPD podle § 188 odst. 1, se popíše pouze v odůvodnění tohoto územního plánu vydaného formou opatření obecné povahy.

Komentář k textu „... podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.“

Úprava dosavadní ÚPD se nemusí dotknout celého jejího obsahu, bude záviset např. na kvalitě zpracování ÚPD, jejím stáří – podle jaké právní úpravy byla pořizována apod. Z tohoto důvodu zákon ukládá projednání pouze „v rozsahu provedené úpravy“.

Výklad rozsahu projednání je třeba odvíjet zejména z § 50 odst. 2 a 4 ve spojení s § 4 a § 51 až 53 stavebního zákona. Úpravou dosavadní ÚPD dochází pouze ke změně vyjádření

již dříve schválené koncepcí podle požadavků platné právní úpravy. Nevzniká nová koncepce ani není dosavadní koncepce měněna např. vymezením nových funkčních ploch, určením jiného způsobu jejich využití, není rozšiřováno řešené území (týká se některých ÚPnSÚ). Při dodržení těchto předpokladů nedojde úpravou dosavadní ÚPD ke změně dříve dohodnutých podmínek ochrany veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů.

Při projednání jsou dotčené orgány podle § 4 odst. 3 stavebního zákona vázány svým předchozím stanoviskem v rozsahu v tomto ustanovení uvedeném. Pouze v případě, doloží-li dotčený orgán nově zjištěné skutečnosti, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnilly podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno, nebo v případě skutečností vyplývajících z větší podrobnosti, mohou dotčené orgány uplatnit nové požadavky.

Větší podrobnost by mohla v některých případech nastat zpracováním úpravy nad mapovým podkladem katastrální mapy, pokud původní územně plánovací dokumentace byla zpracována v měřítku 1 : 10 000 nebo 1 : 5 000, a dotčené orgány pak posuzují, zda nedošlo např. ke zvětšení zastavitelné plochy apod. Z dosavadní ÚPD nebudou přebírány podrobnosti, které podle nyní platných právních předpisů nepatří do územního plánu, i když je v některých případech původní územně plánovací dokumentace (mnohdy protiprávně) na základě stanovisek dotčených orgánů, návrhů projektantů nebo požadavků obce obsahovala. Podrobnosti nepatřící do územního plánu nelze v rámci projednávání dotčenými orgány vyžadovat a pořizovatelem akceptovat.

Nové skutečnosti, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnilly podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno, nemohou nastat např. z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (s výjimkou nových vinic, chmelnic a meliorací provedených až po schválení ÚPD), protože se kvalita půdy nezměnila. Podobně tomu bude u většiny stanovisek dotčených orgánů.

Při posouzení úpravy stávající ÚPD na nový územní plán krajským úřadem, v řízení o územním plánu a při vydání územního plánu vzniklého na základě úpravy se postupuje shodným způsobem, jako při pořízení a vydání územního plánu pořizovaného standardním postupem.

Komentář k textu, ... *podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.*“

Při vydání dosavadní ÚPD upravené na nový územní plán se postupuje podle § 54 stavebního zákona. V případě, že by zastupitelstvo obce nesouhlasilo např. s původní koncepcí rozvoje území obce, přebíranou z dosavadní ÚPD, nebo že by byla v rozporu s ÚPD kraje, je nutné ukončit proces úprav dosavadní ÚPD a zahájit pořizování její změny podle § 188 odst. 3 stavebního zákona nebo pořizování nového územního plánu.

MOŽNOST SPOJENÍ ÚPRAVY ÚPD PODLE § 188 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA S JEJÍ ZMĚNOU PODLE § 188 ODS. 3

Platná právní úprava rozeznává dvě odlišné situace

- změnu dosavadní ÚPD podle § 188 odst. 3 stavebního zákona
- její úpravu podle § 188 odst. 1 stavebního zákona,

s rozdílnými požadavky na jejich pořizování, které vylučují, že by např. změnou dosavadní ÚPD pořízenou podle § 188 odst. 3 stavebního zákona mohl být pořízen nový územní plán. Výsledkem pořízení změny vždy bude původní územní plán sídelního útvaru nebo územní plán obce se změněnou závaznou částí. Na rozdíl od toho je výsledkem úpravy

dosavadní ÚPD podle § 188 odst. 1 stavebního zákona nový územní plán zachovávající původní koncepci rozvoje území obce. Při úpravě se předkládá schvalujícímu orgánu k projednání přímo návrh územního plánu (po jeho úpravě v souladu s nyní platnými právními předpisy) bez zpracování a projednání předchozích etap, tj. bez zadání, popř. konceptu územního plánu.

Úprava podle § 188 odst. 1 stavebního zákona neukládá pořízení zadání ani konceptu územního plánu. Pokud je však měněna závazná část původní ÚPD, je vyžadováno zadání (viz § 188 odst. 3 ve spojení s § 55 odst. 2 a § 47 stavebního zákona). Zadání musí být projednáno mimo jiné s dotčenými orgány a schváleno zastupitelstvem obce. Důvodem je umožnit dotčeným orgánům uplatnit své požadavky. To se týká zejména orgánů ochrany životního prostředí, které ve svém stanovisku mohou uplatnit požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí a orgánů ochrany přírody, které mohou vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Upuštěním od zadání by mohlo být omezeno uplatnění požadavků k zajištění ochrany veřejných zájmů, byla by tím vynechána pro věcné řešení velmi důležitá etapa pořizování.

Proces úpravy dosavadní ÚPD na nový územní plán neobsahuje zadání (tento požadavek není ve stavebním zákoně uveden). Tím se úprava dosavadní ÚPD na nový územní plán liší od procesu pořízení nového územního plánu v režimu zadání – návrh nebo zadání - koncept - návrh.

Včlenění věcně měněných částí původní ÚPD do úpravy podle § 188 odst. 1 stavebního zákona proto odbor územního plánování MMR nedoporučuje.

Případy, kdy je již projednávána úprava podle § 188 odst. 1 stavebního zákona spolu se změnou závazné části dosavadní ÚPD

Vzhledem k tomu, že před datem publikace tohoto metodického doporučení došlo ze strany některých pořizovatelů k zahrnutí změny závazné části dosavadní ÚPD podle § 188 odst. 3 do úprav této ÚPD podle § 188 odst. 1 stavebního zákona, je následující text metodického doporučení věnován řešení těchto případů.

Pokud v takovýchto případech pořizovatel projednal návrh územního plánu s dotčenými orgány bez rozporů, vede řádné řízení o územním plánu (§ 52 stavebního zákona) a splní i ostatní požadavky právních předpisů na pořízení a vydání územního plánu, nelze dle názoru OÚP MMR označit takto vzniklý nový územní plán za nezákonně pořízenou a vydanou ÚPD.

SHRNUTÍ - DOPORUČENÍ

Jestliže nastala povinnost obce podle § 5 odst. 6 stavebního zákona pořídit změnu závazné části dosavadní ÚPD postupem podle § 188 odst. 3 tohoto zákona a současně obec požaduje pořídit úpravu této dokumentace na územní plán podle § 188 odst. 1 stavebního zákona, je možné zvolit některý z dále uváděných postupů:

a) pořídit nový územní plán

Jedná se o standardní postup podle § 43 až 47 a § 50 až 54, eventuálně i podle § 48 a 49 stavebního zákona, při kterém se vyřeší i potřeba změny koncepce rozvoje území obce a zohlední se nové skutečnosti, které nastaly od schválení dosavadní ÚPD. Bude možné využít již pořízené Územně analytické podklady obcí, což oproti předchozímu období sníží náklady a urychlí lhůty pořízení územního plánu.

- b) *pořídí změnu závazné části dosavadní ÚPD obce a následně ÚPD upravit podle § 188 odst. 1 stavebního zákona*

Tento postup se použije v případech, kdy je naléhavá potřeba pořízení změny původní územně plánovací dokumentace a s úpravou není nutné spěchat s přihlédnutím ke lhůtě stanovené pro ni v § 188 odst. 1 stavebního zákona. Při pořízení a vydání změny se postupuje podle § 188 odst. 3 ve spojení s § 55 odst. 2 stavebního zákona.

- c) *pořídí úpravu podle § 188 odst. 1 a následně změnu nového územního plánu podle § 55 stavebního zákona*

Tento postup bude spíše ojedinělý a použije se v případech, kdy zastupitelstvo obce požaduje pořízení úpravy podle § 188 odst. 1 stavebního zákona okamžitě a nenastala povinnost podle § 5 odst. 6 zákona pořídit změnu závazné části dosavadní ÚPD, respektive změna není naléhavá a může být projednána následně.

Poznámka:

Pro rozhodnutí, zda se jedná o změnu a v jakém rozsahu, musí být vždy individuálně posouzeny rozsah a hloubka zásahu do stávajícího popisu funkcí a struktur v území, to znamená do urbanistické koncepce ÚPD, a to podle charakteru dokumentace a sledovaného účelu. Toto hledisko musí být prvořadé. Formální změny je pak nutno posoudit v těchto souvislostech. Mezi formální změny se mohou řadit i upřesnění některých typů rozhraní, užití měřítko, doplnění podmínek prostorového uspořádání, jiné členění textové části apod. Přínosné pro posouzení, jakou cestu zvolit (úprava, změna či pořízení nové ÚPD) v dané situaci může být předběžné a neformální projednání s dotčenými orgány.

V Praze dne 6.2.2009