

Jak probíhá pořizování územního plánu

Úvod

Dokument „Jak probíhá pořizování územního plánu“ je zpracován pro lepší orientaci občanů v komplikovaném procesu vzniku územního plánu. Zjednodušenou formou Vám budou představeny jednotlivé fáze pořizování územního plánu. Důraz bude kladen především na to, na co byste si jako obyvatelé a majitelé pozemků měli dávat pozor (časové lhůty, jaká máte práva, atd.) a jakým způsobem se můžete do tvorby územního plánu zapojit. Tento dokument bude uvádět i případy, které by mohly v praxi nastat a na konci budou blíže vysvětleny některé důležité pojmy. Obdobně probíhá pořizování změny územního plánu.

Co je to územní plán

Územní plán je vlastně jakási dohoda o využití území. Cílem územního plánu je nalézt takové řešení rozvoje území (jak a jakým směrem bude například město růst), které bude respektovat nejen současnou zástavbu a volnou krajinu, ale i předpokládané potřeby občanů, zájmy ochrany životního prostředí, hospodářství a samotného společenství lidí obývajících dané území, tedy veřejný zájem. Jde o jakýsi kompromis mezi všemi zúčastněnými (zastupitelstvo, státní správa, místní spolky, firmy, občané, pořizovatel a zpracovatel), který komplexně řeší celé správní území.

Aktéři územního plánování

Územního plánování se účastní celá řada aktérů, z nichž každý má k němu a k ostatním účastníkům trochu jiný vztah, práva, povinnosti, atd.

Zastupitelstvo

- schvaluje pořízení územního plánu, určeného zastupitele, zadání a vydání územního plánu.

Určený zastupitel

- spolupracuje s pořizovatelem při zpracování zadání územního plánu, dále při vyhodnocení stanovisek, námitek a připomínek v průběhu celého pořizování územního plánu.

Dotčené orgány

- orgány státní správy hájící veřejné zájmy, vyjadřují se k oblasti, kterou mají na starost a které se územní plán přímo dotýká (např. hasiči, hygienická stanice, Ministerstvo životního prostředí, odbory krajského úřadu).

Pořizovatel

- úřad územního plánování (většinou), zpracovává zadání územního plánu (tzn. co má územní plán řešit), komunikuje se všemi aktéry, připravuje veřejné vyhlášky, kontroluje a zpracovává návrh vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, připomínek a námitek podaných k návrhu územního plánu.

Projektant

- zpracovatel územního plánu, nejčastěji architekt s týmem odborníků. Podle zadání vytváří samotný územní plán a následně ho upravuje podle pokynů pořizovatele zpracovaných na základě vyhodnocení stanovisek, připomínek a námitek, vše ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Veřejnost

- může se aktivně vyjadřovat k územnímu plánu, podávat připomínky a námítky

Fáze pořizování územního plánování

1. Přípravná fáze (doba trvání 5–9 měsíců, délka záleží na velikosti a komplikovanosti území)

1.1 Rozhodnutí o pořízení územního plánu (nebo jeho změny) – schvaluje zastupitelstvo např. na podnět občana, investora, z vlastního podnětu atd.

1.2 Výběr projektanta (projektanta lze vybrat až po zadání).

1.3 Projektant nebo úřad územního plánování zpracuje doplňující průzkumy a rozborů.

2. Zadání (3–7 měsíce)

2.1 Na základě doplňujících průzkumů a rozborů a požadavků zastupitelstva sepíše pořizovatel návrh zadání územního plánu ve spolupráci s určeným zastupitelem.

- Příklad: Občan by chtěl na svém pozemku stavět, ale podle platného územního plánu nemůže. Dá podnět na obec na pořízení nového územního plánu (nebo jeho změny) a jeho požadavek bude zvážen a může být v novém územním plánu zohledněn např. vymezením plochy pro stavbu domu.

2.2 Na úřední desce (vždy současně i na internetových stránkách obce) se vyvěsí veřejná vyhláška o zveřejnění návrhu zadání územního plánu. Návrh zadání je vystaven k veřejnému nahlédnutí (u pořizovatele a na internetových stránkách) po dobu 30 dnů. Během této doby může každý uplatnit písemně své připomínky (poštou nebo osobně u pořizovatele). K návrhu zadání územního plánu se také vyjádří dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce.

2.3 Na základě stanovisek, vyjádření a připomínek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upraví návrh zadání územního plánu.

2.4 Zastupitelstvo schválí zadání územního plánu.

3. Návrh (14–36 měsíců)

3.1 Vypracování návrhu územního plánu projektantem.

3.1 Zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj (pouze pokud není vyloučen negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany přírody nebo evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast).

3.2 Společné jednání (neveřejné) – k návrhu územního plánu se vyjadřují dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Návrh územního plánu je veřejnosti doručen veřejnou vyhláškou a do 30 dnů ode dne doručení může kdokoli uplatnit písemně své připomínky.

3.3 Pořizovatel s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednávání a na jejich základě projektant upraví návrh územního plánu.

3.4 Upravený a posouzený návrh územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou.

3.5 Nejméně 30 dnů od vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce proběhne veřejné projednání návrhu územního plánu, kterého se může účastnit kdokoli. Na jednání mohou být přítomni i zástupci dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí. Během jednání se může kdokoli vyjádřit, případně uplatnit písemně připomínku nebo námitku. Námitku proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Během veřejného jednání se pořizuje písemný zápis. Do 7 dnů od veřejného jednání může opět každý uplatňovat písemně své připomínky, dotčené osoby námitky.

3.6 Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky veřejného projednání a nechá upravit návrh územního plánu.

3.7 K úpravám návrhu územního plánu po veřejném projednání se opět vyjádří dotčené orgány a krajský úřad.

3.8 Pokud dojde k podstatným úpravám návrhu územního plánu, bude se konat opakované veřejné projednání (opakování postupu od bodu 3.4).

4. Vydání (2-4 měsíce)

4.1 Návrh územního plánu je předložen zastupitelstvu, které s ním buďto souhlasí a územní plán vydá formou opatření obecné povahy nebo ho vrátí k úpravě a novému projednání.

4.2 Vydání územního plánu je oznámeno veřejnou vyhláškou na úřední desce. Za 15 dnů od vyvěšení začne nový územní plán platit, zároveň přestává platit starý územní plán.

Celková doba pořizování územního plánu trvá v ideálním případě v rozmezí 24-56 měsíců. Celý proces se však může zkomplikovat velikostí a komplikovaností území, protichůdnými stanovisky dotčených orgánů, velkým množstvím podaných námitek. Tím se doba pořizování může odhadem prodloužit až o 36 měsíců. Pro představu nový Územní plán Dobruška se pořizoval 69 měsíců.

Pokud se požizuje pouze změna územního plánu, tzn. pokud se nedělá úplně nový územní plán, ale mění se jen některé části území (př. vymezení několika nových ploch pro výstavbu domů), je celý proces o něco rychlejší. Doba zpracování se pohybuje mezi 18-20 měsíci. Komplikace u změn územního plánu nejsou tak časté.

Několik rad

V procesu pořizování územního plánu, jak je zákonem nastaveno, jsou práva občanů dobře chráněna. To je také jedním z hlavních důvodů, proč to všechno trvá tak dlouho. Je však potřeba, aby si každý svá práva hlídal a ozval se.

- Př. Pokud by bylo navrženo rozšíření silnice pro těžká nákladní auta a vlastník blízkého pozemku se neozve, změna bude bez úprav provedena. Vlastník se ale může ozvat a dát připomínku, např. že intenzivní doprava nákladních aut zvýší hluk a prašnost v okolí. Během následných jednání může dojít např. ke kompromisu, že se sníží povolená rychlost na rozšířené cestě.

Připomínkami se ale nemusíte pouze bránit, můžete i navrhovat něco nového, případně upozorňovat na chyby. Projektant nezná území tak detailně, jako lidé, kteří v něm bydlí.

- Př. Někdo z místních navrhne výstavbu chodníku/cyklostezky podél silnice mezi obcemi, protože po krajnici chodí hodně lidí a projíždějící auta je ohrožují.

Proto je potřeba sledovat zpravodaj, obecní rozhlas, internetové stránky obce, případně i úřední desku. Pokud bude oznámena/vyvěšena na úřední desce vyhláška o vydání návrhu zadání územního plánu (případně jeho změny), návrhu územního plánu, veřejné projednávání, tak každý má právo se k územnímu plánu vyjádřit. Musí si však hlídat lhůty, do kdy je možno připomínku nebo námitku uplatnit. Na veřejných vyhláškách jsou vždy lhůty napsány. K připomínce a námitkám, které dojdou po termínu, se v souladu se stavebním zákonem nepřihlíží.

Každá písemná připomínka nebo námitka je zaevidována a v souladu se stavebním zákonem vyřízena. Na připomínky, stanoviska a námitky se v procesu pořizování územního plánu jednotlivě neodpovídá. Písemnosti ve věcech pořizování územního plánu se doručují veřejnou vyhláškou, která se umísťuje na veřejné úřední desce. Každý se může kdykoliv na stav pořizování územního plánu informovat na odboru rozvoje města – úřad územního plánování Městského úřadu Dobruška. Vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách (o námitkách rozhoduje zastupitelstvo) je součástí odůvodnění textové části územního plánu.

Ne každá podaná námitka nebo připomínka musí být do územního plánu zapracována. Záleží na vhodnosti požadavku, tzn. zda je v souladu s urbanistickou koncepcí, na stanoviscích dotčených orgánů, příp. i na námitkách nebo připomínce ostatních obyvatel. Je nutné sledovat a kontrolovat všechny fáze pořizování územního plánu.

Důležité je zajímat se o to, co se v našem okolí nebo v naší obci děje.

Výklad použitých pojmů

Námítka – „poznámka“ k územnímu plánu, která se přímo týká pozemku vlastníka (občana, investora), kdy nesouhlasí s tím, co územní plán navrhuje. Námítky může podávat i zástupce veřejnosti. O námítkách rozhoduje jednotlivě zastupitelstvo obce a každá námítka musí obsahovat odůvodnění.

- Příklad. Pokud by byla navržena cyklostezka přes Váš pozemek a Vy s tím nesouhlasíte.

Připomínka – „poznámka“ k územnímu plánu, kdy například občan upozorňuje na některé skutečnosti (nová důležitá informace, chyby v územním plánu, atd.).

- Příklad. Občan napíše připomínku na úřad územního plánování, že výstavbou průmyslového areálu dojde ke zhoršení dopravy a životního prostředí i v blízké obytné čtvrti.

Stanovisko – vyjádření, které vydává dotčený orgán během pořizování územního plánu, jeho obsah je závazný pro vznikající územní plán.

ÚSES – územní systém ekologické stability. Síť přirozených (například les, jezero, louka) i pozměněných (například rybník) ekosystémů tzv. biocenter, které stabilizují a příznivě ovlivňují krajinu. Jsou navzájem propojeny biokoridory (například niva potoku, stromová alej).

Změna územního plánu – úprava platného územního plánu. Neprovádí se změna celého plánu, ale zpravidla pouze několika lokalit. Doba na pořízení je kratší cca 18–20 měsíců.

- Příklad. Územní plán byl před rokem vydán, ale pan Antonín T. se až teď rozhodl, že si chce postavit dům. Bohužel jeho pozemek není pro stavbu určen (není v zastavitelném území) a tak zajde na obec a zažádá o změnu územního plánu. Zastupitelstvo rozhodne, jestli schválí pořízení změny územního plánu a pokud ano, úřad územního plánování začne připravovat návrh zadání změny (většinou se ale čeká, až se shromáždí více požadavků na změnu územního plánu). Náklady na pořízení změny územního plánu může nést žadatel, případně žadatelé, pokud jich je více.

Více informací naleznete:

- Zákon 183/2006 Sb., o územním plánování (stavební zákon)
- Vyhláška 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- <http://www.uur.cz/1000-otazek/?action=heslo&id=156&IDtema=22>

S případnými dotazy je možné se obrátit na Městský úřad v Dobrušce, odbor rozvoje města, úřad územního plánování.

Vypracoval: Mgr. Pavel Hofman, p.hofman@mestodobruska.cz