

1

Obce a územní plánování

Praha červen 2011

Středočeský kraj

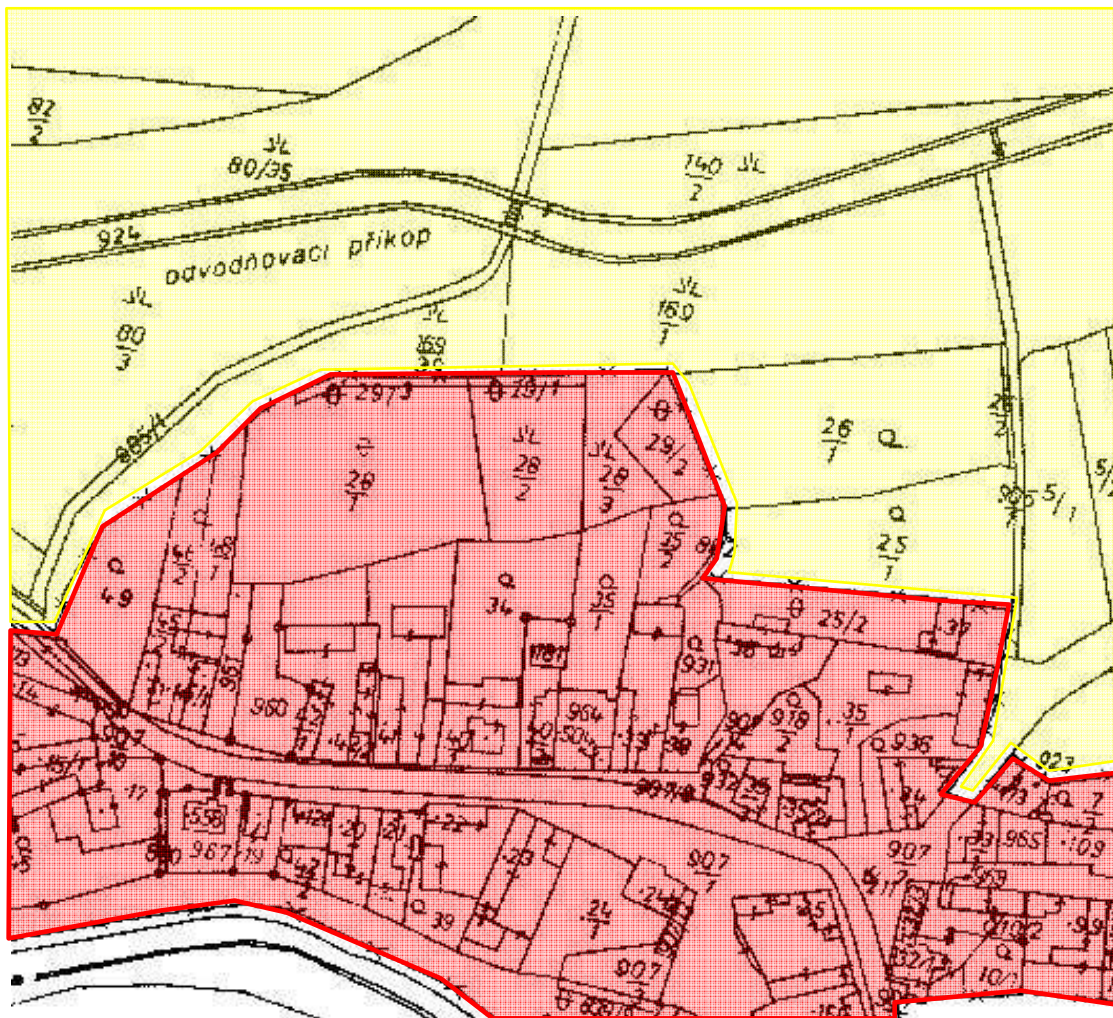
Zastavěné, nezastavěné území



Zastavěné území
hranice vymezena:

územním plánem
intravilánem 1966
podle SZ § 59

Obec bez územního plánu



Nezastavěné území

→ §18 odst.5+§ 188a SZ

Zastavěné území

→ § 20 odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.

intravilán vymezený k 1.9.1966
vznačený v katastr. mapách

postupem dle § 59 SZ

§ 18 odst. 5 stavebního zákona

Stavby pro

- zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství
- těžbu nerostů
- ochranu přírody a krajiny
- veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- zlepšení podmínek využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra)

§ 188a stavebního zákona

Stavby

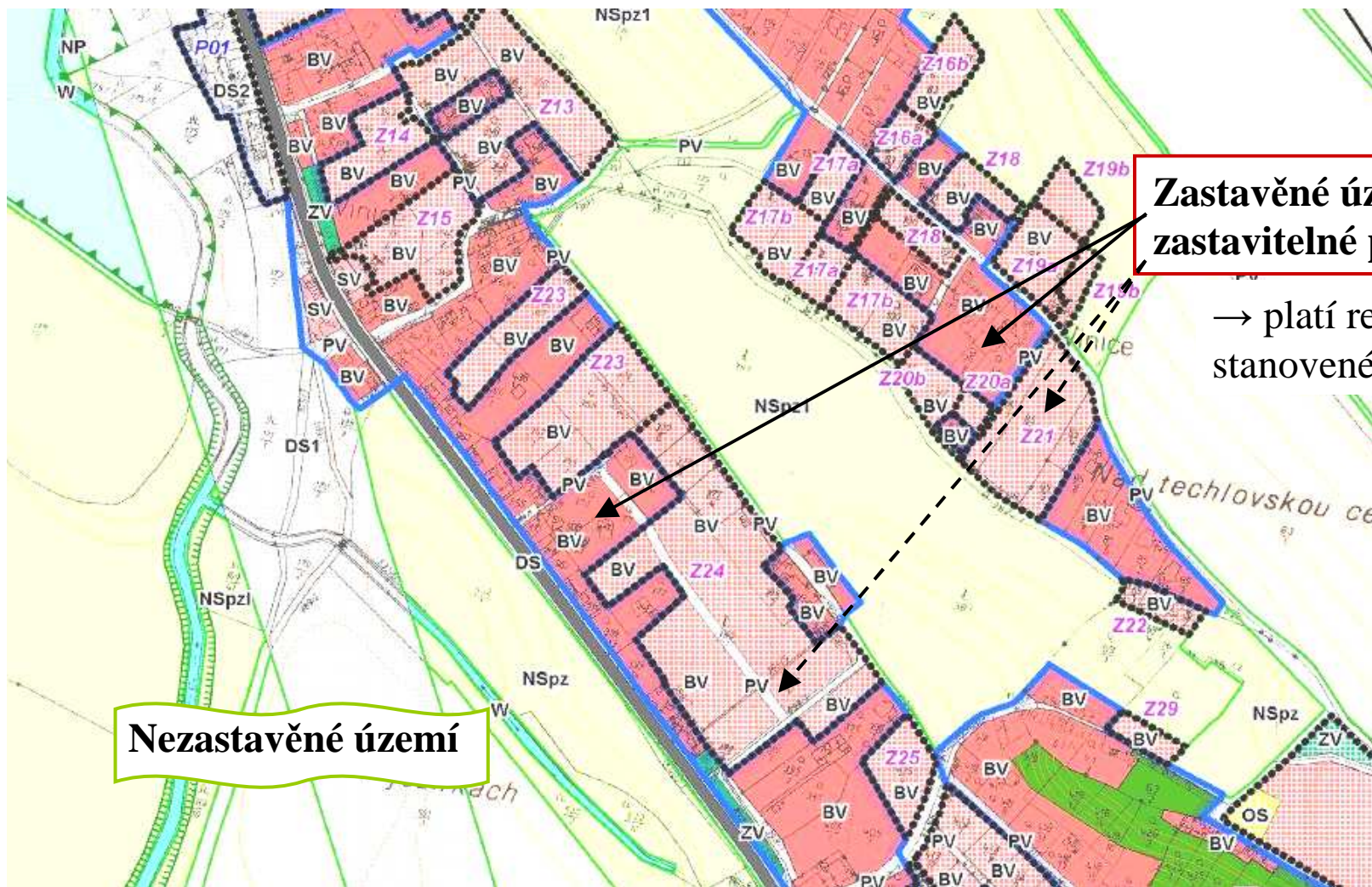
- pro ně technická infrastruktura pravomocně povolena podle 50/1976 ke 31.12.2006
- podle urbanistické studie (opatřena do 31.12.2006 a data o ní vložena do evidence územně plánovací činnosti)
- pro bydlení (na pozemcích – společná hranice s pozemky v zastavěném území- je tvořeno více než jedním stavebním pozemkem
- pro zemědělství s byty (trvalé rodinné bydlení nejvýše 3 samostatné byty, součet podlahových ploch = max. 1/3 celkové podlahové plochy, max. 300 m²)
- občanského vybavení (na pozemcích , společná hranice s pozemky v zastavěném území, max. výměra 5000 m²)

§ 20 odst. 2 vyhl. č.501/2006 Sb.

Stavby a pozemky

- pro bydlení
- pro rodinnou rekreaci
- občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením a rekreací
- dopravní a technické infrastruktury
- veřejných prostranství
- ostatní – nesnížení kvality životního prostředí nad limitní hodnoty

Obec s územním plánem




**Zastavěné území a
zastavitelné plochy**

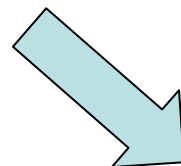
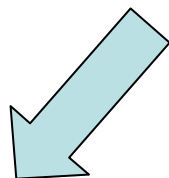
→ platí regulativy
stanovené ÚPD

Nezastavěné území

V nezastavěném území → platí regulativy ÚPD zpřesňující § 18 odst. 5 SZ

Platnost ÚPD

■ § 188 odst. 1 SZ  platnost územních plánů sídelních útvarů, územních plánů obcí, regulačních plánů schválených do konce roku 2007 do **31.12.2015**



úprava stávající ÚPD

vydání nové ÚPD

■ Pozor v některých ÚP nebo OZV mohlo být stanoveno ukončení platnosti!!!

Platnost ÚPD – úprava stávající ÚPD

- Přebírá se dosavadní řešení
- Nelze dělat žádné změny
- Nelze realizovat pro ÚPnSÚ, které řešily pouze část území obce
- Lze doporučit pouze pro úpravu územních plánů obcí pokud nedošlo ke změnám podmínek


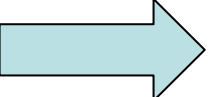
Platnost ÚPD – zpracování nové ÚPD

 Vhodné řešení pro staré ÚPD

 Doporučení

 nepořizovat již změny ale nový ÚP

 pořizování zahájit v brzké době

 Pozor na § 102 odst.2  při zrušení možnosti zastavení náležití náhrada



Pořizování ÚPD - pořizovatel

- Podle SZ § 6 odst. 1 obce s rozšířenou působností (kapacita???)
- Obec zaměstnává úředníka se ZOZ a splňující kvalifikační požadavky na vzdělání
- Obec prostřednictvím fyzické nebo právnické osoby (ZOZ + kvalifikace)

Pořizování ÚPD - zpracovatel

- Autorizovaná osoba podle zákona č. 360/1992
- Autorizovaný architekt
- Autorizovaný urbanista
- Při návrhu koncepce rozvoje území obce zohledňuje jeho možnosti s cílem chránit a rozvíjet jeho hodnoty

Pořizování ÚPD – obec

- Obec vyjadřuje ÚP požadavky na územní rozvoj 
- Komunikace obce s pořizovatelem i zpracovatelem  spěšnost a rychlost pořízení ÚP
- Určený zastupitel mluvčí
zastupitelstva obce ve vztahu k pořizovateli a projektantovi

Postup pořizování

- Rozhodnutí zastupitelstva o pořizení
- Současne určení zastupitele
- Není předepsána žádná odborná kvalifikace
- Určení na celé volební období
- Nebo na konkrétní změnu ÚP
- Funkce zaniká současně se zánikem mandátu


Postup pořizování – určený zastupitel

- Spolupráce s pořizovatelem na zadání ÚP
- Sděluje představy a názory obce
- Pořizovatel + zastupitel stanoví v návrhu zadání hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu ÚP
- Na základě uplatněných požadavků DO a KÚ, podnětů sousedních obcí spolupracuje na úpravě zadání

Postup pořizování – zastupitelstvo

- Schvaluje předložené zadání
- Stanoví zpracování konceptu ÚP, pokud je nutné ověřit variantní řešení
- po veřejném projednání pořizovatel + zastupitel zpracují návrh pokynů pro zpracování ÚP včetně výběru varianty
- Pokyny schvaluje zastupitelstvo

Postup pořizování – zastupitelstvo

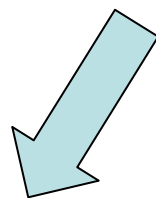
- Návrh se projednává společném jednání s DO, krajským úřadem sousedními obcemi
- Následuje veřejné projednání
- Pořizovatel + zastupitel  vyhodnotí výsledky projednání a připraví návrh rozhodnutí o námitkách

Postup pořizování – výsledky projednání

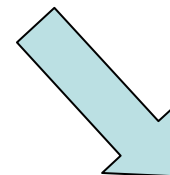
- Po projednání → drobné úpravy
- Podstatné úpravy → znovu společné jednání s DO a veřejné projednání
- Návrh je nutné přepracovat → pořizovatel + zastupitel zpracuje pokyny pro zpracování nového návrhu ÚP → schvaluje zastupitelstvo

Vydání územního plánu

- Pořizovatel předkládá návrh na vydání ÚP s jeho odůvodněním
- Zastupitelstvo ověří, že návrh není v rozporu s PÚR, ZÚR, stanovisky DO, krajského úřadu nebo výsledkem řešení rozporů → vydá územní plán
- Zastupitelstvo nesouhlasí




Vrátí pořizovateli s pokyny
a k novému projednání



Návrh odmítne

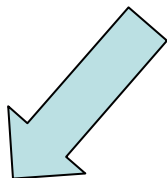
Územní plán

- Stanoví základní koncepci území
- Vymezí zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a opatření, územní rezervy a stanoví podmínky pro jejich využití
- Ve vybraných plochách  podmínku zpracování územní studie nebo regulačního plánu

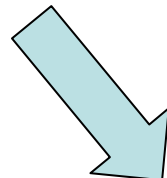
Regulační plán

■ Řeší v dané ploše podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb

■ Regulační plán



z podnětu



na žádost