

Vybrané části SZ na úseku územního plánování

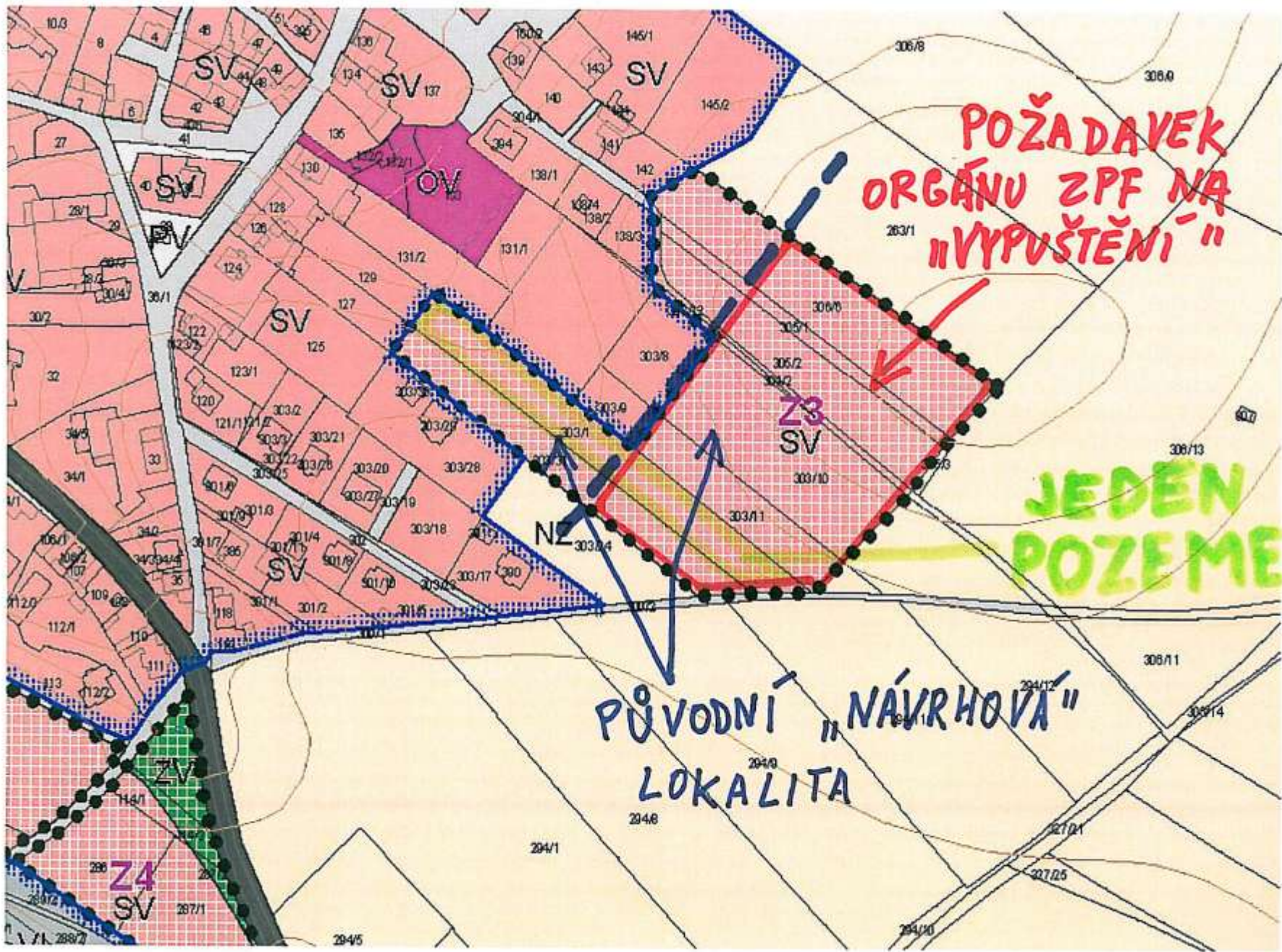
§ 2 SZ

- **§ 2 Odst. 1 písm. A) + § 43 Odst. 5 - DOTAČNÍ TITULY
PODMÍNĚNÉ ZMĚNOU V ÚZEMÍ**

a) změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn,...

- **§ 2 Odst 1 písm. G) – PLOCHA = POZEMEK?**

g) plochou část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,



POŽADAVEK
ORGÁNU ZPF NA
"VYPUŠTĚNÍ"

JEDEN
POZEMEK

PŮVODNÍ "NÁVRHOVÁ"
LOKALITA

SV

SV

SV

SV

SV

Z3
SV

SV

NZ

Z4
SV

§ 2 SZ ve vztahu k § 170

▪ § 2 ODST. 1 PÍSM. K) ODST. 2 – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

k) veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to...

.. 3. občanské vybavení, kterým jsou **stavby, zařízení a pozemky sloužící** například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;

l) veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,

(1) Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o

▪ § 170 ODST. 1 PÍSM. A) a B)

a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,

▪

b) **veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,**

§ 18 SZ ve vztahu k § 2 odst. 1 písm. k) bodu 2. SZ a § 2 odst. 2 písm. a) bod 20. zákona č. 458/2000 Sb.

§ 18 odst. 5 a posuzování FVE

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,

§ 2 odst. 1 písm. k) bod 2:

2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;

§ 18 SZ ve vztahu k § 2 odst. 1 písm. k) bodu 2. SZ a § 2 odst. 2 písm. a) bod 20. zákona č. 458/2000 Sb.

§ 2 odst. 2 písm. a) bod 20 zák. č. 458/2000 Sb.

20. výrobnou elektřiny energetické zařízení pro přeměnu různých forem energie na elektřinu, zahrnující všechna nezbytná zařízení; výrobná elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více, s možností poskytovat podpůrné služby k zajištění provozu elektrizační soustavy, je zřizována a provozována ve veřejném zájmu,



FVE není technickou infrastrukturou, ale je třeba ho posuzovat jako výrobu, v ÚP tedy jako plochu **ZASTAVITELNOU**

§ 39, § 52 § 67 a § 188 odst. 4 SZ ve vztahu k §172 SŘ

POSTUPUJE SE DLE PŘÍSLUŠNÝCH USTANOVENÍ SZ A ZÁROVEŇ SŘ (např. § 52 SZ je třeba aplikovat současně s § 172, § 25 SŘ)

- **MOŽNOST PŘEZKUMU - § 174 a § 94 SŘ**

→ vzhledem ke znění § 54 odst.6 stavebního zákona NELZE změnit, ale pouze zrušit (z důvodu potřebného projednání s dotčenými orgány a osobami).

→ Opravný prostředek proti územnímu plánu vydanému formou opatření obecné povahy dle § 173 odst.2 správního řádu nelze podat.

- **MOŽNOST SOUDNÍ ŽALOBY – VELMI ČASTO APLIKOVÁNO**

→ možnost napadnout územní plán vydaný formou opatření obecné povahy návrhem na zrušení takového opatření u Nejvyššího správního soudu - § 101a zákona č.150/2002 Sb., soudní řád správní

!!!!!!!

§ 188 odst. 4 SZ: (4) Obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce nebo regulačního plánu, se pro účely tohoto zákona považují za opatření obecné povahy; ustanovení § 174 odst. 2 správního řádu se nepoužije56a). - Ize ale použít soudní žalobu !!!!!

§ 55 odst. 3, 4 a § 188 odst. 3 SZ

(3) Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě **prokázání nemožnosti** využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

(4) Pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení územního plánu zahrnujícího **právní stav** po vydání jeho změny a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti.

(1) Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2015 podle tohoto zákona **upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.**

§ 55 odst. 3, 4 a § 188 odst. 3 SZ

- PRÁVNÍ STAV = ÚPLNÉ ZNĚNÍ (viz také metodika na www.uur.cz)
- ZPŮSOB PROVÁDĚNÍ ÚPRAVY

(4) Pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení územního plánu zahrnujícího **právní stav** po vydání jeho změny a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti.

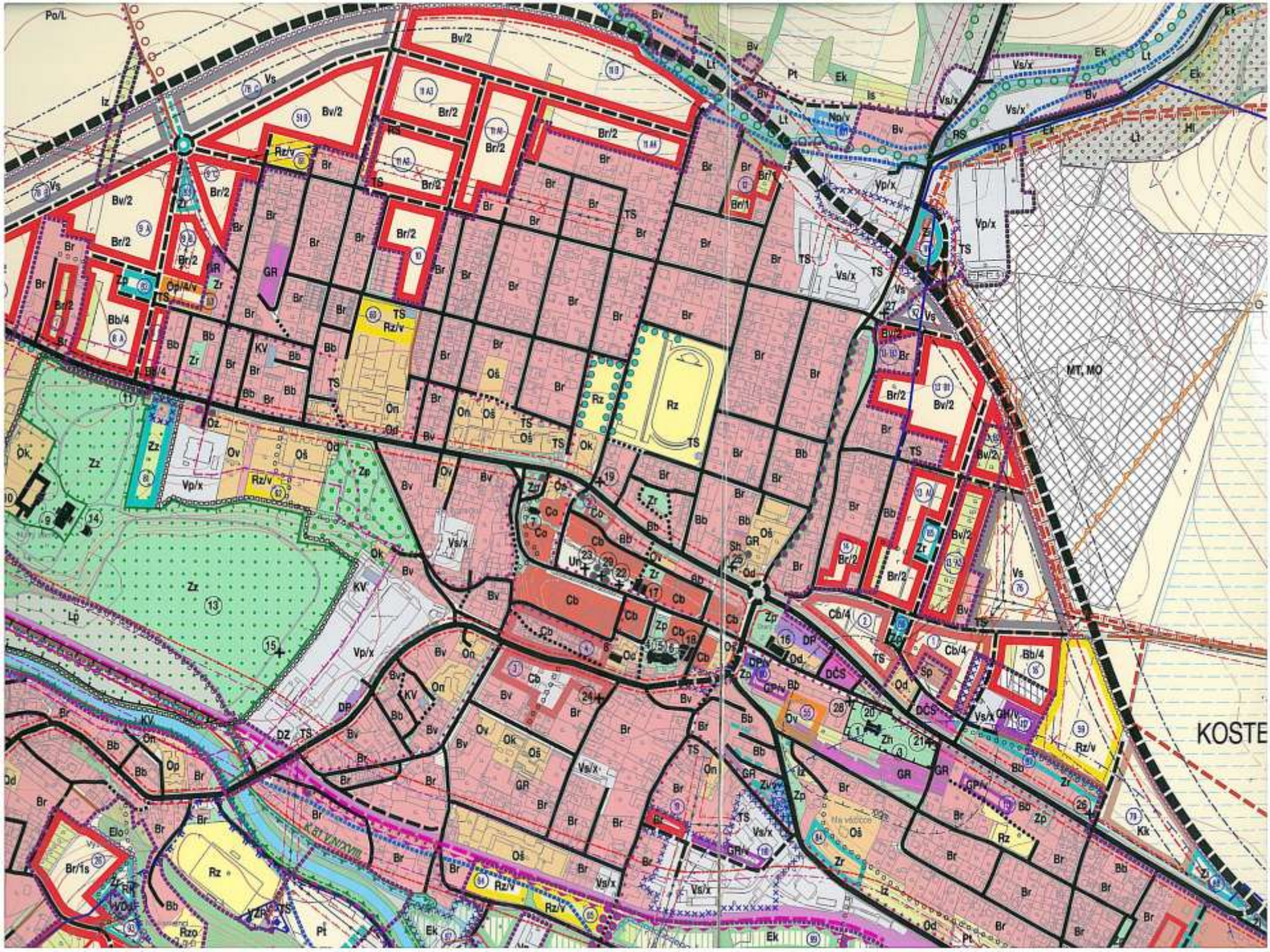
(1) Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2015 podle tohoto zákona **upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.**

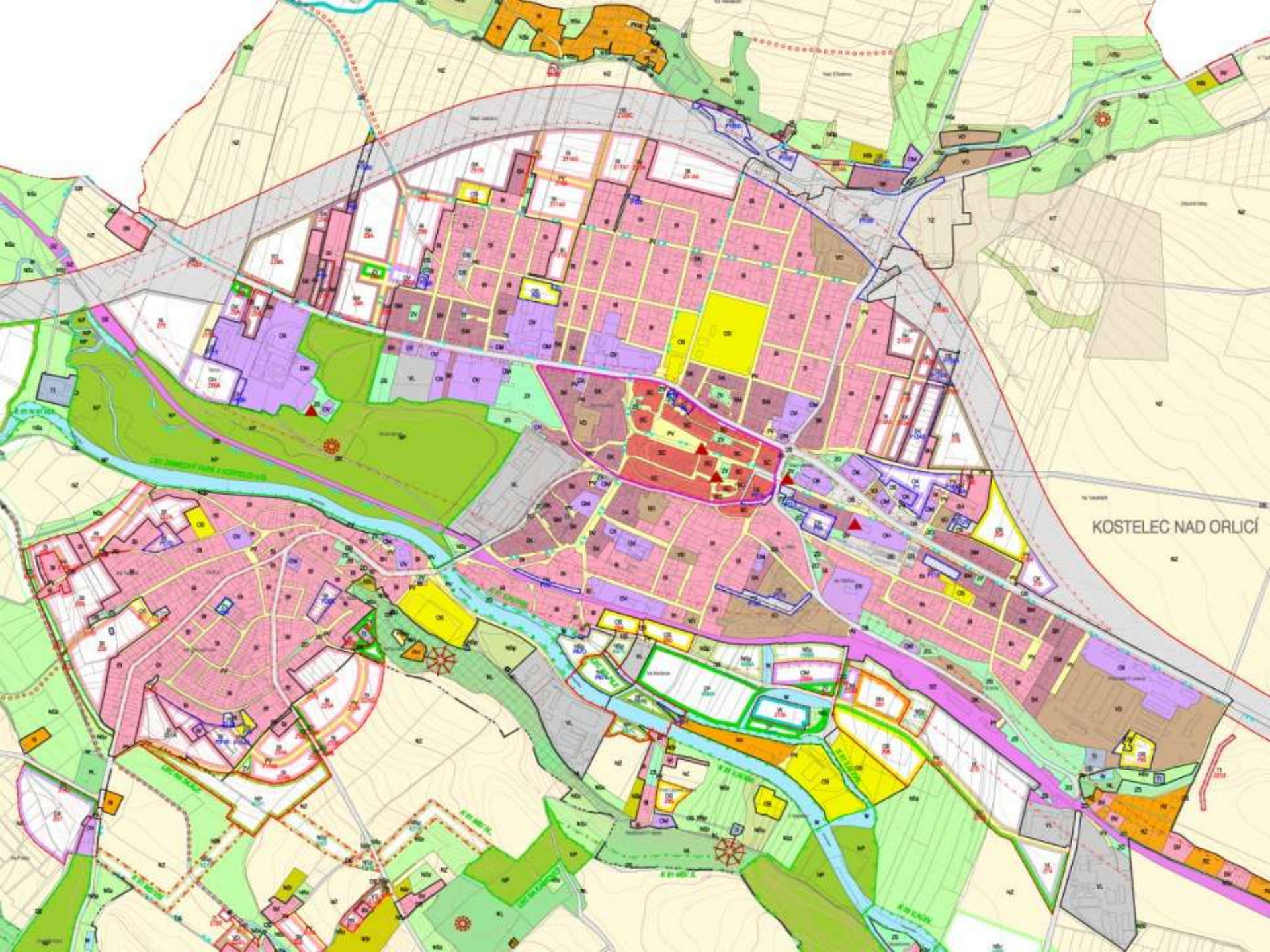
§ 55 odst. 3, 4 a § 188 odst. 3 SZ

Úpravy ÚPSÚ nebo zóny, ÚPO a RP na ÚP dle ustanovení § 188 odst. 1 SZ – **nelze v rámci úpravy měnit funkční využití ploch vymezené v původní ÚPD** – viz problematika kdy se projektant snaží dodržet nový SZ a přitom mění funkci – vazba na vyhlášku č. 501/2006 Sb.

je lepší pořídit NOVÝ ÚP !!

Podobně je možno narazit na problém také při pořízení změny – viz dříve publikované rozsudky NSS (věcný nesmysl nebo postup, který je v rozporu s rozsudkem) – viz rozsudek ze dne 20.1.2010 změna ÚPM Frýdlant nad Ostravicí





KOSTELEČ NAD ORLÍČÍ

§ 101 odst. 1, § 170 odst. 1 a) SZ a Příl. č.7 k vyhl. Č. 500/2006 Sb.

(1) **K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu** nebo pro veřejně prospěšné opatření má **obec** nebo **kraj**, který je vymezil v územně plánovací dokumentaci, nebo **stát** podle příslušnosti k vlastnictví v souladu se zvláštními právními předpisy³⁷⁾ **předkupní právo. Obec má též předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejné prostranství¹⁾**. Vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření v územním plánu nebo regulačním plánu se po vydání opatření obecné povahy zasílá příslušnému katastrálnímu úřadu k vyznačení předkupního práva v katastru nemovitostí.

(1) Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o

a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,

g) **vymezení veřejně prospěšných staveb**, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,

§ 102 odst. 2, § 198 odst. 1 SZ


(2) **Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu** nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3, **náleží náhrada**. Náhrada se stanoví ve výši rozdílu mezi cenou stavebního pozemku sjednanou v kupní smlouvě a cenou obvyklou zjištěnou posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu³⁸⁾ pozemku, který není určen k zastavění, v případě, že vlastník tohoto pozemku byl vlastníkem nebo jej nabyt v době platnosti územního plánu, regulačního plánu nebo územního rozhodnutí jako pozemek určený k zastavění. Náhrada vlastníkovi pozemku nenáleží, jestliže k uvedené změně došlo na základě jeho návrhu. Osoba, která byla oprávněna realizovat regulační plán, který byl změněn nebo zrušen, nebo územní rozhodnutí, které bylo zrušeno, má nárok na náhradu skutečných nákladů vynaložených při uplatňování práv z regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, a to ode dne nabytí jejich účinnosti do jejich změny nebo zrušení.

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2007, s výjimkou ustanovení § 143, 144, 145, 147 a 151, která nabývají účinnosti dnem 1. července 2006, a s výjimkou

ustanovení § 102 odst. 2, které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2012.

Příloha č.7 k vyhl. Č. 500/2006 Sb.

f) 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 (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách),



taxativní stanovení - neumožňuje akceptovat případné požadavky DO na doplnění například regulativů jakými je sklon střech, barva a typ krytiny atd.

Příloha č.7 k vyhl. Č. 500/2006 Sb.

b) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií **podmínkou pro rozhodování**, a dále **stanovení lhůty** pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,

c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu **podmínkou pro rozhodování** o změnách jejich využití **a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9**,

Nelze oddělit povinnost od možnosti – např. situace kdy již bylo schváleno zadání regulačního plánu není důvodem pro to, aby ÚP neobsahoval zadání RP

20 § Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

§ 20odst. 2

(2) V zastavěném území obce, která nemá územní plán, územní plán obce, regulační plán nebo územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, lze vymezovat pozemky a umisťovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, pro stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením a rekreací, a pro stavby dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství; **vymezování jiných pozemků a umisťování dalších staveb na nich je možné, jen pokud tyto stavby nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy.**

(5) Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno **c) vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch** nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno **1. přednostně jejich vsakování**, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování, **2. jejich zadržování a regulované odvádění** oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo **3. není-li možné oddělené odvádění** do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

23 § Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

§ 23odst. 1

Obecné požadavky na umístování staveb

(1) Stavby podle druhu a potřeby se umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury²⁾ a pozemní komunikace a **aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu.**

Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích 15). Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování **a přístup požární techniky.**

25 § Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

§ 25

Vzájemné odstupy staveb

§ 25 odst.1 Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií¹⁹), požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. **Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.**

§ 25 odst. 2 Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m **a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m.** Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.



Nelze stavět na hranicích pozemků

25 § Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

§ 25

Vzájemné odstupy staveb

§ 25 odst.4 **Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2.** Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

Viz následující obrázek:

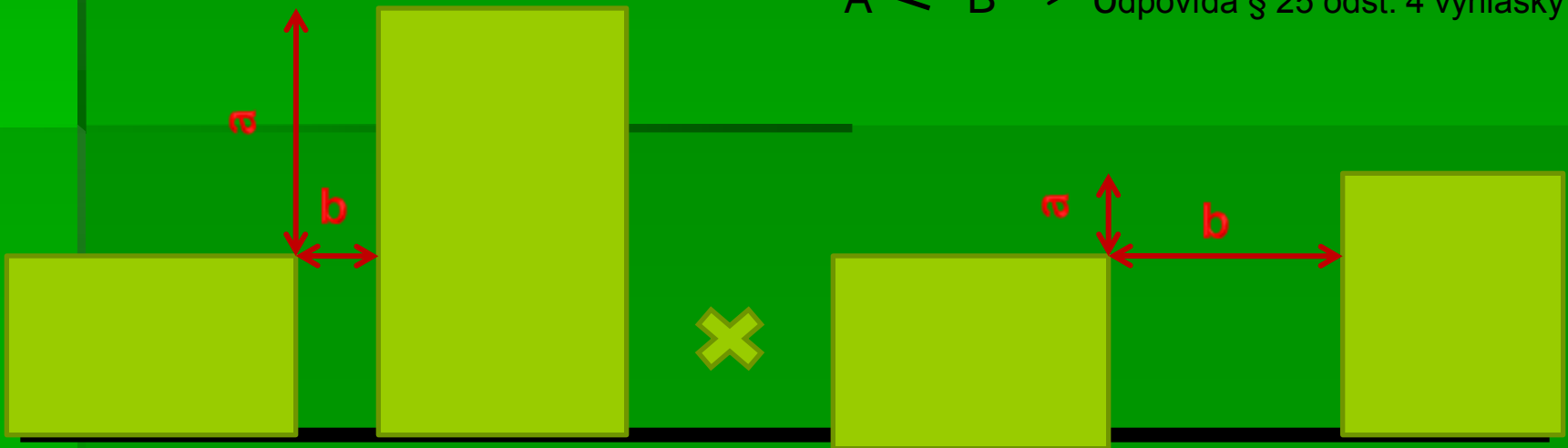
■ PŘÍKLAD - § 25 Odst. 4 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Příklad 1:

$A > B \rightarrow$ neodpovídá § 25 odst. 4 vyhlášky

Příklad 2:

$A < B \rightarrow$ odpovídá § 25 odst. 4 vyhlášky



25. § Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Vzájemné odstupy staveb

- § 25 odst.5 Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu **nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.**
- § 25 odst. 6 S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. **V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory;** musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.
- § 25 odst. 8 **Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžii, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.**

DĚKUJI ZA POZORNOST

Ing. Petr Háp,

Vedoucí oddělení územního plánování

Odbor ÚP a SŘ, KÚ Královéhradeckého kraje

Tel.: 49 58 17 236

phap@kr-kralovehradecky.cz