

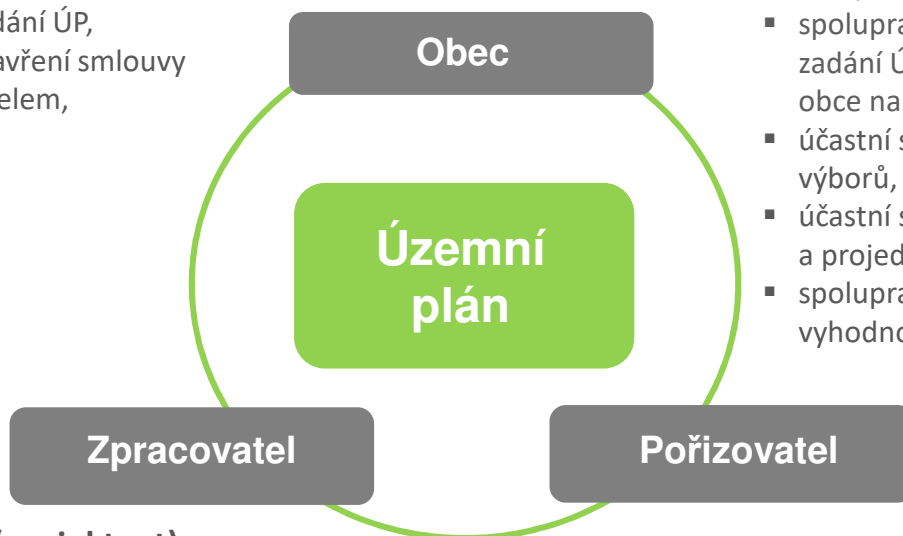
Základní doporučení pro obce k pořízení územního plánu

Zastupitelstvo:

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

Určený zastupitel:

- koordinuje předání informací o obci (digitální data, studie, záměry aj.),
- spolupracuje na sestavení zadání ÚP (požadavky obce na rozvoj),
- účastní se pracovních výborů,
- účastní se jednání s DO* a projednání s veřejností,
- spolupracuje na vyhodnocení projednání.



Zpracovatel (projektant):

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

Zpracovatel/projektant – osoba, která má k této činnosti **zvláštní oprávnění** (dle § 158 odst. 1 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, svolává/účastní se pracovních výborů, kontroluje soulad s právními předpisy, vyhodnocuje výsledky projednání aj.),
- vede jednání s DO* a projednání s veřejností,
- koordinuje celý proces pořizování ÚP.

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

**DO – dotčený orgán, hájí 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 po 31. 12. 2022 platnosti. Obec bez územního plánu se může rozvíjet pouze omezeně (např. výrazné omezení nové výstavby staveb pro bydlení mimo zastavěném území obce).

Smlouva mezi obcí a zpracovatelem

- Požadovat, aby bylo do kalkulace ceny **zahrnuto i jedno opakované veřejné projednání**.
- Nastavit **počet účastí zpracovatele** na určitém počtu pracovních výborů, na veřejném projednání návrhu územního plánu a při vydávání zastupitelstvem obce.
- Do smlouvy předem nastavit **cenu pro všechny etapy jednotlivě** - samostatně nacenit vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (NATURA 2000 a SEA - pokud se zpracovává) - 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 (§ 165 stavebního zákona).

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 rozbory	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 požadavků pro úpravu ÚP
Etapa 5	ÚP pro vydání – čistopis	do 1 měsíce od předání požadavků 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 ÚP a úplného znění ÚP po vydání změny ÚP,
 - interaktivní prezentaci ÚP na internetu,
 - vstup dále do procesu územního plánování (pořizování ÚAP a ZÚR, zpracování ÚS aj.).

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 grafické části ÚP,
- odevzdání rastrových dat,
- odevzdání vektorových dat,
- infotexty pro další prezentaci ÚP,
- textovou část.

Zvýšené finanční náklady při pořízení v metodice MINIS budou zúčtovány 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 ÚP, jeho srozumitelnost, přehlednost),
- zda rozvojové záměry obce 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 ÚP (§ 55c stavebního zákona).

Územní studie

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

- omezení využití území do doby pořízení ÚS,
- výdaje na pořízení (finančně se může podílet i investor – nutno stanovit v zadání ÚS),
- v ÚP stanovit lhůtu pro pořízení územní studie (doporučuje se max. 4 roky),
- nutná spolupráce orgánu územního plánování (ORP) a obce při pořizování ÚS (pořízení schvaluje zastupitelstvo v rámci vydání ÚP),
- v zadání (zpracovává pořizovatel) je nutné:
 - vymezit 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 k řešení ÚS 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 do doby pořízení studie (tj. do zaevidování ÚS v evidenci územně plánovací činnosti), lhůta pro její pořízení je stanovena v ÚP.

Další informace (kontakt)

Krajský úřad Olomouckého kraje

OSR, oddělení územního plánování

Ing. Irena Hendrychová

(vedoucí oddělení)

Telefon: 585 508 329

Email: i.hendrychova@olkraj.cz

Úřady územního plánování

(příslušná obec s rozšířenou působností)