



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# **SOUČINNOST DOTČENÝCH ORGÁNŮ & ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ zejména při pořizování ÚP + RP**

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

Ing. arch. Martin Tunka, CSc.  
odbor územního plánování

[martin.tunka@mmr.cz](mailto:martin.tunka@mmr.cz)

[vocluc@mmr.cz](mailto:vocluc@mmr.cz)



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## Obsah prezentace

- úloha územního plánování
- vztah ÚP – RP - ÚR
- účast DO při pořizování ÚP + RP
- PROBLÉMY, PŘÍKLADY



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## Rámce územního plánování

**Z.č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním  
řádu **STAVEBNÍ ZÁKON**

**Vyhl. č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických  
podkladech, územně plánovací dokumentaci  
a způsobu evidence územně plánovací činnosti

**Vyhl. č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na  
využívání území, novela vyhl. 269/2009 Sb., ze dne  
12.8.2009, platná dnem vyhlášení

**Vyhl. č. 503/2006 Sb.**, o podrobnější úpravě územního  
řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## SZ § 18 (2)

ÚP 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.



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## SZ § 18 (3)

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona **koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území**, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a **konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů**.



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## **SZ § 18 (4)**

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**



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY

- územně analytické podklady - ÚAPo, ÚAPk
- územní studie

## POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

### ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

OOP

- zásady územního rozvoje
- územní plán < 31.12.2015
- regulační plán

### ÚZEMNÍ OPATŘENÍ

OOP

- o asanaci území
- o stavební uzávěře

### ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ

SR



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

**ÚP** – nenahrazuje RP ani SR, určuje závazná pravidla pro

- RP
- ÚR
- VKP, ZCHÚ, EVL, změna kultury, ZPF, KPÚ, PUPFL, kategorie lesů, CHOPAV, OP, CHLÚ, DP, PPODVL, hornická činnost

**rozdílná míra obecnosti/podrobnosti**

**PLOCHA (ÚP) – POZEMEK (RP, SR)**





## ROZDÍLY PRÁV ÚČASTNÍKŮ

- **v řízení o vydání OOP**

- pouze námitka, přezkum soudem, pouze ruší a vrací zpět k novému rozhodnutí

**kasační princip**

- **ve správním řízení - ÚR ....**

- námitky, návrhy na důkazy, 2. instanční - odvolací orgán může rozhodnutí změnit, sám rozhodnout

**revizní princip**



## ROZDÍLY V OBSAHU ÚP – RP – ÚR

- **ÚP (OOP) - plocha** - část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je **vymezena** v PÚR, ZÚR nebo ÚP, popřípadě v ÚPP **s ohledem na**
  - stávající nebo požadovaný **způsob jejího využití**
  - **a její význam** SZ § 2/1 g)
- **RP (OOP) + ÚR (SR) – stavební pozemek** - pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, **vymezený a určený k umístění stavby v ÚR** SZ § 2/1 b)  
**anebo RP**



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# ÚP – PLOCHY

SZ § 43, v. č. 500/2006 Sb. příl.č. 7 (1) f)

v. č. 501/2006 Sb. část 2 pro ÚP - požad. na vymezení ploch

## **stanovení podmínek pro využití ploch**

s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (**hlavní využití**), pokud je možné jej stanovit, **přípustného** využití, **nepřípustného** využití, popřípadě **podmíněně přípustného** využití těchto ploch a

- stanovení podmínek prostorového uspořádání,
- včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## PLOCHY PODLE

- způsobu využití (§ 4-19)
- významu (plocha „změny“)
  - zastavitelné
  - územní rezervy
  - přestavby
  - asanační
  - rekostrukční a rekultivační

## KOMBINACE VYUŽITÍ + VÝZNAMU

- Plocha přírodní rekultivační
- Plocha dopravní infrastruktury územní rezervy

Způsob využití lze dále členit, stanovit jiný ZV (odůvodnit)  
„překryvné funkce“ ??? – NELZE !!!

**Účel – předvídatelné rozhodování SÚ**



## RP – POZEMKY

SZ § 61, v.č.500/2006 Sb. příl.č. 11

v. č. 501/2006 Sb. část 3 pro RP, ÚR - požad. na vymezení pozemků

**VŽDY (1) c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,**

PODLE ROZSAHU NAHRAZOVANÝCH ÚR dále

**(2) b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ostatních staveb,**

- **včetně podmínek** ochrany navrženého charakteru území,
- zejména **ochrany krajinného rázu**  
(např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# ROZDÍLY V OBSAHU ÚP – RP – ÚR

## ÚP - PLOCHY - stanovení ... zákl. podmínek ochrany

**krajinného rázu** (např. výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),

## RP – POZEMKY - podmínky ... ochrany krajinného rázu

(např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),

## DÚR

- urbanistické a architektonické podmínky pro PD,
- zásady urbanistického, architektonického a výtvarného řešení,
- vztahy k urbanistické struktuře,
- urbanistické a architektonické začlenění do území, do krajiny,
- výšky objektů, architektonický výraz,

ÚP - PLOCHY	RP – POZEMKY	DÚR
Zákl. podmínky ochrany KR	Podmínky ochrany KR	umístění staveb s ohledem na zásah do KR
výškové regulace zástavby	výška zástavby, podlažnost	výšky objektů
intenzity využití pozemků v plochách	intenzita využití pozemků	
	uliční a stavební čáry	vztahy k urban. struktuře, urb. + arch. začlenění do území / krajiny
	objemy a tvary zástavby	urb. arch. podmínky, zásady urb., arch. a výtvarného řešení
		architektonický výraz
OOP - přezkum NSS		SPRÁVNÍ ROZHODNUTÍ



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## ÚPD/OOP – PŘEZKUM dle SŘ

- do 3 let od nabytí účinnosti OOP

OOP nabývá účinnosti po vyvěšení veřejné vyhlášky (nelze se odvolat, přezkum, žaloba)  
(rozdíl proti SR = nabývá právní moci)

**přezkum souladu s předpisy**

**SŘ § 174/2**

- obsahu OOP
- vad řízení, jestliže měly vliv na obsah OOP





MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## ÚPD/OOP – PŘEZKUM NSS

pro podání návrhu není vymezena žádná lhůta

ÚP lze napadat bez časového omezení,  
podmínkou je pouze účinnost OOP  
(zatím - novela S.Ř.S. ???)



## ÚPD/OOP – přezkum NSS

### Algoritmus přezkumu OOP - Ao 1/2005 – 98

1. pravomoci - správního orgánu vydat OOP
2. působnosti - v zákonem stanovených mezích
3. procesního postupu - zda OOP vydáno zákonem stanoveným postupem.
4. **obsahu** – zda OOP/část OOP není v rozporu s hmotným právem.
5. **PROPORCIONALITY ZÁSAHU DO PRÁV**



## PROPORCIONALITA OOP - 5. krok algoritmu

- **přiměřenost regulace** - rozumné uspořádání vztahů
- **potřebnost zásahu do vlast. práv**
  - i. dosažení sledovaného cíle
  - ii. logická souvislost sledovaného cíle s OOP
  - iii. nelze cíle lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem ?
- **minimalizace zásahu do vlast. práv**

v co nejmenší míře



## Minimalizace zásahu do vlast. práv

i. důvod má zákonné cíle a je ústavně legitimní

**je činěn**

ii. v nezbytně nutné míře,

iii. nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli,

iv. nediskriminačním způsobem,

**v. S VYLOUČENÍM LIBOVŮLE - ODŮVODNĚNĚ**

1 Ao 1/2009-120



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## ÚPD/OOP – přezkum NSS

- OOP nemůže ukládat povinnosti nad rámec zákona

**!!! NE DETAILY V ÚP, které patří do SR !!!**

- OOP může pouze konkretizovat povinnosti vyplývajících ze zákona



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## **DO při pořizování ÚPD, ÚAP**

1. ochrana veřejných zájmů
2. právní úprava součinnosti DO & ÚP
3. problematika vyjádření a stanovisek
4. poznatky ze soudních přezkumů
5. řešení rozporů



## Ochrana veřejných zájmů

### - DOTČENÉ ORGÁNY

SŘ § 136 (1)

jsou

- a) orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon, a
- b) správní orgány a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska (§ 149 odst. 1) nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu.

- POŘIZOVATEL

- PROJEKTANT



## Ochrana veřejných zájmů

- **veřejné zájmy dle SZ § 18/4**
  - ochrana hodnot území,
  - ochrana krajiny (nezastavěného území)
  - hospodárné využívání ZÚ,
  - ZP vymezovat s ohledem na možnosti rozvoje a využití ZÚ
- **veřejné zájmy dle zvláštní právních předpisů**
  - DOTČENÉ ORGÁNY (SŘ)





## ÚSTAVNÍ ZÁKONY

- LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD,
- ÚSTAVA ČR

čl. 2 odst. 3 státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon

čl.105 výkon státní správy lze svěřit orgánům samosprávy jen tehdy, stanoví-li to zákon

čl. 101 odst.4 **stát** může **zasahovat** do činností územních samosprávných celků, jen **vyžaduje-li to ochrana zákona**, a jen **způsobem stanoveným zákonem**



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## **SPRÁVNÍ ŘÁD z. č. 500/2004 Sb.**

**§ 1/1** správní řád upravuje postup správních orgánů (SO)

- orgánů moci výkonné,
- orgánů územních samosprávných celků a
- jiných orgánů,
- právnických a fyzických osob, které vykonávají působnost v oblasti veřejné správy.



## SPRÁVNÍ ŘÁD z. č. 500/2004 Sb.

§2 (2) – SO uplatňuje pravomoc pouze k účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena

§2 (4) – SO dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby ... při rozhodování ... shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly

§6 – SO vyřizuje věci bez zbytečných průtahů ... aby nevznikaly zbytečné náklady ... co možná nejméně zatěžuje ... **Podklady od dotčené osoby vyžaduje jen tehdy, stanoví-li tak právní předpis** (dotčená osoba - § 2 odst. 3)



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# SPRÁVNÍ ŘÁD

§ 8 – správní orgány vzájemně spolupracují  
v zájmu dobré správy



## **STAVEBNÍ ZÁKON SZ § 4**

- (1) Zjednodušující postupy (veřejnoprávní smlouva  
- §78 odst.3, §161-167 SŘ
- (2) Závazná stanoviska, stanoviska, §136 SŘ
- (3) Kontinuita stanovisek
- (4) v řízeních podle SŘ se už nerozhoduje  
o věcech rozhodnutých v územním rozhodování



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

## **STAVEBNÍ ZÁKON SZ § 4**

- (5) Kontrola dodržování podmínek
- (6) Koordinované stanovisko
- (7) Řešení rozporů



## SOUČINNOST DO + OÚP

- podklady pro součinnost, **PODLOŽENÉ ARGUMENTY**
  - PŘEZKUM NSS,
    - ÚAP (ÚÚ, RURÚ – 10 témat, )
    - Vstup – sledované jevy – údaje o území
- do zadání ÚP – **KONKRETIZOVAT VZ**, ne obecné odkazy na předpisy,
- ÚPD - **ZÁSADY** pro navazující rozhodování,  
**NEPROJEKTOVAT**



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

Děkuji za pozornost

Ing. arch. Martin Tunka, CSc.  
odbor územního plánování

[martin.tunka@mmr.cz](mailto:martin.tunka@mmr.cz)