

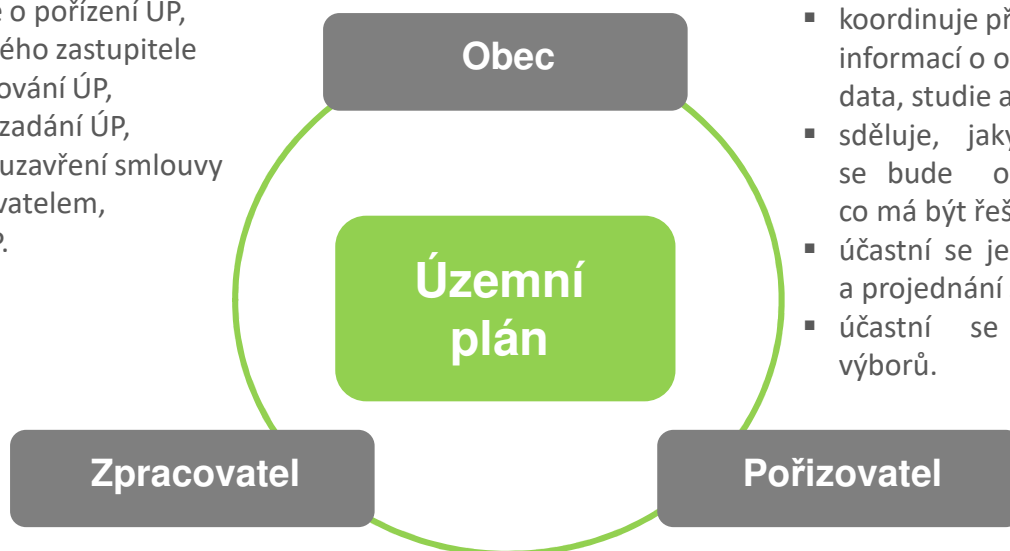
Základní doporučení pro obce k pořízení územního plánu

Zastupitelstvo:

- rozhoduje o pořízení ÚP,
- volí určeného zastupitele pro pořizování ÚP,
- schvaluje zadání ÚP,
- schvaluje uzavření smlouvy se zpracovatelem,
- vydává ÚP.

Určený zastupitel:

- koordinuje předání informací o obci (digitální data, studie aj.),
- sděluje, jakým směrem se bude obec rozvíjet, co má být řešeno,
- účastní se jednání s DO* a projednání s veřejností,
- účastní se pracovních výborů.



Zpracovatel (projektant):

- zpracuje doplňující průzkumy a rozborů,
- zpracuje vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA/NATURA 2000 - pokud je požadováno),
- zpracuje návrh ÚP pro společné jednání,
- upraví návrh ÚP pro veřejné projednání (i pro případné opakované),
- vyhotoví čistopis ÚP,
- účastní se jednání s DO* a projednání s veřejností,
- svolává/účastní se pracovních výborů,
- zpracuje úplné znění ÚP (u změny ÚP).

Zpracovatel/projektant – osoba, která má k této činnosti **zvláštní oprávnění** (dle § 158 stavebního zákona).

Pořizovatel:

- pořizuje územní plán pro území obce (zpracuje návrh zadání ÚP, projednává návrh zadání ÚP a návrh ÚP a vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, kontroluje soulad s právními předpisy, předkládá návrh na rozhodnutí o námitkách, vyhodnocuje připomínky aj.),
- účastní se jednání s DO* a projednání s veřejností,
- svolává/účastní se pracovních výborů,
- koordinuje celý proces pořizování ÚP.

Pořizovatel = **úřad územního plánování**/obecní úřad/osoba splňující kvalifikační požadavky dle stavebního zákona § 24.

**DO – dotčený orgán, chrání na základě zmocnění v zákoně veřejné zájmy v různých oblastech (ochrana vod, ochrana ŽP, energetika, památková péče,..).*

Územní plány schválené před 1. 1. 2007 pozbývají 31. 12. 2022 platnosti. Obec bez územního plánu se může rozvíjet pouze omezeně (např. nová výstavba staveb pro bydlení pouze v zastavěném území obce).

Smlouva mezi obcí a zpracovatelem

- Požadovat, aby bylo do kalkulace ceny **zahrnuto jedno opakované veřejné projednání**.
- Nastavit **počet účastí zpracovatele** na určitém počtu pracovních výborů, na společném jednání, na veřejném projednání návrhu územního plánu a při vydávání v zastupitelstvu obce.
- Do smlouvy předem nastavit **cenu pro všechny etapy** (samostatně ocenit vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (NATURA 2000 a SEA) – určit buď cenu maximální a nebo z požadavků zadání) a v případě jejich nevypracování tuto cenu odečíst z ceny celkového díla (**maximální cena známá od počátku**) - dodatkem smlouvy řešit případnou nerealizaci určité etapy.
- Nastavit adekvátní **záruční dobu na dílo** (ÚP) - ze zákona minimálně 2 roky, ale je možné nastavit na delší časový horizont.
- Stanovit částku (určitá procentuální částka z celkového díla i s DPH), která bude vymáhána za **prodlení** proti termínu předání a převzetí jednotlivých částí díla a to za každý započatý den.
- Stanovit částku za **neodstranění reklamované vady** ve sjednaném termínu, za vadu a den prodlení.
- Územní plán zpracovávat dle doporučené **metodiky MINIS** (podmínkou dotace na ÚP od Olomouckého kraje v rámci **POV**), případně dle vydané metodiky MMR.
- Stanovit podmínku odevzdání územně plánovací dokumentace v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu.

Další doporučení:

- termínově a obsahově diskutovat smlouvu s pořizovatelem,
- cena by neměla být jediným rozhodujícím parametrem výběru zpracovatele.

Etapy zpracování územního plánu projektantem

	Název etapy	Přibližná doba zpracování (obec do 2 tis. obyv.)
Etapa 1	Doplňující průzkumy a rozbor	do 3 měsíců od podpisu smlouvy a předání podkladů, v odůvodněných případech i více
Etapa 2	Návrh ÚP pro společné jednání s DO	do 3 - 6 měsíců od předání schváleného zadání ÚP
Etapa 3	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (NATURA 2000 a SEA)	do 3 - 6 měsíců od předání schváleného zadání ÚP
Etapa 4	Úprava návrhu ÚP pro veřejné projednání	do 1 měsíce od předání pokynů pro úpravu ÚP
Etapa 5	ÚP pro vydání – čistopis	do 1 měsíce od předání pokynů pro jeho vypracování

Některé skutečnosti (pozdě předané podklady, zásadní změna v názorech obce, nečinnost pořizovatele aj.) mohou vést k prodlení, které nezavinil zpracovatel. Konkrétní časové lhůty na jednotlivé etapy je nutné nastavit ve smlouvě mezi objednatelem (obcí) a zpracovatelem.

MINIS – metodika tvorby územního plánu

MINIS = Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS.

- ÚP chápe jako **právní dokument**, závazný pro rozhodování v území, se kterým je dále nutné pracovat.
- Metodika nastavuje **základní pravidla pro zpracování výkresů a odevzdání digitálních dat** ÚP tak, aby mohly být využity pro:
 - zpracování změn a úplného znění,
 - interaktivní prezentaci ÚP na internetu,
 - vstup dále do procesu územního plánování.

Podmínka využití metodiky je povinná pro ÚP s dotací z POV a doporučena pro uvedení do smlouvy o ÚP. Metodiku je nutné uplatňovat v celém rozsahu.

Stanovuje podmínky pro:

- zpracování ÚP z urbanistického pohledu,
- odevzdání rastrových dat,
- odevzdání vektorových dat,
- infotexty pro další prezentaci ÚP,
- textovou část.

Zvýšené finanční náklady při pořízení v metodice MINIS budou zúročeny v dalším nakládání s ÚP.

Pořízení změny nebo nového územního plánu?

Při rozhodování, zda pořídit další změnu ÚP nebo rovnou nový ÚP, by mělo zastupitelstvo zvážit několik aspektů:

- zpracování ÚP před/po 1. 1. 2007 (kolik má změn a zda jsou doloženy právním stavem/úplným zněním, jeho srozumitelnost, přehlednost),
- zda jeho rozvojové záměry zapadají a navazují na dosavadní koncepci ÚP,
- zda byl tento ÚP se změnami již naplněn, případně, zda je nutné řešit nějaký nový zásadní problém nebo záměr a změna by byla velmi rozsáhlá.

Úplné znění po změně územního plánu

Dle stavebního zákona (§ 55 odst. 5) – „*Pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení územního plánu zahrnujícího úplné znění po vydání jeho změny a toto vyhotovení po nabytí účinnosti změny opatří záznamem o účinnosti*“.

Doporučujeme zahrnout vyhotovení úplného znění do smlouvy o změně ÚP (včetně zahrnutí všech předchozích změn - informace o předchozích změnách, případně o existujícím právním stavu, musí obec uvést do zadání zakázky).

Dle novely stavebního zákona (zákon č. 225/2017 Sb.) je podmínkou účinnosti změny ÚP i vyhotovení úplného znění.

Územní studie

Vymezuje-li územní plán plochy, kde stanovuje jako podmínku pro rozhodování územní studii, je vhodné uvažovat o následujícím:

- omezení území před pořízením ÚS,
- výdaje na pořízení (finančně se může podílet i investor),
- v ÚP stanovit lhůtu pro pořízení územní studie (doporučujeme max. 4 roky),
- nutná spolupráce orgánu územního plánování (ORP) a obce při pořizování ÚS (pořízení schvaluje rada/zastupitelstvo),
- v zadání (zpracovává pořizovatel) je nutné:
 - vymežit řešené území,
 - určit obsah, rozsah, cíle a účel studie,
 - stanovit, které výkresy pořizovatel požaduje, včetně měřítek mapových podkladů, nad kterými má být územní studie zpracována.

Evidovaná územní studie:

- nezávazný dokument, ale neopomenutelný podklad pro rozhodování v území,
- lze rozhodnout i v rozporu s evidovanou studií, žadatel o umístění záměru musí zdůvodnit a prokázat, že navržené řešení je vhodnější či rovnocenné z hlediska veřejného zájmu.

Územní studie – základní dělení:

- sloužící jako podklad pro změnu ÚP nebo pořízení nového ÚP, neslouží jako podklad pro rozhodování v území,
- územní studie sloužící jako podklad pro rozhodování:
 - její pořízení je stanoveno v ÚP jako podmínka pro rozhodování – „A“,
 - ÚS, která prohlubuje či zpřesňuje řešení ÚP.

Pouze u studie „A“ platí, že omezuje využití území před pořízením studie, lhůta pro její pořízení je stanovena v ÚP.

Další informace (kontakt)

Krajský úřad Olomouckého kraje
OSR, oddělení územního plánování

Úřady územního plánování
(příslušné k dané obci s rozšířenou působností)

Ing. Irena Hendrychová
(vedoucí oddělení)
Telefon: 585 508 329
Email: i.hendrychova@kr-olomoucky.cz