

Územní studie

Porada pořizovatelů
11/2018

- *Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů (dopravní řešení, umístění staveb apod.).*
- *Pořizuje se v případech, kdy to ukládá územně plánovací dokumentace (jako podmínka pro rozhodování v území), z vlastního (např. pro změnu územního plánu) nebo jiného podnětu.*

I když územní studie není na rozdíl od územně plánovací dokumentace závazným podkladem pro územní rozhodování, je (pokliže je vložena do evidence územně plánovací činnosti) podkladem neopominutelným. Stavební úřad musí při územním řízení porovnat navrhovaný záměr s jejím řešením a v případě přípustné odchylky tuto v územním rozhodnutí odůvodnit s tím, že v odůvodnění rozhodnutí prokáže, že našel z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

RL ÚS je ke stažení na stránkách územního rozvoje – v metodice evidence v části „Přílohy platné od 29. 1. 2018”

Příloha č. 14 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Registrační list územní studie¹⁵⁾

Název:

Řešené území: (seznam dotčených katastrálních území)

číslo (kód):

Pořizovatel:

Zhotovitel • jméno a příjmení nebo obchodní firma:

• identifikační číslo osoby:

Projektant • jméno a příjmení:

• číslo autorizace:

územní studie je pořizena na základě požadavku územního plánu ve smyslu § 43 odst. 2 stavebního zákona

Etapy	Akce	Datum	Poznámka
Zadání	předání zhotoviteli		
Možnost využití	schválení ¹⁶⁾		
Ověření aktuálnosti	potvrzení		
Ukončení možnosti využití	schválení pořizovatelem nebo vypuštění z evidence podle § 30 odst. 6 stavebního zákona		

Použitá technologie zpracování: Záznam proveden dne:

Měřítko hlavního výkresu: Zaznamenal(a):

Dokumentace je přístupná na webové adrese: Telefon:

..... E-mail:

¹⁵⁾ § 162 odst. 2 písm. c) stavebního zákona.

¹⁶⁾ § 30 odst. 5 stavebního zákona.

§ 30

(4) V zadání územní studie může pořizovatel stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování územní studie na své náklady.

- Investor v rámci urychlení přípravy realizace svého záměru nabízí, že studii objedná a zaplatí. Tento postup nebyl dosud možný. Zadání územní studie i schválení možnosti využití zůstává v pravomoci orgánu územního plánování.
- Platí pro jakoukoliv studii (podmínka pro rozhodování, podklad pro změnu ÚP). Pořizovatel nemusí schválit využití ÚS a zaregistrovat ji, pokud je např. v rozporu s jejím zadáním. Doporučuje se spolupracovat na zpracování ÚS, i když toto není zákonně a smluvně ošetřeno.

§ 30

(6) Pořizovatel nejpozději do 8 let od posledního vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti prověří aktuálnost jejího řešení a v případě možnosti dalšího využití územní studie zajistí o této skutečnosti vložení dat do evidence, jinak ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, údaje o územní studii z evidence vypustí. Ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, vypustí údaje o územní studii z evidence územně plánovací činnosti též v případě, že její obsah je v rozporu s právními předpisy.

- Na rozdíl od všech ostatních nástrojů územního plánování nebylo dosud u územní studie v zákoně nastaveno prověřování její aktuálnosti. U územních studií stačí 8 let (2 obvyklé cykly). Současně je řešen problém, kdy územní studie např. vlivem změny právních předpisů je s nimi v rozporu, pořizovatel na tuto skutečnost nereaguje a územní studie zůstává podkladem pro rozhodování.

§ 43

(2) V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor v němž je rozhodování o změnách v území podmíněnozpracováním územní studie..... V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti; marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká.

- Přiměřená lhůta pro zpracování územní studie by měla být stanovena maximálně v jednotkách, nikoli v desítkách let, v návrhu zprávy o uplatňování ÚP lze navrhnout prodloužení lhůty pro zpracování územní studie, prodloužení lze udělat pouze změnou územního plánu. Zaniklou podmínku nelze v území dále vyžadovat (např. v závazných stanoviscích).
- Lhůta u ÚS, kde nebyla stanovena konkrétní lhůta již uplynula (viz. přechodná ustanovení zákona č. 350/2012 Sb., kterým byl novelizován stavební zákon.

§ 166

(3) Územní studii ukládá její pořizovatel; poskytuje ji tomu, z jehož podnětu, který byl spojen s úhradou nákladů, byla pořízena, krajskému úřadu, úřadu územního plánování, obci a stavebnímu úřadu. Územní studii a místa, kde je možné do ní nahlížet, pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup; tuto skutečnost oznámí jednotlivě dotčeným orgánům.

- nově je poskytování vázáno na úhradu nákladů. V druhé části ustanovení dochází ke zlepšení informačního servisu pro veřejnost. Zveřejňování územních studií způsobem umožňujícím dálkový přístup odpovídá současným technologiím jejich zpracování a nezvyšuje náklady.

Přechodná ustanovení

1. Územní studie, o kterých byla vložena data do evidence územně plánovací činnosti do 30. června 2010, posoudí do 31. prosince 2018 z hlediska jejich aktuálnosti podle § 30 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, úřad územního plánování, pokud jimi řešené území zasahuje do správního obvodu pouze jedné obce s rozšířenou působností, jinak krajský úřad. Pokud úřad územního plánování nebo krajský úřad nevloží v uvedené lhůtě údaje o prověření těchto studií do evidence územně plánovací činnosti, dosavadní údaje o studii Ministerstvo pro místní rozvoj z této evidence vypustí. Toto ustanovení se vztahuje i na urbanistické studie, územní generely nebo územní prognózy evidované podle § 185 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb.

- U územních studií (a dosud využívaných urbanistických studií, územních generelů a územních prognóz), o kterých byly vloženy údaje do evidence územně plánovací činnosti, má pořizovatel do 8 let od vložení dat prověřit tyto studie z hlediska jejich aktuálnosti, jinak budou z evidence vypuštěny a nebudou smět být dále využívány. U nejstarších studií však v době nabytí účinnosti změny zákona 8 let již uplyne, proto je pro ně stanovena reálná lhůta pro prověření. Současně přechodné ustanovení musí reagovat na skutečnost, že starší studie pořizovaly různé orgány a některé z nich již nemají kompetence orgánů územního plánování. Proto je jednoznačně stanoveno, které orgány územního plánování prověření zajistí.

Přechodná ustanovení

8. Zveřejnění územní studie podle § 166 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, a zveřejnění urbanistické studie, územního generelu a územní prognózy, pořízené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, zajistí pořizovatel, který je příslušný k pořízení územní studie, do 30. června 2018, nebo údaje o této studii z evidence územně plánovací činnosti vyřadí.

- Podmínkou pro to, aby byly územní studie, urbanistické studie, územní generely a územní prognózy podkladem pro činnosti uvedené v § 25 zákona, je nejen ověření jejich aktuálnosti podle bodu 1. těchto přechodných ustanovení, ale i jejich zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Rozsudek NSS ze dne 23.11.2017, čj. 1 As 299/2016-59

Napadená část územního plánu není v rozporu se základními parametry existující územní studie, když územní plán reguluje limity zastavěnosti ploch akceptovatelným způsobem, neboť tuto územní studii řádným způsobem vzal v potaz jako jednu z variant možného řešení.

Územní studie tudíž představuje podklad a nejedná se o závaznou územně plánovací dokumentaci. Nelze přitom pominout skutečnost, že se nejednalo o studii, jejíž zpracování by předchozí územně plánovací dokumentace ukládala ve smyslu § 43 odst. 2 stavebního zákona. Odpůrce nepochybil, jestliže následně zvolil variantu jinou za situace, kdy volbu jiné varianty dostatečným způsobem odůvodnil.

- **Obsah územní studie zpracovaný před novým územním plánem není tedy pro ÚPD závazný**

Ukončení platnosti územní studie v případě jejího naplnění. Územní studie stanoví regulativy pro danou plochu a pokud se ukončí její platnost, přestanou platit i tyto regulativy a územní studie jakoby nikdy neexistovala. Jedná se především o následné neregulované přístavby, nadstavby nebo i nové např. doplňkové stavby ke stavbám hlavním apod. Naplnit územní studii během např. dvou, tří let není problém, ale v případě ukončení platnosti jejím naplněním je další rozvoj v tom území neregulovaný

- Územní studie není závazný podklad, i v ní stanovené „regulativy“ nejsou závazné, obecná regulace možného využití území by měla být stanovená v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu. Pokud vnímáte, že bude studie potřebná pro regulaci, neukončíte její platnost a min. 1x za 8 let potvrdíte její aktuálnost.

Děkuji za pozornost