

# Územní plán Prahy

Územní plán Prahy - účast veřejnosti a otevřená debata

Øešitel projektu: Ústav pro ekopolitiku, o.p.s.

Vedoucí projektu: Michaela Valentová

Asistence projektu: Leona Kupèíková

Partner projektu: Arnika

Finanèní podpora projektu: CEE Trust

Hlavním cílem projektu je zapojit obyvatele Prahy do zpracování územní plánovací dokumentace hlavního místa Prahy. Projekt se zamìruje pøedevším na oblast:

- Masarykova nádraží;
- tzv. Trojmezí.

Hlavní místo Praha zpracovává svůj územní plán neboli územní plánovací dokumentaci na úrovni obce. Rozhodlo o tom Zastupitelstvo HMP usnesením è. 7/1 ze dne 31. 5. 2007 o zahájení poøízení Územního plánu HMP. To bude schvalovat všechny dokumenty ve všech fázích územní plánovací dokumentace. Zpracovatelem byl urèen Útvar rozvoje Hlavního místa Praha. Poøizovatelem tj. tím, na koho se obracet se svými podněty a otázkami je však Odbor územního plánu HMP.

V původním harmonogramu se počítalo se zpracováním celého územního plánu do konce roku 2010. Zatím bylo schváleno jenom zadání ÚP v kvìtnu 2007 a koncept ÚP byl pøedložen veřejnosti k pøipomínkování v listopadu 2009.

Ústav pro ekopolitiku zpracoval pøipomínky ke konceptu ÚP.

Podkladem pro územní plán jsou územní analytické podklady, které kromě vstupních dat o územních podmínkách Prahy obsahují i vyhodnocení rozvoje území z hlediska udržitelného rozvoje a analýzu silných a slabých stránek a příležitostí a bariér.

Výstižný článek o územním (ne)plánování v Praze napsala Karolína Jirkalová.

Sledujte webové stránky Arniky, naleznete zde:

Aktuální harmonogram

Veškeré podané námítky

Novinky a tiskové zprávy

Návod jak se zapojit do procesu

Územní plánování - základní informace

Co je územní plán?

1) Stavební zákon se územním plánem zabývá v § 43 - § 58. Územní plán je pro obce, které si přejí rozvoj svého území, zcela nepostradatelným dokumentem. Jeho výsadou (až na malé výjimky) totiž je vymezování zastavěného území a zastavitelných ploch v obci. Jen na takto označených plochách může stavebník získat povolení k zamýšlené stavbě. Stavební zákon označuje území nacházející se mimo plochy zastavitelné a mimo zastavěné území jako nezastavěné území a zakazuje na něm povolovat stavby.

2) Územní plán je ovšem důležitý nejen pro samotné stavebníky. Musí se zabývat i ochranou hodnot území obce, uspořádáním krajiny nebo koncepcí infrastruktury na území obce. O územní plán své obce by se tak měl zajímat každý, komu záleží na tom v jakém prostředí bude žít.

3) Územní plán obce se zpracovává minimálně ve dvou fázích. Vždy musí orgán územního plánování zpracovat zadání územního plánu. Po schválení zadání úřad vypracuje návrh územního plánu. Nikdy se opouští před návrhem územního plánu ještě koncept územního plánu, a to zejména v těch případech, kdy je potřeba řešit území v alternativách nebo je z jiného důvodu užitečné připravit více variant územního plánu. Z toho lze vyvodit, že např. Hlavní město Praha koncept zpracovat musí.

Kdo opouští územní plán?

4) Orgánem územního plánování, tedy tím kdo pořizuje územní plány, není každý obecní úřad. Primární je tato kompetence dána obecním úřadům obce s rozšířenou působností. Pokud prokáže kvalifikační předpoklady svých úředníků také obecní úřad nižšího řádu, může se stát pořizovatelem i on. Pravidlem však bude, že malým obcím (tím se rozumí i obce s pověřeným obecním úřadem) bude pořizovat územní plán ta obec s obecním úřadem s rozšířenou působností, do jejíhož správního obvodu malá obec spadá. To se týká ovšem samotné technické stránky vypracování územního plánu, kompetence zastupitelstva schvalovat územní plán ve všech fázích se nijak nepřesouvá. Znamená to, že konečné rozhodnutí, schválení územního plánu, je vždy na zastupitelstvu té obce, pro které je územní plán pořizován.

5) Stavební zákon zná celkem čtyři typy subjektů, které mohou iniciovat rozhodnutí o pořizení územního plánu. O pořizení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce (a) z vlastního podnětu, (b) na návrh orgánu veřejné správy, (c) na návrh občana obce, (d) na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

6) Návrh občana obce nebo vlastníka pozemku v obci (ani dotčeného orgánu) neznamena automaticky zahájení procedury pořizování územního plánu. Konečné slovo má vždy zastupitelstvo obce, které ovšem musí o návrhu hlasovat. Podmínkou zastupitelstva, aby rozhodlo o pořizení územního plánu obce, případně jeho změny, může být úhrada nákladů na pořizení územního plánu navrhovatelem.

V jakých fázích se územní plán zpracovává?

7) Dojde-li ke kladnému rozhodnutí zastupitelstva obce o pořizení územního plánu, zpracuje pořizovatel návrh zadání územního plánu, který zveřejní po dobu 30 dnů. V této lhůtě je možné návrh zadání připomínkovat. Připomínky mohou směřovat jak ke stanoveným cílům a požadavkům na územní plán obce, tak i např. navrhnout posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebo požadovat zpracování variantního konceptu územního plánu obce. Požadavek na zpracování konceptu je nutné uplatňovat už ve fázi zadání, nebo zastupitelstvo musí o této otázce rozhodnout. Pokud by toto rozhodnutí o zpracování konceptu nečinilo, bude v následujícím čase zpracován rovnou návrh územního plánu.

8) Koncept územního plánu se zpracovává ve variantách a musí být prezentován na veřejném projednání. Do 15 dnů po jeho konání mohou vlastníci pozemků, kteří jsou dotčeni veřejně prospěšnými stavbami nebo zastavitelnými plochami a zástupce veřejnosti uplatnit námítky. Všichni ostatní mohou koncept připomínkovat.

9) Zastavitelnou plochou se rozumí plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavitelného území.

10) Návrh územního plánu vychází ze zadání nebo konceptu územního plánu. Jeho důležitou součástí je zdůvodnění výběru varianty a to z těch, které byly obsahem konceptu územního plánu. Návrh musí také vyhodnotit námítky a připomínky podané ke konceptu, příp. zadání územního plánu.

11) Návrh územního plánu je povinně předložen k veřejnému projednání konanému po uplynutí lhůty 30 dnů. Ta je stanovena k seznámení se s návrhem. Oproti konceptu územního plánu je veřejné projednání poslední příležitostí, kdy uplatnit námítky a připomínky. K později podaným námitkám a připomínkám se nepřihlíží. Stejně tak se nepřihlíží ani k námitkám a připomínkám, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje. Na tomto místě je potřeba zdůraznit rozdíl mezi připomínkou a námitkou. Pořizovatel a zastupitelstvo obce jsou povinni se připomínkami zabývat jako podkladem pro územní plán, mají povinnost je „pouze“ zohlednit. O námitkách musí vydat rozhodnutí. Toto rozhodnutí obsahuje vlastní odůvodnění, které se uvede jako součást odůvodnění územního plánu.

12) Návrh územního plánu obce musí být v souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje. Stanovisko o souladu územního plánu s nadřizenými územní plánovacími dokumentacemi vydá krajský úřad. Bez jeho kladného vyjádření nelze územní plán obce schválit. Lze proto výrazně doporučit, aby se každý, kdo chce ovlivňovat své životní prostředí s tímto „nadřizenými“ dokumenty seznámil a také se jejich pořízení účastnil.

13) K návrhu územního plánu obce se předkládá také stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, tzv. SEA. To ovšem pouze za předpokladu, že krajský úřad při zadání územního plánu uplatnil požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebo krajský úřad, příp. Správa národního parku nebo chráněné krajinné oblasti nevyhloučily významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

14) Došlo-li by po schválení územního plánu zastupitelstvem na podkladě právních kroků (např. žaloby) legitimovaných subjektů (např. dotčených vlastníků nemovitostí) ke zrušení rozhodnutí o námitkách, musí obec uvést územní plán do souladu se zrušovací rozhodnutím. V mezidobí než tak učiní, nelze postupovat podle části územního plánu vymezeného ve zrušovací rozhodnutí. Konkrétní to může např. znamenat, že v tomto území nebude možné stavět, protože část územního plánu vymezující zastavitelnou plochu byla zrušena.

Kdy se již schválený územní plán mění?

15) Územní plán by měl být poměrně trvalým dokumentem. Žádné koncepci neprospívá, pokud je stále měněna. V praxi k tomu však bohužel dochází a to často pouze na podkladě partikulárních zájmů. Na druhou stranu připadá v úvahu množství situací, které vyžadují změnu územního plánu (např. prudký nárůst obyvatel obce apod.) — za tím účelem má územní plánování sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2).

16) Stavební zákon stanoví, že každé 4 roky je nutné předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu. Na základě této zprávy může být rozhodnuto o změně nebo o pořízení nového územního plánu. Povinnost předkládat zprávu nevylučuje, aby občané nebo vlastníci nemovitostí kdykoli podali návrh na změnu územního plánu. Pořízení změny může probíhat ve zjednodušeném procesu. V některých případech tak nebude ke změně územního plánu zpracováván koncept a dokonce ani zadání. Postup, který zastupitelstvo a pořizovatel při změně územního plánu zvolí, je nutné pečlivě sledovat. Jednak z pohledu, zda byly splněny podmínky stavebního zákona pro zkrácený postup, a pak samozřejmě z důvodu, že zkrácený postup výrazně redukuje možnosti, kdy je možné se ke změně územního plánu vyjádřit.

17) Zastupitelstvo obce může v rozhodnutí o pořízení změny územního plánu upustit od zadání i konceptu územního plánu v případech, kdy se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a pokud jsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu součástí schválené zprávy o uplatňování územního plánu (§ 55 odst. 2).

18) Významným ustanovením stavebního zákona, které by mohlo alespoň částečně zabránit nekontrolovatelnému rozrůstání obcí je ustanovení, které požaduje zdůvodňovat potřebu vymezení dalších stavebních pozemků. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (§ 55 odst. 3).

Zdroj: Publikace: Od územního plánování po stavební povolení, Zelený kruh

Podpořeno grantem od Trust for Civil Society in Central & Eastern Europe.

