

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE**

**FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

**KATEDRA APLIKOVANÉ GEOINFORMATIKY**

**A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

**ZÁJEM VEŘEJNOSTI, DOTČENÝCH ORGÁNŮ A OKOLNÍCH OBCÍ NA  
PROCESU POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A ZMĚN ÚZEMNÍCH PLÁNŮ VE  
VYBRANÝCH OBCÍCH NA ÚZEMÍ BÝVALÉHO OKRESU KARLOVY VARY**

**INTEREST OF PUBLIC, CONCERNED AUTHORITIES AND SURROUNDING  
MUNICIPALITIES ON PROCUREMENTING OF MASTERPLANS AND HIS  
CHANGES IN SELECTED MUNICIPALITIES IN AREA  
OF REGION KARLOVY VARY**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

Vedoucí práce: Ing. Jan Šlemr

Bakalant: Gabriela Lebocová

**2015**

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra aplikované geoinformatiky a územního plánování

Fakulta životního prostředí

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Gabriela Lebocová

Územní technická a správní služba

Název práce

**Zájem veřejnosti, dotčených orgánů a okolních obcí na procesu pořizování územních plánů a změn územních plánů ve vybraných obcích na území bývalého okresu Karlovy Vary**

Název anglicky

**Interest of public, concerned authorities and surrounding municipalities on procurement of masterplans and his changes in selected municipalities in area of region Karlovy Vary**

---

### Cíle práce

Cílem této práce je definování jednotlivých aktérů procesu územního plánování a jejich zájmu na pořizování územního plánu.

Dílčími cíli proto bude popis procesu územního plánování, kategorizace účastníků a jejich role v procesu. Na základě takto definovaného prostředí bude na vybraném území provedena analýza procesu pořizování územního plánu.

### Metodika

Studentka v práci stanoví zájmy účastníků procesu pořizování územního plánu na vybraném území.

Proto nejprve teoreticky popíše vlastní proces pořizování územního plánu podle platné legislativy. Následně specifikuje pojem účastník procesu pořizování územního plánu, provede kategorizaci a popíše důležitost účasti zmíněných akterů při pořizování územních plánů.

Na konkrétních obcích bude následně provedena analýza procesu pořizování územního plánu se zřetelem na sledovaný zájem veřejnosti, dotčených orgánů a okolních obcí na zmíněném pořízení. Na základě provedené analýzy bude provedeno kritické zhodnocení zmíněného procesu ve sledovaných obcích.

### Doporučený rozsah práce

30 – 40 stran

### Klíčová slova

Veřejnost, dotčený orgán, obec, město, územní plán, opatření obecné povahy

---

### Doporučené zdroje informací

Špačková, P., Feřtřová, M., Ouředníček, M. (2012): Analýza aktérů suburbánního rozvoje  
–Suburbanizace.cz

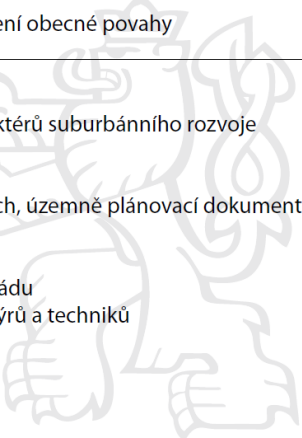
Udržitelný rozvoj území, Maier K. nakl. Grada, 2012

vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci  
a o způsobu evidence územně plánovací činnosti

www.la-ma.cz

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání architektů, inženýrů a techniků



---

### Předběžný termín obhajoby

2015/06 (červen)

### Vedoucí práce

Ing. Jan Šlemr

Elektronicky schváleno dne 23. 3. 2015

**Ing. Petra Šímová, Ph.D.**

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 26. 3. 2015

**prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.**

Děkan

V Praze dne 01. 04. 2015

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem předkládanou bakalářskou práci vypracovala samostatně, pod vedením Ing. Jana Šlemra a že jsem uvedla všechny literární prameny a publikace, ze kterých jsem čerpala.

V Karlových Varech 1.4.2015

.....

### **Poděkování**

Ráda bych tímto poděkovala Ing. Janu Šlemrovi, za jeho laskavé, trpělivé vedení a cenné rady.

Ing. arch. Ireně Václavíčkové, všem svým kolegyním a mé rodině, za trpělivost a podporu mého studia.

V Karlových Varech 1.4.2015

.....

## **Abstrakt**

Územní plánování je v současné době velmi diskutované téma. Jak v odborných kruzích, v politice i v soukromém sektoru. O historii územního plánování se lze dočíst v odborných časopisech, v literatuře k tématu, lze se s ní setkat v úvodech skript učebních oborů. Nemalý vliv na povědomí občanů, mají i média, kde jsou probírány kontroverzní kauzy. Na základě nového stavebního zákona probíhá v celé České republice pořizování nových územních plánů.

V předkládané práci byla nejdříve shrnuta historie územního plánování a proces pořizování územního plánu. Dále byli podrobněji identifikováni účastníci v procesu pořizování územního plánu. Na základě údajů z nadřazené dokumentace, a z vlastního průzkumu území došlo následně ke kategorizaci vybraného území.

Závěr práce se zabývá porovnáním aktivnosti jednotlivých účastníků na základě získaných údajů o území a na základě popisu pořizování územních plánů ve vybraných obcích. Ze závěru vyplývá, že nejdůležitějším aktérem v procesu pořizování územního plánu je bezesporu obec, která by měla především vědět o potřebách obyvatel, žijících ve správním území jejich obce. Také by měla vědět co je nejdůležitější v území chránit a jakým způsobem se chce dál rozvíjet nebo co je důležité vylepšit.

## **Klíčová slova**

Veřejnost, dotčený orgán, obec, město, územní plán, opatření obecné povahy

## **Abstract**

Urban planning is currently a hotly discussed topic. As in professional sections, both in politics and in the private sector. The history of urban planning can be read in journals, topic literature, it can be met in the scripts' introductions of apprenticeship. Media have considerable impact on the awareness of citizens where the controversial cases are discussed. Acquisition of new land use plans take place in all the Czech Republic on the basis of the new Building Act.

In the present work the history of urban planning and the process of acquiring the land use plan was summarized at first. Further details participants in the process of obtaining the land use plan were identified. Based on data from the parent documentation, and from own land survey, the selected area has been categorized.

In conclusion, thesis compares activities of individual participants on the basis of the data obtained and also on the basis of the description and urban planning in selected municipalities. It is concluded that the most important actor in the process of obtaining urban planning it is undoubtedly the municipality, which should especially know about the needs of residents living in the administrative territory of the municipality. Also, it should know what is the most important in the area to protect and in what way it wants to continue and develop or what is important to improve.

## **Keywords**

The public, the authority concerned, municipality, town, urban planning, a general measure

## Obsah

Seznam použitých zkratk:	11
1. Úvod	13
2. Cíle bakalářské práce	13
3. Metodika	14
3.1 Historie a současnost ÚP	15
3.1.1 Historie ÚP	15
3.1.2 Současnost ÚP	19
3.2 Proces pořizování územního plánu	20
3.2.1 Schválení pořízení ÚP	20
3.2.2 Zadání	22
3.2.3 Návrh - společné jednání s DO	23
3.2.4 Řízení o návrhu ÚP	24
3.2.5 Vydání opatření obecné povahy, nabytí účinnosti	26
4. Účastníci procesu pořizování ÚP	27
4.1 Účastníci ze zákona	27
4.1.1 Obec	27
4.1.2 Zastupitelstvo obce	29
4.1.3 Určený zastupitel	30
4.1.4 Pořizovatel	31
4.1.5 „létající pořizovatel“	32
4.1.6 Dotčené orgány	32
4.1.7 Okolní obce	33
4.1.8 Krajský úřad	34
4.1.9 Autorizovaný architekt - zhotovitel územního plánu (dle SZ projektant)	35
4.1.10 zástupce veřejnosti	36
4.1.11 oprávněný investor	36
4.1.12 „Každý“	37
4.1.12.1 vlastníci nemovitostí na území řešeném územním plánem	37
4.1.12.2 vlastníci sousedních nemovitostí	38
4.1.12.3 občané obce, pro kterou se pořizuje územní plán	38
4.1.12.4 developři	40
4.1.12.5 organizace, spolky a zájmová sdružení	41



4.1.12.6	Veřejnost.....	43
4.2	Ostatní.....	44
4.2.1	městský architekt.....	44
4.2.2	Architekt, nebo jiný odborník, zpracovávající posudky a vyhodnocení.....	45
4.3	Soudy.....	45
5.	Charakteristika studijního území .....	46
5.1	Dle PÚR – poloha, záměry, význam .....	46
5.1.1	Bečov nad Teplou.....	46
5.1.2	Kolová.....	47
5.1.3	Stanovice.....	47
5.1.4	Žlutice.....	47
5.1.5	Chyše.....	48
5.1.6	Porovnání podle důležitosti dle PÚR ČR .....	48
5.2	Dle ZÚR Karlovarského kraje - poloha, záměry, význam.....	49
5.2.1	Bečov nad Teplou.....	49
5.2.2	Kolová.....	51
5.2.3	Stanovice.....	52
5.2.4	Žlutice.....	53
5.2.5	Chyše.....	55
5.2.6	Porovnání podle důležitosti dle ZÚR KK.....	56
5.3	Okres Karlovy Vary – poloha, význam.....	58
5.3.1	Bečov nad Teplou.....	58
5.3.2	Kolová.....	59
5.3.3	Stanovice.....	59
5.3.4	Žlutice.....	60
5.3.5	Chyše.....	60
5.3.6	Porovnání podle důležitosti dle ORP.....	61
5.4	Obec, město – popis zájmového místa, charakteristika obce .....	61
5.4.1	Bečov nad Teplou.....	62
5.4.2	Kolová.....	63
5.4.3	Stanovice.....	64
5.4.4	Žlutice.....	65
5.4.5	Chyše.....	67
5.5	Shrnutí kategorizace .....	68

6.	Územní plány v řešeném území – aktivita účastníků .....	68
6.1	Územní plán Bečov nad Teplou.....	68
6.1.1	Zadání.....	68
6.1.2	Společné jednání o návrhu Územního plánu Bečov nad Teplou.....	69
6.2	Územní plán Kolová .....	70
6.2.1	Zadání Územního plánu Kolová.....	70
6.2.2	Společné jednání o návrhu Územního plánu Kolová .....	70
6.2.3	Veřejné projednání Územního plánu Kolová .....	70
6.3	Stanovice.....	71
6.3.1	Zadání Územního plánu Stanovice.....	71
6.3.2	Společné jednání o návrhu Územního plánu Stanovice.....	71
6.3.3	Veřejné projednání návrhu Územního plánu Stanovice .....	72
6.4	Žlutice.....	73
6.4.1	Zadání Územního plánu Žlutice.....	73
6.4.2	Společné jednání o návrhu Územního plánu Žlutice .....	73
6.5	Chyšě.....	74
6.5.1	Zadání.....	74
6.5.2	Společné jednání o návrhu Územního plánu Chyšě.....	74
6.5.3	Veřejné projednání Územního plánu Chyšě .....	75
7.	Výsledky a shrnutí výsledků (vyhodnocení uvedených skutečností) .....	76
8.	Diskuse - přínos práce .....	78
9.	Závěr.....	78
10.	Přehled literatury a použitých zdrojů: .....	79
10.1	Odborná literatura a publikace:.....	79
10.2	Zákony, vyhlášky úmluvy: .....	79
10.3	Judikáty: .....	81
10.4	Archiv Úřadu územního plánování a stavebního úřadu, Magistrátu města Karlovy Vary, oddělení Úřad územního plánování: .....	81
10.5	Internetové zdroje: .....	82
11.	Přílohy .....	82

## Seznam použitých zkratk:

PÚR ČR	-	Politika územního rozvoje ČR
ZÚR	-	Zásady územního rozvoje
ZÚR KK	-	Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje
ÚP	-	územní plán
ÚAP	-	územně analytické podklady
ÚAP KK	-	územně analytické podklady Karlovarského kraje
OZV	-	obecně závazná vyhláška
OOP	-	opatření obecné povahy
SZ	-	stavební zákon
MMR	-	Ministerstvo pro místní rozvoj
MD	-	Ministerstvo dopravy
KÚKK	-	Krajský úřad Karlovarského kraje
ORP	-	obec s rozšířenou působností
NSS	-	Nejvyšší správní soud
ÚS	-	Ústavní soud
KS	-	Krajský soud
ÚPM	-	územní plán města
ÚPO	-	územní plán obce
ÚPD	-	územně plánovací dokumentace (ZÚR, ÚP,...)
ÚPP	-	územně plánovací podklad (územní studie)
DPR	-	doplňující průzkumy a rozbor
DO	-	dotčený orgán/dotčené orgány
CHKO	-	Chráněná krajinná oblast
CHOPAV	-	Chráněná oblast povrchové akumulace vod
AOPK	-	Agentura ochrany přírody a krajiny
FO	-	fyzická osoba
PO	-	právnícká osoba
k.ú.	-	katastrální území
VPS	-	veřejně prospěšné stavby
VPO	-	veřejně prospěšná opatření
ÚSES	-	územní systém ekologické stability
RBC	-	regionální biocentrum
RBK	-	regionální biokoridor
BC	-	biocentrum místního významu
BK	-	biokoridor místního významu
EVL	-	evropsky významná lokalita
ZPF	-	zemědělský půdní fond
VKP	-	významný krajinný prvek
ÚAN	-	území s archeologickými nálezy
ČOV	-	čistírna odpadních vod
ÚÚP a SÚ, MM KV	-	Úřad územního plánování, Magistrát města Karlovy Vary
z. č.	-	zákon číslo
spis.zn.	-	spisová značka
č.j.	-	číslo jednací
vyhl.	-	vyhláška
ČKA	-	Česká komora architektů

AÚÚP	-	Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR
OÚ	-	obecní úřad
MÚ	-	městský úřad
MŠ	-	mateřská škola
ZŠ	-	základní škola

## **1. Úvod**

Územní plánování je v současné době velmi diskutované téma. Jak v odborných kruzích, v politice i v soukromém sektoru. O historii územního plánování se lze dočíst v odborných časopisech, v literatuře k tématu, lze se s ní setkat v úvodech skript učebních oborů např. architektura, pozemní stavitelství, kartografie. Nemalý vliv na povědomí občanů, mají i média, kde jsou probírány kontroverzní kauzy. Mnohdy i zcela zkresleně.

Cíle a úkoly územního plánování, tak jako formy územního plánování jsou pevně zakotveny v zákonných normách. Hlavním dokumentem je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákona) v platném znění. Následně je doplňují prováděcí vyhlášky, z nichž nejdůležitější je č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Územní plánování je řešeno i v dalších zákonech, zejména v těch, kde činnost územního plánování zasahuje do činností, které jsou těmito zákony chráněny. Například zákon č. 114/ 1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění.

Dalo by se s troufalostí říct, že aniž bychom si to uvědomovali, je území plánování a řešení udržitelného rozvoje území součástí našeho života.

## **2. Cíle bakalářské práce**

Cílem mé práce je popsat proces pořizování územního plánu, identifikace všech aktérů v územním plánování, přisouzení důležitosti účasti na samotném pořizování územního plánu.

Pro správnou identifikaci účastníků považuji za nutné popsat vliv umístění řešeného území z hlediska republikového, regionálního i místního významu, na jejich postoj k návrhu řešení nových rozvojových ploch a na výsledek projednávaného územního plánu.

### 3. Metodika

V předkládané práci se nejdříve dotknu historie územního plánování. Na výčtu prvních zákonných norem a jejich obsahu, se pokusím demonstrovat postupný vývoj územního plánování a identifikuji okrajově účastníky pořizování územních plánů. Po té plynule navážu na současnou právní úpravu územního plánování.

Následně bude popsán proces pořizování územně plánovací dokumentace za pomoci citace z platného stavebního zákona.

Podle popsaného procesu provedu v další kapitole identifikaci všech známých účastníků v procesu pořizování. Na základě citací z literatury, judikátů a odborných publikací se pokusím tyto účastníky podrobněji popsat s důrazem na jejich úlohu zmocnění v celém procesu pořizování ÚP.

Především se zaměřím na účastníky dané ze zákona. Budu se zabývat úlohou pořizovatele, dotčených orgánů, okolních obcí, krajského úřadu, zástupce veřejnosti, oprávněného investora a autorizovaných architektů – zhotovitelů ÚP. Větší důraz pak budu klást na popis úlohy obce, pro kterou je ÚP pořizován, potažmo Zastupitelstva dané obce a určeného zastupitele. Nejdůležitějším úkolem je pro mne popsat účastníky, skrývající se pod pojmem „každý“.

Okrajově se pak dotknu práce městského architekta a architektů, či jiných odborníků, zpracovávajících odborné posudky a vyhodnocení.

V dalším kroku se budu zabývat charakteristikou území obcí, ve kterých budu porovnávat účast na procesu pořizování ÚP.

Obce se budu snažit rozdělit do kategorií podle jejich umístění na regionální a nadregionální úrovni, z hlediska umístění na území obce s rozšířenou působností (bývalý okres Karlovy Vary), tak i z hlediska charakteristiky samotných obcí.

Dále provedu výčet všech účastníků v konkrétním procesu pořizování ÚPD. Stručně pak zhodnotím jejich úspěch či neúspěch při uplatňování svých práv.

Za pomoci tabulek a grafů pak shrnu všechny zjištěné údaje.

Výsledkem mého snažení by mělo být vyzdvihnout důležitost všech účastníků v procesu pořizování ÚPD na základě porovnávaných informací.

V diskuzi bych se pak chtěla zamyslet nad informovaností veřejnosti, popřípadě nad zlepšením komunikace veřejnosti, obce, určeného zastupitele a pořizovatele.

## 3.1 Historie a současnost ÚP

### 3.1.1 Historie ÚP

Historické známky územního plánování lze dohledat již v době neolitu. Je to tvrzení odvážné, avšak z popsaných dějin na našem území lze vytušit, že již s prvními zemědělci byly zakládány vesnice s předem určeným umístěním různých aktivit, pro hospodárné využití území.

Vesnice byly tvořeny několika domy, v každém domě žilo více rodin, v blízkosti vesnic se nacházela pole, která byla zakládána žďáření. Vypěstované obilí bylo uchováváno ve vypálených kruhových jámách (silech). Byla již chována domácí zvířata (hovězí, kozy a ovce). (*www.dejepis.com*)

Mohla bych dále pokračovat s výčtem údajů z různých dob historie, pokračovat přes středověk, renesanci až po průmyslovou revoluci v 19. století. Pro mou práci je však mnohem důležitější historie vývoje územního plánování od konce 19. století, po současnost, respektive od poloviny 20. století, kdy územní plánování již bylo součástí naší legislativy.

V období let 1886 cca do roku 1940 bylo v platnosti na územích Čech, Moravy a Slezska, pět stavebních zákonů (řádů). Stavební řády z těchto let obsahovaly základní principy veřejného stavebního práva již v moderním pojetí, byly zde zakotveny základní právní instituty a stanovena pravidla pro takové činnosti jako jsou např. povolování staveb, ohlašování stavebních úprav nebo změn staveb. Dále zde byly zakotveny zásady pro dohled nad prováděním staveb a kolaudací dokončených staveb. Stavební zákon byl jediným předpisem po celou dobu platnosti, který věcně upravoval zmíněné otázky a navíc řešil technické náležitosti staveb. V zákoně byla stanovena i působnost a pravomoc stavebních úřadů byly zde již řešeny správní tresty za přestupky vůči zákonné normě. (*Doležal J. a kol.2005*)

První stavební novela byla provedena vládním nařízením č. 109/1942 Sb., o změně stavebních řádů ještě za doby německé okupace. Tato novela se týkala především stavebního řádu, až v navazujících předpisech byly řešeny otázky územního plánování. Řešení vycházelo z tehdejšího stupně poznání, vycházelo z „pochopení potřeby podřízení úprav menšího území širšího a organického vývoje celku“. Ve vládním nařízení č. 288 z roku 1941 byly již zaneseny podmínky finanční podpory na opatřování plánů polohy obcí. (*Doležal J. a kol.2005*)

Prvním zákonem, který založil pojem územní plánování, byl zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí. (*Doležal J. a kol.2005*)

V zákoně č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí bylo zakotveno, kdo a jaké druhy územních plánů pořizuje. Územní plány směrné a podrobné pořizovaly místní národní výbory. Při jejich pořizování se řídily pokyny krajských národních výborů. Povinnost pořizování územních plánů byla dána v §2 tohoto zákona. (z.č. 280/1949 Sb., § 2)

Směrný územní plán stanovil pro celé území jedné obce nebo více obcí zásadní směrnice uspořádání území, rozvrhoval potřebné plochy pro jednotlivé funkce. Již zde určoval zákon, že budou „zjištěny, rozvinuty a využity veškeré hospodářské možnosti plánovaného území“. (z.č. 280/1949 Sb., § 3)

Podrobný územní plán pak podrobněji vymezoval „plochy určené povšechně směrným plánem pro jednotlivé účely“, navrhoval dopravní infrastrukturu, určoval druh zastavění, zásady pro asanaci nebo přestavbu jader obcí nebo asanaci širších území. V podrobném územním plánu byly určeny zpravidla stavební obvody. (z.č. 280/1949 Sb., §4)

Stavební obvody byly učeny k zajištění účelného, hospodárného a uceleného stavebního vývoje obce. V obci mohlo být určeno více stavebních obvodů. (z.č. 280/1949 Sb., § 5)

Dále byly zřizovány Zastavovací plány. Ty stanovily přesný druh, způsob a rozsah využití pozemků. V zastavovacím plánu byly určeny uliční a stavební čáry a výškové úrovně staveb. (z.č. 280/1949 Sb., § 6)

V zákoně byly dále uvedeny zásady pro řízení o plánech a právní účinky plánu. V řízení o územním plánu se mělo dbát zejména na to, aby došlo ke vzájemné dohodě mezi veřejnými orgány, které mají v řízení postavení účastníků. Dále byla dána příležitost všem občanům, aby se v přiměřené lhůtě k podrobnému a zastavovacímu plánu vyjádřili. Dalšími důležitými „aktéry“ byly krajské národní výbory, které po předchozím souhlasu vojenské správy plány buď potvrdili nebo je vrátili k přepracování. Co se týkalo směrných nebo podrobných plánů rozhodoval o odvolání státní úřad plánovací, u zastavovacího plánu ministerstvo techniky. (z.č. 280/1949 Sb., § 15)

V §25 „Trestní ustanovení“ jsou již uvedeny sankce za nedodržení tohoto zákona. Mimo jiné je zde definován přestupek za stavební nebo jinou činnost, která podstatně mění využití pozemku bez potřebného souhlasu. Pokuta činila tehdy částku do 100.000 Kč nebo vězení (uzamčením) do 6 měsíců v případě nedobytnosti pokuty. (z.č. 280/1949 Sb., § 25) Pro porovnání, celý zákon čítal pouze 29 paragrafů.



K zákonu byla vydána vládní nařízení, ve kterých byly popsány postupy pro pořizování územních plánů. Tyto dokumenty byly poplatné době, ve které byly vydávány.

Například vládní nařízení č. 51/1950 Sb., o územním plánování uvádí v §1 „Územní plány obcí zajišťují, aby vývoj obcí byl v souladu s budováním socialismu“. Při územním plánování bylo třeba dbát, aby byly obce budovány ve shodě s veřejnými potřebami a zájmy, zejména obranou státu. *(nař. vlády č. 51/1950 Sb., § 1)*

Ve vládním nařízení je uveden účel územního plánování, podrobný popis směrného územního plánu obce, co obsahuje, jak a kdo jej projednává, kdo se k němu vyjadřuje.

V §6 je pak popsán postup při pořizování územních plánů. Je zde uvedeno, kdo se k územním plánům vyjadřuje („ústřední úřady“). K projednání územních plánů je dán prostor pro veřejný přístup k návrhu po dobu 21 dnů, po které mohou občané bydlící v obci podat připomínky. Následně místní národní výbor předložil prostřednictvím okresního národního výboru, územní plán krajskému národnímu výboru, který jej projednal s ústředními úřady, kterých se obsah plánu dotýká. Po té jej krajský národní výbor buď potvrdil nebo vrátil k přepracování. *(nař. vlády č. 51/1950 Sb., §§ 6 a 7)* Pro porovnání, nařízení čítalo pouze 17 paragrafů.

Dalším nařízením, ve kterém byl podrobně popsán zastavovací plán, jeho obsah, zásady jeho užívání a postup při pořizování, bylo nařízení vlády č. 93/1950 Sb., o výstavbě obcí. Pro pořízení zastavovacího plánu byl prvotním pokyn Krajského národního výboru místnímu národnímu výboru pro jeho pořízení. Pokynu krajského národního výboru předcházelo zjištění požadavků vojenské správy, místního a okresního národního výboru a orgánů veřejné správy. K návrhu zastavovacího plánu mohly veřejné orgány, jichž se řešení týká podat u místního národního výboru námítky a ostatní zájemci připomínky. *(nař. vlády č. 93/1950 Sb.)*

K vládnímu nařízení č. 93/1950 sb. byla vydána vyhláška ministerstva techniky č. 572/1950 Ú.I.I, o zastavovacím plánu, o povinnostech místního národního výboru při výstavbě obce, o ochranných pásmech a o vyvlastnění. Jednalo se o tzv. „prováděcí vyhlášku“, kde je popsáno, jaké úkony předcházely samotnému projednávání a vydání zastavovacího plánu. Například provedení průzkumů a opatření mapového podkladu. *(vyhl. č. 572/1950 Ú.I.I)*

V roce 1958 byl vydán zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování. V úvodních ustanoveních je uvedeno základní poslání územního plánování, výčet úkolů územního plánování a výčet výchozích podkladů pro územní plánování.

V zákoně byly rozlišovány tři druhy plánů – územní plány rajónů, územní plány sídlišť a zastavovací plány.

Územní plány rajónů byly vypracovávány pro předem určená zájmová území, která byla hospodářsky a kulturně významná a pro která bylo potřeba uskutečnit důležité investice nebo jiná plánovaná opatření. Tyto plány řešily umístění, vzájemné vztahy a uspořádání stávajících i nově navržených funkčních celků, které dané území utvářejí (sídliště, těžební, průmyslové, zemědělské závody atd.).

Územní plány sídlišť byly vypracovávány pro novou výstavbu sídlišť.

Zastavovací plány stanovovaly umístění jednotlivých staveb nebo souborů. Určovaly přesnou polohu a výšku všech budov, objektů a zařízení a jejich začlenění do stávající výstavby. Součástí těchto plánů byly i sadové úpravy.

V zákoně je dále uvedeno jaká instituce, jaký druh plánů pořizuje. Územní plán rajónů a sídlišť pořizovaly výkonné orgány krajských národních výborů, územní plány sídlišť zemědělského charakteru pořizovaly výkonné orgány okresních národních výborů. Územní plány pak schvalovaly Rady uvedených institucí. Zastavovací plány pořizovali investoři na základě předpisů o dokumentaci staveb.

K návrhům územních plánů rajónů a sídlišť podávaly připomínky výkonné orgány příslušných národních výborů, dotčené organizace socialistického sektoru a ostatní organizace. I zde je dán prostor občanům, k seznámení a podání připomínek. (z.č. 84/1958Sb.) Pro porovnání, zákon čítal pouze 18 paragrafů.

K zákonu byla v roce 1959 vydána prováděcí vyhláška č. 153/1959 Ú.I., o územním plánování, která se mimo jiné zabývá územními plány rajónů a sídlišť a zastavovacími plány.

Stavební řád byl v té době řešen samostatným zákonem č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, ke kterému byla v roce 1959 vydána pod číslem 144/1959 Ú.I prováděcí vyhláška ministra-předsedy Státního výboru pro výstavbu.

V roce 1976 byl Federálním shromážděním ČSSR vydán nový zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Stavební zákon byl již obsáhlý (145 §§) a z jeho obsahu byl patrný vývoj poznání problematiky územního plánování a stavebního řádu.

Dokumenty územního plánování jsou zde děleny na územně plánovací podklady (urbanistická studie, územní generel, seznamy pozemků pro výstavbu rodinných domků a územně technické podklady) a územně plánovací dokumentaci (územní prognóza, územní plán, územní projekt). Dále je územně plánovací dokumentace

dělena na územně plánovací dokumentaci velkého územního celku (dále jen VÚC), Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru (dále jen ÚPNSÚ) a územně plánovací dokumentaci zóny. (zákon č. 50/1976 Sb.)

Před pořízením územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) byly stanoveny hlavní cíle a požadavky pro její vypracování. Návrh již projednával orgán územního plánování s dotčenými orgány státní správy, s návrhem jsou seznámeny i organizace a občané. Oproti minulým zákonným normám, je návrh veřejně vystaven na 30 dní (dříve pouze 21 dní). Návrh územního plánu musel být dohodnut s dotčenými orgány státní správy (známe pod zkratkou DOSS). (zákon č. 50/1976 Sb.)

V ustanovení § 23 odst. 3) je výslovně uvedeno, že organizace a občané jsou oprávněni podat připomínky k návrhu ÚPNSÚ do 30 dnů ode dne oznámení a organizace a občané, jejichž vlastnických vztahů k pozemkům se návrh územního plánu dotýká, mohou v téže lhůtě podat námitky. (zákon č. 50/1976 Sb.)

ÚPNSÚ a VÚC schvalovaly krajské národní výbory. (zákon č. 50/1976 Sb.)

Výčet legislativy je obsáhlý, lze však z něho vytušit postupný vývoj problematiky územního plánování. Je z něj zřejmé, že již v počátcích územního plánování byly mimo pořizovatele územních plánů důležitými aktéry různé instituce, výkonné výbory, dotčené orgány, ale také občané. Ve všech zmíněných zákonných normách byl dán prostor pro ochranu jejich vlastnických vztahů. Avšak nelze zdaleka posoudit, jaká byla úspěšnost při jejich ochraně.

### **3.1.2 Současnost ÚP**

V současné době platí pro územní plánování zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. I tento zákon byl několikrát novelizován, naposledy z. č. 350/2012 Sb., jednalo se o nejrozsáhlejší novelu stavebního zákona. Novelizováno bylo téměř 250 novelizačních bodů. Novelizovány byly i prováděcí vyhlášky k tomuto zákonu.

Obsah územního plánu je řešen v prováděcí vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Využitím území se pak zabývá vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Vyhláška č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, určuje oprávnění odborníků – architektů, kteří mohou zpracovávat územně plánovací dokumentaci.

Územní plánování je řešeno na třech úrovních. Pro územní plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech je zřizována ministerstvem pro místní rozvoj Politika územního rozvoje. Základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje pak řeší zásady územního rozvoje, ve kterých se vymezují plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití. Zásady územního rozvoje si pořizují jednotlivé kraje prostřednictvím krajských úřadů.

Územní plán tedy řeší podrobněji již užší území obcí, kde je stanovena základní koncepce rozvoje území obce, je zde nutné přihlídnout k ochraně hodnot území a plošného a prostorového uspořádání, to celé je nazýváno „urbanistickou koncepcí“. Dále je v územním plánu nutné se zaměřit na uspořádání krajiny a koncepci technické a dopravní infrastruktury, vymezí se zastavěné území, plochy a koridory, a plochy, které lze zastavit. Dále je možné vymezit plochy, kde dojde ke změně stávající zástavby nebo k její obnově. Navrhuje se i možné opětovné využití znehodnoceného území, které je v územním plánu nazýváno jako „plochy přestavby“. (SZ § 43)

Územní plán má za úkol zpřesnit a rozvíjet cíle a úkoly územního plánování. To vše v souladu s širšími vztahy území tj. v souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje kraje, ve kterém se řešené území obce nachází.

Územní plán je pořizován pro celé území obce. V případě hlavního města Prahy, pro celé území hlavního města nebo jen pro jeho vymezenou část, v případě vojenských újezdů, pro celé území vojenského újezdu.

Územní plány jsou vydávány podle správního řádu (z.č. 500/2004 Sb.) jako opatření obecné povahy.

## **3.2 Proces pořizování územního plánu**

### **3.2.1 Schválení pořízení ÚP**

Proces pořizování územního plánu je obsažen v §§ 44 až 54 SZ.

Rozhodnutí o pořízení územního plánu je zcela v kompetenci zastupitelstva obce. Pořízení územního plánu může být z vlastního podnětu, na návrh orgánu veřejné správy, na návrh občana obce, na návrh fyzické nebo právnické osoby mající práva k pozemku nebo stavbě na území obce nebo na návrh oprávněného investora.

Stavební zákon také řeší úhradu nákladů na pořízení územního plánu. Rozlišuje zde náklady na zpracování územního plánu projektantem, zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, které hradí obec, na pořízení změn územního plánu vyvolaných změnami v nadřazené územně plánovací dokumentaci, kterou hradí příslušný kraj a na náklady spojené se samotným projednáním územního plánu, tyto náklady jdou za pořizovatelem. Pokud však je pořízení změny vyvoláno navrhovatelem změny, může obec pořízení změny podmínit částečnou nebo úplnou úhradou nákladů. (SZ § 45)

„Návrh na pořízení se podává u obce, pro jejíž území se plán pořizuje.“ (SZ § 46)

Návrh, pokud se jedná o změnu, musí obsahovat identifikační údaje o navrhovateli, o území, kde jsou změny navrhovány, o současném využití tohoto území. Dále by měl obsahovat důvody, pro které jsou navrhovány změny a také návrh nákladů na jejich pořízení.

Pokud splňuje návrh všechny požadované náležitosti, pořizovatel posoudí z hlediska možných střetů s hodnotami, limity, veřejnými zájmy, dále s nadřazenou územně plánovací dokumentací a pokud je návrh realizovatelný, předloží jej zastupitelstvu obce k rozhodnutí. Pokud je rozhodnutí zastupitelstva kladné, pořizovatel zahájí pořizování územního plánu nebo jeho změny.

V knize „Udržitelný rozvoj území“ se autoři zabývají důležitostí důkladné analýzy obce, před samotným pořízením územního plánu. Jak je zde uvedeno, je potřeba získat řadu „tvrdých dat“ z veřejných zdrojů, jako je Český statistický úřad, kde lze najít data o sčítání lidu, domů a bytů, je také nutné přihlídnout k datům z Úřadu práce. Dalším podkladem by měly být údaje z územně analytických podkladů, které jsou důležitými pro hodnocení udržitelného rozvoje území. (Maier K a kol. 2012)

Velice se mi líbí uvedený fakt, že je také nutné dbát na získání „měkkých“ dat o názorech obyvatel a dalších zájemců o řešené území, které jsou nutné získat na základě vlastního šetření.

Pokud se jedná o zpracování nového územního plánu, zadá obec před samotným zahájením pořizování územního plánu, zpracování doplňujících průzkumů a rozborů. V doplňujících průzkumech a rozborech jsou zohledněny všechny známé skutečnosti získané z územně analytických podkladů obce a kraje a také z vlastního průzkumu území.

Na základě rozhodnutí o pořízení územního plánu nebo jeho změny, je zastupitelstvem - usnesením - zvolen určený zastupitel a pořizovatel územního plánu.

Před samotným aktem zpracování zadání územního plánu, je obcí zasmluvněn zpracovatel doplňujících průzkumů a rozborů (dále jen „DPR“). Tyto jsou důležité, pro optimální zhodnocení řešeného území. V zákoně není uvedeno, kdo by měl být zpracovatelem DPR, obvykle to bývá zpracovatel územního plánu

Již zde, lze vyjmenovat některé účastníky procesu pořizování:

- pořizování z vlastního podnětu – Zastupitelstvo obce
- pořizování na návrh orgánu veřejné správy – Krajský úřad
- pořizování z podnětu - fyzické osoby (dále jen FO), právnické osoby (dále jen PO), občan obce, oprávněný investor
- určený zastupitel
- autorizovaný architekt, popřípadě zpracovatel DPR
- pořizovatel

### **3.2.2 Zadání**

Zadání zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Náležitosti obsahu jsou stanoveny prováděcí vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

„V návrhu zadání se stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu.“ (SZ § 47 odst.1)

Návrh zadání následně zašle pořizovatel dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Dále je návrh zadání doručen veřejnou vyhláškou, aby mohl každý uplatnit k návrhu zadání u pořizovatele písemné připomínky. Uplatnění připomínek je limitováno 15 dny od doručení veřejné vyhlášky. Dotčené orgány a krajský úřad mohou uplatnit u pořizovatele do 30 dnů vyjádření a sousední obce podněty.

(SZ § 47 odst.1)

Aby nebylo zbytečně prodlužováno pořizování územního plánu nebo jeho změny, je ve stavebním zákonu obsaženo v § 47 odst. 2 upozornění, že „K připomímkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.“

Pořizovatel obdržené připomínky, vyjádření a podněty vyhodnotí a projedná s určeným zastupitelem. Na základě výsledků vyhodnocení, je návrh zadání upraven a předložen zastupitelstvu obce k odsouhlasení.

**V této fázi pořizování je účastníkem:**

- určený zastupitel

- pořizovatel
- dotčené orgány
- okolní obce
- krajský úřad
- „každý“
- zastupitelstvo obce (schvaluje zadání)

### **3.2.3 Návrh - společné jednání s DO**

Schválené zadání slouží jako podklad pro zpracování Návrhu Územního plánu (dále jen návrh). Zatím co zadání je zpracováno v obecnější rovině, návrh se již zabývá detailněji rozvojem řešeného území. Při zpracování návrhu je nutné respektovat limity a hodnoty území. Je potřeba navrhnout optimální řešení k eliminaci hrozeb a využití příležitostí, které dané území nabízí. Pro zajištění ochrany zejména přírodního bohatství, uplatňuje již v zadání orgán ochrany životního prostředí požadavek na zpracování vyhodnocení vlivu návrhu na životní prostředí spolu s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území. Provděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu stanoví, jaké náležitosti toto vyhodnocení musí obsahovat. (SZ odst.1 § 50)

Již v této fázi je návrh zpracován do podoby opatření obecné povahy. V průběhu projednávání bude odůvodnění tohoto opatření dále doplňováno.

Návrh je potřeba projednat s dotčenými orgány, okolními obcemi, krajským úřadem a občany. Společné jednání s dotčenými orgány, okolními obcemi a krajským úřadem je neveřejné, proto pořizovatel všem jednotlivě nejméně 15 dnů předem zašle pozvánku, ve které uveden datum a místo konání jednání. Obvykle se společné jednání koná v zasedací místnosti úřadu územního plánování. Veřejnost (ve SZ uvedení pod označením „každý“) může k návrhu uplatnit připomínku. Proto pořizovatel oznámí projednávání návrhu veřejnou vyhláškou a umožní nahlédnutí do návrhu. Každý má možnost uplatnit svou připomínku v písemné podobě do 30 dnů od oznámení projednání veřejnou vyhláškou.

I zde je v zákoně uvedeno, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. (SZ § 50 odst.2)

*Pozn.: Na tuto skutečnost a její používání v praxi upozorním v diskuzi.*

Pokud je součástí návrhu zpracovávání vyhodnocení vlivů návrhu na životní prostředí, je zveřejňován i tento dokument.

Obdržená stanoviska dotčených orgánů, spolu s připomínkami okolních obcí a občanů, vyhodnotí pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Pokud jsou stanoviska dotčených orgánů záporná nebo s podmínkami, projedná pořizovatel podmínky, za kterých by bylo možné zajistit akceptovatelné řešení úpravy návrhu. Pokud nedojde k dohodě, vyvolá pořizovatel řešení rozporů. Výsledky vyhodnocení, případně dalších návrhů řešení předá zpracovateli návrhu (ve SZ je označován jako projektant) k úpravě návrhu. Obsahuje-li návrh variantní řešení, předloží pořizovatel výsledky projednání nejprve zastupitelstvu obce, které schválí výběr.

Může dojít též k situaci, kdy na základě vyhodnocení výsledků společného jednání, popřípadě řešení rozporů dojde k nutnosti pořídit nový návrh. Potom pořizovatel zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem pokyny pro jeho zpracování. Je nutné si k pokynům vyžádat stanovisko orgánu ochrany přírody, který posoudí, zda-li bude nutné k novému návrhu zpracování vyhodnocení vlivu návrhu na životní prostředí. Návrhy pokynů předloží pořizovatel včetně odůvodnění ke schválení zastupitelstvu obce. (SZ § 51)

Výsledky vyhodnocení jsou uvedeny v textu odůvodnění návrhu.

#### **Výčet účastníků:**

- zastupitelstvo obce
- určený zastupitel
- dotčené orgány
- okolní obce
- krajský úřad
- „každý“
- pořizovatel
- autorizovaný architekt - zpracovatel ÚPD
- popřípadě odborník, zpracovávající vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí

#### **3.2.4 Řízení o návrhu ÚP**

Po úpravě návrhu a jeho posouzení, pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou Veřejné projednání. Veřejné projednání lze uskutečnit nejméně 15 dnů ode dne oznámení tohoto jednání. Zpravidla se veřejné projednání koná v obci, pro kterou se pořizuje, obvykle v době, kdy se může veřejnost zúčastnit.

Návrh územního plánu je zveřejněn na elektronické vývěsce obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování) a v obci, pro kterou se územní plán pořizuje.



V tištěné podobě je možné do něj nahlédnout na úřadu územního plánování a v obci.

Současně pořizovatel přizve na veřejné projednání jednotlivě obec, pro kterou se územní plán pořizuje, krajský úřad, sousední obce a dotčené orgány.

K podání námitek jsou oprávněni vlastníci pozemků a staveb dotčených řešením, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Každý pak může ve lhůtě do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání uplatnit své připomínky.

V námitkách a připomínkách musí být uvedeny náležitosti, které jsou uvedeny v zákonné normě včetně odůvodnění uplatňovaných požadavků.

Ve stejné lhůtě jsou oprávněny dotčené orgány a krajský úřad uplatnit svá stanoviska pouze k částem, které byly v návrhu změněny.

I zde je v SZ uvedena klauzule, že k později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží.  
(SZ §52)

Stavební zákon v § 53 SZ řeší možné varianty následného postupu pořizování s ohledem na úskalí, která je možná předpokládat. Například opakované veřejné projednání v důsledku nutných a zásadních úprav návrhu na základě veřejného projednání.

V ideálním případě, kdy nedojde k uplatnění stanovisek dotčených orgánů k předloženému návrhu, je pokračováno tak, jako v předcházejících fázích projednání návrhu zadání a návrhu územního plánu. To znamená, že pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí dále obdržené námítky a připomínky. Pokud nedojde k zásadní úpravě návrhu územního plánu, zpracuje pořizovatel návrh na rozhodnutí o námitkách. Taktéž přezkoumá soulad návrhu s politikou územního rozvoje ČR, se Zásadami územního rozvoje příslušného kraje a především s cíli a úkoly územního plánování. Ve stavebním zákoně jsou dále vyjmenovány veškeré aspekty, u kterých je nutno prozkoumat, zda-li řešený návrh je s nimi v souladu.

Pokud však v průběhu posuzování, dojde pořizovatel k závěru, že řešený návrh není v souladu s podmínkami uvedenými v § 53 SZ, předloží zastupitelstvu obce návrh na zamítnutí návrhu.

O námitkách rozhoduje zastupitelstvo obce na základě předloženého vyhodnocení. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, taktéž i vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů jsou součástí odůvodnění opatření obecné povahy.

#### **Výčet účastníků:**

- zastupitelstvo obce
- určený zastupitel

- dotčené orgány - pouze k měněným částem
- okolní obce
- krajský úřad
- každý – připomínky
- vlastníci nemovitostí dotčených změnou – námitky
- pořizovatel
- autorizovaný architekt - zpracovatel ÚPD

### **3.2.5 Vydání opatření obecné povahy, nabytí účinnosti**

Konečnou verzi upraveného návrhu, předkládá pořizovatel zastupitelstvu obce k vydání. Součástí předkládaného návrhu je též odůvodnění. Pokud zastupitelstvo s předloženým dokumentem souhlasí, územní plán usnesením vydá.

Zastupitelstvo nemusí souhlasit s předloženým návrhem, vyhodnocením, či odůvodněním a může vrátit návrh s pokyny k úpravě pořizovateli nebo návrh zamítnout. (SZ § 54)

Územní plán, vydaný jako opatření obecné povahy, nabývá účinnosti 15 dnem od doručení oznámení o vydání územního plánu veřejnou vyhláškou.

#### **Výčet účastníků:**

- určený zastupitel
- zastupitelstvo obce
- pořizovatel
- autorizovaný architekt - zpracovatel ÚPD

Územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek. Takový zásah musí mít výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumné k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Jedná se o kumulativní podmínky a nesplnění některé z nich zásadně vede ke zrušení územního plánu v části související se zásahem. (NSS 8 Ao 1/2011-257 2.10.2013)

## 4. Účastníci procesu pořizování ÚP

V komentáři Jiřího Plose ke stavebnímu zákonu je k procesu pořizování ÚP uvedeno, že SZ pro pořizování ÚP stanovuje především pravidla, ve kterých je dána možnost všem subjektům do pořizování zasahovat a účinně hájit své zájmy a práva. Je však zřejmé, že výsledkem k dosažení cíle musí být kompromis, kdy dojde k dohodě o způsobu a uspořádání území. (Plos J., 2013)

V knize „Udržitelný rozvoj území“ se uvádí, že všichni aktéři rozvoje, kteří se stávají součástí procesu plánování, by se měli zároveň stát spolugaranty uplatňovaných změn v území a měli by být zodpovědní za udržitelný rozvoj v míře, kterou se podílejí na jeho rozvoji a užívání. (Maier K. a kol. 2012)

Účastníky v procesu pořizování územního plánu je možné rozdělit do dvou skupin. Na ty, co jsou uvedeni ve SZ a pak na ty, kteří se svou činností podílejí na rozhodování v území nebo jsou zpracovateli odborných posudků, potřebných pro projednání případných rozporů, nebo jsou zpracovateli vyhodnocení udržitelného rozvoje území. Níže se pokusím tyto účastníky pojmenovat.

### 4.1 Účastníci ze zákona

V SZ jsou uvedeni hlavní aktéři, kteří se přímo podílejí na procesu pořizování a prakticky můžou ovlivnit konečnou podobu územního plánu:

#### 4.1.1 Obec

Definice obce je uvedena v zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění. Jedná se o základní územně samosprávné společenství občanů. Území obce je vymezeno hranicemi.

Obec pečuje o rozvoj svého území a také o potřeby občanů obce. Jedním z úkolů obce je chránit veřejný zájem.

Městem se může stát obec, která má alespoň 3000 obyvatel. Městem však může být obec s méně občany a to ta, která byla městem před rokem 1954. Konkrétně před 17. květnem tohoto roku.

Tak jak je uvedeno v § 5 tohoto zákona, jsou obec i město spravovány zastupitelstvem (obce/města) a dalšími orgány jako rada (obce/města), starosta, (obecní/městský) úřad a zvláštní orgány.

Do vyhodnocení jsem vybrala jak území obcí (Kolová, Stanovice), tak i území města, které splňuje požadavek počtu obyvatel (Žlutice), ale i města, která statut města získala před rokem 1954 (Chyšě, Bečov nad Teplou).

Jak je v zákoně o obcích dále uvedeno, obec spravuje své záležitosti samostatně. Do samostatnosti obcí mohou orgány kraje zasahovat jen v případě, že to vyžaduje ochrana zákona a způsobem, který zákon určí.

Obec může vykonávat i státní správu, pokud jí tato pravomoc byla svěřena ze zákona. Jedná se o přenesenou působnost.

Zde je potřeba uvést, že v této části budu pojednávat o obci (nebo městě) jako o orgánu rozhodujícím o rozvoji území obce nikoliv o obci, která v přenesené působnosti zajišťuje pořizování ÚPD.

V zákoně o obcích v § 35 je dále uvedeno, co patří do záležitostí obce, zejména hájit zájem obce, občanů obce. Na území obce především vytvářet prostor pro uchování místních zvyklostí. Snažit se o uspokojování potřeb občanů obce zejména uspokojovat nároky na bydlení, dopravu, technickou infrastrukturu a kulturní rozvoj.

Postavení obcí v územním plánování je ve stavebním zákoně ošetřeno §§ 2, 5, 6, 9 a 24

Orgánem obcí, vykonávajícím působnost ve věcech územního plánování je zastupitelstvo obce. Jedná se o samostatnou působnost.

„Povinností obce v rámci územního plánování je mj. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejím provedení, jejich přínosy a problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.“ *(KS v Praze, sp.zn. 50 A 4/2012-97)*

V knize „Udržitelný rozvoj území“ Karla Maiera a kol. je uvedeno, že obec by měla v procesu pořizování ÚP (a nejen v něm), především hájit veřejný zájem. Tzn. vytvářet předpoklady a podmínky pro udržitelný rozvoj území i společenství. Uvádí zde příklad, kdy malá obec v zázemí velkého města rozhodla se stát „dobrou adresou“ v rámci procesu územního plánování prosadila rozsáhlé rozvojové plochy pro bydlení, aby nalákala „bohatou klientelu“ znevýhodnila přístup k poskytovaným pozemkům „méně majetným“. Plochy k bydlení byly navrženy bez navazujících ploch občanské vybavenosti, kterou mělo zajistit sousední velké město.

Ve stejné kapitole je pak uvedeno, že jakákoliv silná pravomoc obcí, regionů a státu, kteří jsou představiteli veřejného zájmu, by nepostačovala k účinné regulaci zájmů

silných soukromých vlastníků a investorů, popřípadě jiných zájmových skupin, pokud by jednala bez ohledu na potřeby a možnosti širšího okruhu. Jedná se zejména o drobné vlastníky a investory, „kteří jsou ve svém součtu hlavními realizátory změn v území“. (Maier K a kol. 2012)

*Pozn. Příklad obcí, které mají ve svých územních plánech velké množství rozvojových ploch, ale neřeší občanskou vybavenost jsem vybrala i do své práce.*

#### **4.1.2 Zastupitelstvo obce**

Zastupitelstvo (obce/města) tvoří zastupitelé obcí zvolení v řádných volbách jednou za 4 roky. Počet členů zastupitelstva je stanoven zákonem o obcích.

Jak je uvedeno v § 70 zákona o obcích, je funkce člena zastupitelstva funkcí veřejnou.

Rozhodování zastupitelstva je samostatnou působností. Zákon ukládá zastupitelstvu plnit úkoly stanovené zvláštním předpisem. (§ 84 z. o obcích)

Ve stavebním zákoně v § 6 odst. 5 - Zastupitelstvo obce - jsou popsány pravomoci, které jsou zastupitelstvu dány. Například v samostatné působnosti rozhoduje o pořízení územního plánu a regulačního plánu. Dále pak schvaluje zadání a pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, konečně jeho úkolem je i vydání územního plánu. (SZ § 6 odst.5)

V Politice architektury České komory architektů z roku 2013, je vyslovena obava, nad tím, že zastupitelé měst a obcí, nemusí mít potřebnou kvalifikaci, a proto jim mohou velmi snadno uniknout nedostatky územního plánu. V území pak se po čase projevují následky nesprávných rozhodnutí, následky jsou často dlouhodobé a nezvratné. (Kolektiv autorů ČKA, 2013)

„Schválení územního plánu usnesením zastupitelstva obce není zásahem (ve smyslu ust. § 82 soudního řádu správního), ale neoddělitelnou součástí procesu vydání opatření obecné povahy, jehož přezkumu se lze domáhat v řízení podle § 101a a násl. soudního řádu správního, a to včetně tvrzené nepřezkoumatelnosti usnesení zastupitelstva.“ (NSS 8 Aps 2/2013-71 30.9.2013)

Nelze ani opomenout úlohu starosty obce, který spolu se zastupiteli jsou klíčovými osobami ovlivňujícími rozvoj obce. Jedním z nástrojů k regulaci rozvoje je i územní plán. (<http://www.suburbanizace.cz>)

„Schvalování územně plánovací dokumentace patří nejen do samostatné působnosti obce, ale zároveň představuje nedílnou součást ústavně garantovaného

práva na samosprávu. Požadavky vznášené správními soudy vůči zastupitelstvu obce, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami vlastníka pozemku, uplatněnými proti územnímu plánu, nesmí být přemrštěné. Takové přehnané požadavky jsou výrazem přepjatého formalismu, který ohrožuje funkčnost územního plánování a přispívá k narušení stability systému územního plánování a právních jistot občanů; zároveň takový postup představuje porušení čl. 8, čl. 100 odst. 1 a čl. 101 odst. 4 Ústavy.“ *(Analytická právní věta uvedená v kartě záznamu nálezu Ústavního soudu III.ÚS 1669/11)*

### **4.1.3 Určený zastupitel**

Stavební zákon v § 47 odst. 1) pověřuje určeného člena zastupitelstva (dále jen „určený zastupitel“) ke spolupráci s pořizovatelem na návrhu zadání. *(SZ §47 odst. 1)*

Povinnosti určeného zastupitele jsou velmi dobře popsány v metodice vydané Ústavem územního rozvoje v Brně (dále jen ÚÚR).

Prvním úkolem určeného zastupitele má být spolupráce s pořizovatelem na zadání územního plánu. Určený zastupitel by měl sdělit pořizovateli představy a názory obce. Na základě těchto údajů, ÚAP, doplňujících průzkumů a rozborů a dobré znalosti území, pořizovatel vyhotoví zadání ÚP.

Ve druhém kroku pak určený zastupitel spolu s pořizovatelem vyhodnotí projednání zadání a na základě obdržných připomínek a požadavků se dohodnou na úpravě zadání, které je následně předloženo ke schválení zastupitelstvu. Určený zastupitel při jednání může podat vysvětlení k případným otázkám zastupitelstva. Dalším krokem je pak spolupráce při vyhodnocování výsledků společného jednání a následně i veřejného projednání. Zejména se doporučuje, aby určený zastupitel zajistil včasný přenos informací mezi zastupitelstvem obce a pořizovatelem.

V metodice Ústavu územního rozvoje v Brně se pojednává nejen o samotné úloze určeného zastupitele, ale i o tom, kdo může funkce určeného zastupitele vykonávat. Uvádí se zde, že určený zastupitel musí být členem zastupitelstva. Pokud je v obci ustanovena stavební komise nebo komise pro obnovu, je žádoucí, aby byl určený zastupitel jejím členem. Je zde dále uvedeno, že určený zastupitel nemusí mít pro svou funkci odbornou kvalifikaci a že výběr vhodného kandidáta je ponechán na zastupitelstvu. *(Tunka a kol., 2011)*

#### 4.1.4 Pořizovatel

Pořizovatel územního plánu je kvalifikovaný úředník krajského nebo obecního úřadu, který vykonává územně plánovací činnost podle §§ 6 a 7 SZ. Pro tuto činnost musí splňovat kvalifikační požadavky dle § 24 SZ.

Hlavním předpokladem k vykonávání činnosti pořizovatele je požadované vzdělání a to vysokoškolské vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územního plánování nebo vysokoškolské vzdělání v příbuzných oborech. Musí mít dostatečnou praxi a musí vykonat zkoušku odborné způsobilosti.

Pokud úředník nesplňuje požadavky podle odst. 1 § 24 SZ tj. nevykonal zkoušku odborné způsobilosti, může činnost pořizovatele vykonávat pod odborným vedením osoby, která tyto požadavky splňuje. Tato činnost je však omezena. Nelze ji vykonávat víc než 3 roky. (*odst.4 § 24 Sz*)

V Analýze aktérů suburbánního rozvoje byly identifikovány dva přístupy pořizovatelů k pořizování územně plánovací dokumentace. Na jedné straně je pořizovatel především úředníkem. Výkon jeho funkce je spíše pasivní. Uvědomuje si, že není v jeho pravomoci jakkoli ovlivnit výslednou podobu ÚP. Proto je jeho výkon soustředěn pouze na zajištění souladu s právními předpisy a hladký průběh pořizování. Obsahovou stránku nechává plně v kompetenci architekta, který zpracovává ÚP a také obce, která prosazuje skrz ÚP své zájmy.

Na druhé straně je pak pořizovatel, který má aktivní přístup k pořizování ÚP a který dohlíží nejen na procesní stránku pořizování, ale také na legislativní stránku pořizovacího procesu. Hlídá věcnou stránku, návrh územního plánu si prostuduje a popřípadě ve spolupráci s architektem a určeným zastupitelem projednají možné nesrovnalosti, které by mohly způsobit případné nejasnosti, nesouhlas dotčeného orgánu, či hrozbu znamenající prodloužení lhůty v pořizování ÚP. Například, v případě navržených neúměrných rozvojových ploch.

„Osvojení jednoho z přístupů je závislé čistě na individualitě osoby a částečně na politickém prostředí v daném regionu.“

Pořizování územního plánu obcí s rozšířenou působností (ORP) je aktéry hodnoceno pozitivně. Výhodou je, že úředník se snadněji orientuje v procesních postupech. (*Špačková a kol.,2012*)

#### 4.1.5 „létající pořizovatel“

Tak zvaný „létající pořizovatel“ je označení pořizovatele, který svou činnost vykonává pro obec samotnou prakticky jako její zaměstnanec na smlouvu. V § 24 SZ je uveden pod pojmem jiná fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky dle § 24 SZ.

Nejedná se o úředníka orgánu územního plánování, ale o certifikovaného odborníka (se zkouškou zvláštní způsobilosti). Tato činnost je postavena na komerční bázi. Uvádí se, že odhadem kolem 15-50 % obcí v různých regionech zadalo pořízení územního plánu létajícímu pořizovateli.

Tato činnost má své obhájce i odpůrce. Létající pořizovatel pracuje na zakázku dané obce a vyhoví jí v jejich požadavcích. Pracuje obvykle poměrně rychle a pružně.

Je však také poukazováno, že mnohdy si pořizovatelé nasmlouvají velké množství zakázek a tím může trpět i kvalita jejich práce. Jak je upozorňováno v publikaci, „neprojednávají dostatečně územní plány s veřejností, což později vede ke konfliktům v místní společnosti“.

Dalším z problémů je, že v některých případech je pořizování ÚP nebo jejich změn iniciováno podnětem konkrétních investorů, kteří mají zájem o nové rozvojové plochy k výstavbě v té dané obci.

„Existují pak případy, kdy létající pořizovatel nefungoval jako určitý typ regulátora v území, neřešil důsledky mohutné výstavby a byl ochoten pořídit takový územní plán, který ji dovoluje“ (Špačková a kol., 2012)

#### 4.1.6 Dotčené orgány

Dotčené orgány jsou oprávněny se v rámci procesu pořizování ÚP vyjadřovat k předkládaným dokumentům. K zadání uplatňují vyjádření, kde jsou uvedeny požadavky, na obsah ÚP, ve společném jednání o návrhu ÚP uplatňují stanoviska. (§ 47, 50 SZ) V rámci veřejného projednání je předkládán dotčeným orgánům upravený návrh. Dotčené orgány jsou vázány svými předchozími stanovisky. Pouze pokud dojde k nově zjištěným skutečnostem, mohou svá stanoviska změnit. (§ 4 odst. 4 SZ)

V komentáři k novele stavebního zákona se uvádí, že dotčené orgány vydávají svá stanoviska podle SZ, jen pokud to je stanoveno ve zvláštním zákoně, kde je uveden i rozsah působnosti. Tato stanoviska mají obdobnou povahu jako závazná. Orgány



územního plánování mají za úkol zajistit jejich koordinaci. Obsah stanovisek je pro pořizovatele i příslušné zastupitelstvo závazný. Pokud vznikne nesouhlas s podmínkami, které jsou ve stanovisku uvedeny, může pořizovatel vyvolat rozpor. (Mareček J. a kol., 2013)

Dotčené orgány, jimž zvláštní předpisy svěřují ochranu veřejných zájmů, jsou zejména v oblastech ochrany životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, ochrany vod, ochrana ovzduší, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrana lesa, ochrana ložisek nerostných surovin, odpadové hospodářství, ochrana veřejného zdraví, veterinární péče, památková péče, doprava na pozemních komunikacích, doprava drážní, doprava letecká, doprava vodní, energetika, využívání jaderné energie a ionizujícího záření, obrana státu, civilní ochrana, požární ochrana, a pozemkové úpravy. (Blažková, 2007)

„Stanoviska dotčených orgánů jsou závazným podkladem pro územní plán, jejich přezkum však není možný podle § 149 správního řádu. Před rozhodnutím o námitkách je třeba dát dotčeným orgánům možnost se k nim vyjádřit, zejména pokud tato stanoviska byla důvodem změn, proti nimž námitky směřují“ (Rozsudek NSS Ao 2/2008-62)

Na webových stránkách suburbanizace.cz je v oddílu aktéři a instituce pojednáno o úřednících státní správy, kteří mají pravomoc dohlížet nad správným nakládáním s krajinou. V různých správních územích je však pravomoc uplatňována odlišně. Je zde pojednáno o tom, jak jsou orgány státní správy v exponovaných oblastech v okolí velkých měst vystavovány tlaku developerských firem i individuálních stavebníků. Dále je zde zhodnocena práce úředníků, která může být dobrá, ale i špatná. Ve výsledcích se jejich práce odráží ve výsledné podobě nové zástavby, její architektuře a umístění v krajině. ([www.suburbanizace.cz](http://www.suburbanizace.cz))

#### **4.1.7 Okolní obce**

Okolní obce jsou do procesu pořizování územních plánů zapojeny, aby prosazovaly své zájmy v případech, kdy navrhovaný rozvoj v územním plánu je umístěn na hranicích správního území obce a může jakkoli ovlivnit rozvoj obce sousedící. Například návrh funkční plochy průmyslu v místech (na hranicích správního území), kde sousední obec plánuje plochy bydlení nebo pro spolupráci obcí v rámci navrhovaných veřejně prospěšných staveb či opatření, které překračují hranice obce. Dále pak při přejímání funkčních ploch regionálního a nadregionálního

významu z nadřazených dokumentací, které jsou navrhovány ve správních územích více obcí.

K pořizovanému ÚP se sousední obce vyjadřují již při projednávání návrhu zadání, kdy pořizovatel zašle návrh zadání nejen dotčeným orgánům a krajskému úřadu, ale i sousedním obcím. Sousední obce uplatňují v projednání zadání podněty. (SZ § 47 odst.2) V rámci projednání návrhu ÚP, uplatňují sousední obce připomínky. (SZ § 50 odst.2) Následně jsou sousední obce seznámeny v rámci veřejného projednání s upraveným návrhem. (SZ § 52 odst. 1)

#### **4.1.8 Krajský úřad**

Krajský úřad působí v procesu pořizování ÚP na více úrovních. Jednou z úrovní je působnost v územním plánování jako dotčený orgán, chránící veřejné zájmy (ochrana životního prostředí, doprava, památková území a památkové objekty zasluhující národní ochranu). Druhá úroveň je postavení krajského úřadu jako pořizovatel nadřazené plánovací dokumentace – Zásad územního rozvoje kraje. Třetí úroveň je úloha krajského úřadu jako nadřízeného orgánu územního plánování, který je zároveň metodikem pro pořizovatele a zhotovitele územních plánů obcí.

Ve SZ, v § 5 odst. 4 je uvedeno, že orgány kraje při zajištění ochrany a rozvoje hodnot území, mohou zasahovat i do činnosti orgánů obcí, ale pouze v zákonem stanovených případech při ochraně záležitostí nadmístního významu. (SZ §5 odst. 4)

Nadřízenost krajského orgánu vyplývá z ust. § 178 odst. 2 správního řádu, kde je uvedeno, že krajský úřad je nadřízeným správním orgánem orgánu obce.

Činnost krajského orgánu v procesu pořizování ÚPD je dána i §§ 47, 50 a 52 stavebního zákona

V zákoně o obcích, v § 61 odst. 3 a v zákoně o krajích v § 67 odst. 1 písm. c) je upravena odborná a metodická pomoc krajského úřadu obcím při výkonu přenesené působnosti. (z.č. 128/2006 § 61 odst. 3; z.č. 129/2006 § 67 odst. 1 písm.c)

Úkolem krajského úřadu v přenesené působnosti je i vkládání dat do evidence územně plánovací činnosti. (SZ § 7 odst.1 písm. f)

#### **4.1.9 Autorizovaný architekt - zhotovitel územního plánu (dle SZ projektant)**

Kdo je autorizovaný architekt řeší § 4 z.č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

„Autorizovaný architekt je ten, komu byla udělena autorizace podle tohoto zákona a je zapsán v seznamu autorizovaných architektů vedeném Českou komorou architektů.“ Dále je v § 4 uvedeno, jaký druh autorizace je ČKA udělován. Ve 4. odstavci je pak výčet oprávnění k vykonávání činnosti pro autorizaci se všeobecnou působností.

Vybrané činnosti ve výstavbě podle SZ mají vliv na ochranu veřejných zájmů, proto je mohou vykonávat jen osoby k tomuto výkonu oprávněné.

Autorizovaný architekt je v procesu pořizování územního plánu nazýván projektantem. (SZ § 22 odst.4) Ve SZ , v §§ 158 a 159 jsou pak uvedeny vybrané činnosti ve výstavbě, které mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k výkonu podle zvláštního předpisu (z.č. 360/1992 Sb.).

Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracovávané ÚPD. Při jejím zpracování je vázán povinností respektovat požadavky ochrany veřejných zájmů a jejich koordinaci, musí dbát předpisů, musí spolupracovat a orgány územního plánování a dotčenými orgány. (SZ § 22 odst. 4, § 159 o dst. 1, vyhl. 500/2006 Sb. a vyhl. 501/2006 Sb.)

Při zpracování ÚPD musí projektant respektovat požadavky dané mu SZ v §§ 18 a 19, na ochranu hodnot území, ochranu krajiny (nezastavěného území), hospodárné využití zastavěného území.

V metodice ÚÚR se připouští spolupráce projektanta na zpracování zadání návrhu zadání ÚP a RP.

Při zpracování ÚPD hledá a navrhuje vyvážená řešení problémů, při přiměřeném zásahu do práv soukromých. Zpracovává návrh pravidel pro rozhodování v území (OOP), veškerá navržená řešení, řádně odůvodní. (MMR, Tunka M.,)

Především na zpracovateli územních plánů záleží, jaká bude kvalita územně plánovací dokumentace.

Pokud je jediným měřítkem ve výběru zpracovatele nabídková cena díla, není zaručeno, že by nejlevnější nabídka byla kvalitní. Ve výběrových řízeních by se mělo dát zejména na kvalitu zpracovatele, jeho zkušenosti. Při zpracování

dokumentace by měl být architekt mediátorem a dopomoc účastníkům pořizování ke vzájemné shodě v oblasti využívání území. *(Kolektiv autorů ČKA, 2013)*

*\*pozn. Ze zkušenosti můžu konstatovat, že mnohdy cena, která byla kritériem výběru zhotovitele, není vždy konečnou cenou díla.*

Na webových stránkách [suburbanizace.cz](http://suburbanizace.cz) je uveden výčet aktérů, kteří mohou ovlivnit rozvoj území. Mezi nimi i architekti. Jak je na těchto webových stránkách uvedeno, mají architekti nebo plánovači, zpracovávající územní plány stěžejní pozici při utváření podoby nových sídel. Jsou to ti, co pozitivním nebo negativním způsobem ovlivňují suburbánní rozvoj kolem měst. *(www.suburbanizace.cz)*

#### **4.1.10 zástupce veřejnosti**

Úlohu zástupce veřejnosti ošetřují a podmínky jeho zmocnění je uveden v § 23 SZ. V komentáři ke SZ se pak uvádí, že odlišnost od uplatňování připomínek „každým“, tj. obecnou veřejností a uplatňováním názoru zástupce veřejnosti je spatřován v tom, že na základě zmocnění uplatňuje zástupce veřejnosti věcně shodnou připomínku, o které musí být rozhodnuto jako o námitce dotčené osoby. Což v důsledku znamená, že se zástupce veřejnosti nejen účastní projednání ÚPD, ale uplatňuje kvalifikované námitky. *(Mareček J a kol., 2013)*

Výstižně zástupce veřejnosti popisuje i server Frank Bold, což je mezinárodní tým právníků, který pomáhá občanům a firmám. Na tomto serveru je uvedeno, že do pořizování územního plánu může zasáhnout kdokoli, nejen vlastníci pozemků nebo domů, ale i široká veřejnost. Ta pak může zmocnit svého zástupce – zástupce veřejnosti, který bude komunikovat a jednat s úředníky. Je zde vyzdvížen důraz na silnější právní postavení zástupce veřejnosti oproti postavení občanů. Je zde doslova napsáno „...může mít výraznější „politický mandát“, protože je zapotřebí, aby jej zmocnilo více obyvatel, kteří mají na konkrétní věc podobný názor.“ *(http://frankbold.org)*

#### **4.1.11 oprávněný investor**

Institut oprávněného investora byl nově zřízen novelou stavebního zákona. O oprávněném investorovi se lze ve stavebním zákoně dočíst jednak v rámci pořizování územně analytických podkladů, kde jako vlastník dopravní nebo technické infrastruktury je povinen poskytnout údaje („poskytovatel údajů“) bezodkladně po jejich vzniku (SZ § 27), tak i při samotném pořizování územního

plánu, kdy jako „oprávněný investor“ může podat návrh na pořízení územního plánu (SZ § 44 písm. e)

V ustanovení § 39 odst. 2 stavebního zákona je obecně stanoveno, že vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo technické infrastruktury je oprávněným investorem je aniž by specifikoval vztah této infrastruktury k řešenému území. ([www.MMR.cz](http://www.MMR.cz))

#### **4.1.12 „Každý“**

Stavební zákon stanoví, že k politice územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci může podávat každý své připomínky. Pro možnost porovnávání zájmů uplatněných v rámci projednávání těchto dokumentů, je potřeba pojem „každý“ blíže rozklíčovat.

Územní plán může představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek. Takový zásah musí mít výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů, jen v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumné k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Jedná se o kumulativní podmínky a nesplnění některé z nich zásadně vede ke zrušení územního plánu v části související se zásahem. (8 Ao 1/2011-257 2.10.2013)

##### **4.1.12.1 vlastníci nemovitostí na území řešeném územním plánem**

Vlastník nemovitostí na území řešeném územním plánem nemusí být zákonitě i občan obce. Ve stavebním zákoně je dána vlastníkově možnost podat návrh na pořízení územního plánu a dále v průběhu procesu pořizování podávat v rámci projednání zadání a v rámci projednání návrhu s dotčenými orgány (společné jednání), podat připomínku a v rámci veřejného jednání – řízení o návrhu územního plánu podat námitku. O vyhodnocení podané námítky rozhoduje zastupitelstvo obce. Již z uvedeného lze vyvodit, že podaná námitka je pro proces pořizování velmi důležitá. (SZ § 44 písm. e), § 47 odst.2, § 50 odst.3, § 52 odst. 2)

Stavební zákon pamatuje i náhrady vlastníkům za změnu v území. Konkrétně, pokud vlastníkově vznikla prokazatelná majetková újma a to v souvislosti se změnou funkčního využití území v územním plánu. V § 102 v odst. 3 je však pamatováno i na skutečnost, kdy vlastník nevyužil možnost danou mu v územním plánu k využití

území dle jeho funkčního určení po dobu delší 5 let od nabytí účinnosti územního plánu. (SZ § 102)

#### **4.1.12.2 vlastníci sousedních nemovitostí**

„Pojem „dotčenosti“ ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona (ve znění účinném do 31.12.2012) je nutno vykládat širěji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. „Dotčenost“ se dokonce nevyčerpává ani v hranicích mechanicky vnímaného „sousedění“ pozemků či staveb určitých vlastníků s těmi pozemky či stavbami, na něž přímo dopadá změna územního plánu; dotčen totiž může být - ovšem spíše jen výjimečně - i vlastník pozemku (stavby) vzdálenější, má-li zamýšlená změna územního plánu takovou povahu, že při jejím provedení je reálné podstatné ovlivnění poměrů i na tomto pozemku (stavbě). „Dotčení“ se proto musí posuzovat materiálně, s důkladným uvážením poměrů příslušné lokality, konkrétních pozemků (staveb), ve vztahu k nimž se dotčenost posuzuje, a povahy změn územního plánu.“ *(Judikatura NSS 1 Aos 3/2013-58 25.9.2013)*

Veškerá omezení vlastnických i jiných věcných práv vyplývajících musí mít ústavně legitimní důvody, musí být činěny při docílení zamýšlených změn jen v nezbytně nutné míře a co nejšetrněji a nediskriminačním způsobem. Toto je podmínkou zákonnosti při pořizování územního plánu (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). I za předpokladu dodržení těchto podmínek může dojít k omezení vlastnických práv k pozemkům či stavbám, které jsou územním plánem nebo regulačním plánem. Nepřesáhnou-li spravedlivou míru, nevyžadují tyto omezení souhlas dotčeného vlastníka a tento je povinen je strpět bez náhrady. „Shledá-li soud v přezkoumávaném územním plánu dodržení těchto zásad, není důvodem ke zrušení územního plánu ani to, že omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv přesáhlo spravedlivou míru; případnou náhradu za ně nelze poskytnout v rámci procesu tvorby územního plánu.“ *(Judikatura NSS 1 Ao 1/2009-120)*

#### **4.1.12.3 občané obce, pro kterou se pořizuje územní plán**

Řešitelský tým z URRIabu na svých webových stránkách, kde popisují aktéry, kteří mohou ovlivnit rozhodování v území, uvádí, že občané obcí mají mnoho rolí. Jsou tu popsáni majitelé pozemků, kteří díky restitucím dostali zpět půdu, na které buď hospodaří nebo ji pronajímají pro zemědělské účely. Většinou však neví co s takto

nabytou půdou. Nejsou to již zemědělci a tak se snaží ji výhodným způsobem prodat. To znamená, že se snaží, aby jejich pozemky byly změněny na zastavitelnou plochu a to i v území, kde je toto využití zcela nepřijatelné. Zde je nutné vyzdvihnout možnosti občanů obcí, kteří se musí vypořádat s novou zástavbou a přílivem nových obyvatel. Jako nejlepší řešení, kdy občan obce může ovlivnit rozvoj své obce, je zajímat se o přípravy a schvalování územního plánu. ([www.suburbanizace.cz](http://www.suburbanizace.cz))

Práva občana v oblasti územního plánu vystihuje brožura „Občan a územní plánování - práva a povinnosti občanů v oblasti územního plánování“, vydaná Ústavem pro místní rozvoj v roce 2009, kde se uvádí:

Občan má právo podat podnět na pořízení územního plánu nebo jeho změny, má právo se aktivně účastnit procesu pořizování, může zmocnit zástupce, který jej bude zastupovat (*SZ § 23 zástupce veřejnosti*). V procesu pořizování má právo uplatňovat námítky (pokud je vlastníkem nemovitosti dotčené změnou ÚP), taktéž má nárok na náhradu, pokud byla jeho práva při využívání pozemku omezena (*SZ § 102*). Občan má právo nahlížet do platné ÚPD.

Tak jako má občan svá práva, má však v oblasti územního plánování i povinnosti.

Je povinen respektovat dané právní předpisy v územním plánování, je povinen respektovat schválenou ÚPD. Pokud bude v území umisťovat stavby a zařízení, nebo měnit jejich vliv na využití území nebo měnit samotné využití území, je povinen toto konat jen v souladu s platnou ÚPD. Je povinen strpět omezení nebo zákaz stavební činnosti, pokud by mohla ztížit budoucí využití území, je povinen respektovat předkupní právo obce. (*ÚÚR, 2009*)

V knize „Udržitelný rozvoj území“ je vyzdvíženo, že východiskem pro dohadování o tom, jak má území vypadat a jak je pro budoucí život v něm nutná důkladná analýza, na které se podílejí jak občané žijící v daném území, tak i další uživatelé území. (*K.Maier a kol. 2012*)

Z výše uvedeného lze vyhodnotit, jak je důležité, aby se občané obce a uživatelé území obce zajímali o dění v území již při samotných přípravách na zpracování územního plánu. Proto je vítané, pokud obec oznámí občanům záměr zpracování územního plánu a vyzve je k podání podnětů, ještě před zpracováním DPR.

#### 4.1.12.4 developeři

Výslednou podobu územního plánu mohou ovlivnit i developeři, kteří již jsou mnohdy iniciátory změn v území. Tvorbu územního plánu mohou ovlivňovat již v prvopočátku a to tím, že jsou žadateli o změny ploch nezastavitelných na zastavitelné. Tyto požadavky mohou být uplatňovány již před samotným záměrem obce o pořízení územního plánu.

Na webových stránkách [suburbanizace.cz](http://suburbanizace.cz) jsou v oddíle aktéři a instituce uvedeni jako jedni z aktérů i developeři. Na konečnou podobu vystavěných lokalit mají rozhodující vliv stavební firmy. Činnost těchto firem je hodnocena jak kladně, tak je poukazováno i na nesplnění slibů, daných před pořízením nových rozvojových ploch. Zisk je jediným cílem v jejich činnosti, která je mnohdy velmi negativní.

*([www.suburbanizace.cz](http://www.suburbanizace.cz))*

Urputnost těchto aktérů při uplatňování jejich záměrů lze doložit i judikaturou. V nálezu Ústavního soudu spis. zn. III.ÚS 2463/11 ze dne 26. 9. 2013 se stěžovatel domáhá zrušení rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, kdy ve zmíněném rozhodnutí neshledal Nejvyšší správní soud námitku stěžovatele „ohledně nedostatku odůvodnění napadeného opatření obecné povahy, spočívající v absenci dostatečně zřejmého zdůvodnění, proč se výsledné řešení (ve vztahu k jím vlastněným pozemkům) odchýlilo od původního zadání územního plánu, jako opodstatněnou; zejména připomenul, že územní plán je tvořen jednotou jeho textové a grafické části, a v tomto kontextu se odůvodnění jeví srozumitelné s příslušnou vypovídací hodnotou.

Vznesená námitka se týkala „porušení vlastnického práva tím, že stěžovatel byl jako obchodní společnost "podnikající v realitách" omezen napadeným opatřením v uskutečnění dlouhodobého stavebního záměru na vlastních pozemcích, přičemž pro nezařazení těchto pozemků do zastavitelných ploch nebyl zjištěn a prokázán veřejný zájem.“ ...“ Přípustnost realizace záměru stěžovatele (výstavba rodinných domů) byla poprvé zkoumána až v územním řízení. Podle Nejvyššího správního soudu se tudíž stěžovatel mýlí, dovozuje-li své oprávnění před vydáním opatření obecné povahy využít dotčené pozemky jako pozemky zastavitelné, neboť "meze výkonu vlastnického práva pro potřeby případné zástavby bylo možné za daného stavu ... nalézat a stanovovat výlučně v územním řízení, a bez něho nebylo možné záměr do území jakkoliv umístit". V této souvislosti soud též uvedl, že v řízení nebylo zjištěno, že by stěžovatel před vydáním opatření obecné povahy o vedení takového územního řízení a vydání územního rozhodnutí o umístění staveb na



dotčených pozemcích požádal, či žádal o odnětí předmětných pozemků ze zemědělského půdního fondu (jehož součástí podle doložených údajů z evidence nemovitostí pozemky jsou). Z těchto důvodů tak bylo nutno na tyto pozemky před vydáním napadeného opatření obecné povahy "stále nahlížet jako na pozemky zemědělské, druhově určené jako trvalý travní porost". (náleží ÚS spis.zn. III.ÚS 2463/11 26. 9. 2013)

Jak uvádí Karel Maier ve své knize „Udržitelný rozvoj území“: „Nástupem globálních ekonomických hráčů se v poslední době stírá dřívější jasně vymezená hranice mezi veřejným sektorem jako garantem veřejného zájmu a soukromým sektorem.“ Od zajišťování veřejného zájmu se poslání veřejného sektoru přesouvá k vytváření prostoru sdílené odpovědnosti veřejných orgánů a podnikatelů za udržitelný rozvoj. (Maier K.,2012)

#### **4.1.12.5 organizace, spolky a zájmová sdružení**

Ústavní soud zrušením rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. AOs 3/2012-36 ze dne 24.10.2013 uznal občanskému sdružení legitimní právo zasahovat do rozhodování o území, tím, že ve svém usnesení konstatoval, že „bylo porušeno právo občanského sdružení na soudní ochranu garantovanou ustanovením čl. 36, odst. 1 Listiny základních práv a svobod“. V procesu pořizování územního plánu nebyla občanskému sdružení přiznána aktivní procesní legitimace, a tudíž mu nebylo umožněno úspěšně podat návrh na zrušení územního plánu. Občanské sdružení se jako stěžovatel dožadovalo soudní ochrany garantované Listinou základních práv a svobod (čl. 36). Občanské sdružení dokládá své založení z roku 1994, za účelem sdružení občanů obcí ležících na území přírodního parku. Předmětem činnosti sdružení byla a je ochrana přírodního a krajinného prostředí, kulturních a historických hodnot. Sdružení se cítilo být kráceno na svých právech při nezákonném postupu obce při projednávání územního plánu.

Návrh stěžovatele nejprve odmítl Krajský soud v Praze, který konstatoval, že k podání návrhu nemá stěžovatel aktivní legitimaci. Následně byla zamítnuta nejvyšším správním soudem kasační stížnost. Nejvyšší správní soud uvedl, že z platné judikatury vyplývá, že k návrhu na zrušení opatření obecné povahy v podobě územního plánu nejsou občanská sdružení aktivně procesně legitimována. Nejvyšší správní soud dále dovodil, že navrhovatel musí tvrdit, že příslušným opatřením obecné povahy je zkrácen na svých právech, aby byla posouzena aktivní legitimace k podání návrhu na jeho zrušení. Ve svém tvrzení musí konstatovat, že byla jeho subjektivní práva opatřením obecné povahy dotčena. (NSS č. j. 5 AOs 3/2012-36)

„Skutečnost, že občan dá přednost prosazování svého zájmu formou sdružení se s jinými občany, nelze přičítat k jeho tíži. S ohledem na výše popsaný vývoj mezinárodních závazků České republiky, unijního práva i na zákonnou úpravu postavení spolků zaměřených na ochranu přírody a krajiny lze považovat za překonanou starší praxi Ústavního soudu ve vztahu k aktivní legitimaci spolků zastupovat zájmy svých členů na ochraně jejich práva na příznivé životní prostředí, vyjádřenou v usnesení ze dne 6. 1. 1998 sp. zn. I. ÚS 282/97 (U 2/10 SbNU 339). Fyzické osoby, pokud se sdruží do občanského sdružení (spolku), jehož účelem podle stanov je ochrana přírody a krajiny, mohou své právo na příznivé životní prostředí, zakotvené v čl. 35 Listiny, realizovat i prostřednictvím tohoto spolku.“

„Podstatným kritériem zde musí nepochybně být místní vztah navrhovatele k lokalitě regulované územním plánem a dále zaměření spolku na aktivitu, která má lokální opodstatnění (ochrana určitého druhu živočichů, rostlin). Obecně tu lze říci, že z hlediska posouzení zákonné podmínky zkrácení na právech bude věrohodnější místní „zavedenost“, tedy již delší časové působení spolku.“ (ÚS SP. ZN. 1.ús 59/14)

Ve stavebním zákoně s komentářem pro praxi, autora JUDr. PhDr. Jiřího Plose se uvádí, že o veřejném zájmu se mluví často v souvislosti s účastenstvím občanských sdružení a obecně prospěšných společností. Jedná se však o zájmy skupinové, které s veřejným zájmem mohou být prolnuty. Je však nutné určit o jaký zájem se jedná na základě určení subjektu zájmu. (Plos,2013)

Při hledání informací o účasti spolků a organizací v procesu pořizování územního plánu jsem shlédla pořad České televize 2. programu s názvem „Nedej se - Válečná sekera v Sasovském údolí“, vysílané 8.2.2015. Jednalo se o snahu neziskové organizace, zapsané jako spolek "Zachraňte Sasovské údolí!", který vznikl na podporu ochrany přírody v lokalitě Jihlava - Sasov a záchranu Sasovského údolí v Jihlavě. Na základě shlédnutého pořadu jsem dále hledala informace na internetových stránkách.

Spolek „Zachraňme Sasovské údolí!“ se snaží o ochranu (jak deklaruje na svých webových stránkách) poslední příměstské části přírody vzdálené pouhých 10minut chůze od náměstí, která má být přemostěna v rámci vnitřního městského okruhu mostem dlouhým 200m a vysokým v jeho nejhlubším místě 50m. Spolek se rozhodl proti této - na jihlavské poměry - megalomanské a nesmyslné stavbě bojovat.

Podpurným argumentem pro upuštění od záměru je fakt, že v současné době je směrem od dálnice na Znojmo v provozu část vnějšího obchvatu Jihlavy. Při

jednáních na Kraji Vysočina i na Magistrátu města Jihlavy, přesvědčovali politiky a úředníky, aby byl nejdříve dokončen vnější obchvat města, z kterého je 1/3 hotová a poté na základě vyhodnocení dopravní situace bylo rozhodnuto, zda bude potřeba vnitřní městský okruh budovat. Zmíněné dvě komunikace by měly být od sebe vzdálené 300 - 500metrů a měly by být vybudovány souběžně vedle sebe!!!  
([www.zachrantesasovskeudoli.cz](http://www.zachrantesasovskeudoli.cz))

5. března letošního roku se uskutečnilo veřejné projednání územního plánu Jihlava. Dle předběžné konzultace s předsedkyní spolku paní Bc. Marií Novákovou by se měl zmiňovaný záměr dostat do územního plánu jako územní rezerva.

Na ochranu Sasovského údolí bylo nasbíráno cca 1800 podpisů...

#### **4.1.12.6 Veřejnost**

Veřejnost je v SZ zmíněna v § 23, kdy zákon připouští možnost, aby si veřejnost zmocnila zástupce, který by v procesu pořizování ÚPD, podal námitku na základě věcně shodné připomínky. Dále má veřejnost právo být informována o pořizování ÚPD a zároveň má možnost podávat v různých fázích projednávání připomínky. (SZ § 23, § 47 odst.2; § 50 odst.3; § 52 odst.3)

Pod pojem veřejnost bych ráda zařadila ty aktéry, které jsem již vyjmenovala a dále bych k nim přiřadila ty, kteří nemají soukromý vlastnický zájem na výsledku zpracování územního plánu, ale není jim lhostejný rozvoj řešeného území.

K tomuto uvádím příklad z praxe. V nejmenovaném územním plánu je navrhovaná nová rozvojová funkční plocha pro bydlení individuální. Co se týká ochrany ZPF, jedná se o ostatní plochu, což dotčený orgán ochrany ZPF vítá. Problém je však v historii tohoto území. Na řešené ploše stával koncentrační tábor, vybudovaný na začátku 2. světové války, kde nacisti věznili především ženy (více národností). Ty byly využívány pro práci v nedaleké porcelánce. Nacházel se zde i společný hrob umučených, který byl po válce odkryt, a ostatky byly převezeny na místní hřbitov. Budovy koncentračního tábora byly zbourány a místo bylo využíváno jako skládka komunálního odpadu a odpadu z porcelánky. V minulých letech byla skládka zrekultivovaná.

Při projednávání nového územního plánu byly v rámci jednání o návrhu a ve veřejném projednání vzneseny připomínky k neetičnosti zamýšleného záměru. Tyto připomínky bych zhodnotila jako připomínky veřejnosti.

V kapitole „Účastníci procesu participace a jejich role v rozhodování o území“ v knize Karla Maiera, jsou uvedeny tři typově rozdílné a nezastupitelné role těchto účastníků. Mimo jiné „uživatelé – nositelé místní/detailní znalosti“. Jsou zde označeni jako jednotlivci nebo organizace a společenství. Jednotlivci jsou pravidelnými nebo občasnými uživateli území. „Mají menší průraznost než organizace, je třeba jim pomoci s prosazením a vyjádřením.“ Někdy je však nutné odlišit názor pravidelných a občasných uživatelů. (Maier K.,2012)

## **4.2 Ostatní**

Výčet účastníků na procesu pořizování územního plánu by nebyl celý, pokud bych nezmínila i aktéry, kteří nejsou výslovně vyjmenováni v zákoně jako účastník tohoto procesu.

### **4.2.1 městský architekt**

Funkce městského architekta není řešena zákonnou normou.

V tiskové zprávě ČKA z 8. října 2014 je v úvodu uvedeno „Městský architekt působí nejen jako odborný garant kvalitního urbanistického růstu daného regionu, ale i jako hybatel vztahů k veřejnosti. Dokáže zajistit komplexní péči o sídlo, čerpat z jeho specifik a posílit místního genia loci.“

Městský architekt by měl podle ČKA přispívat ke kvalitnímu obrazu našich měst a obcí. (tisková zpráva ČKA)

V rámci moderování diskusního fóra setkání OTTA, se pokusil městský architekt města Chrudimi a člen ČKA Marek Janatka definovat náplň funkce a právní postavení městského architekta, jeho kompetence a odpovědnost. Povzdechl si, že neexistuje právní opora pozice městského architekta ve stavebním zákoně. (tisková zpráva ČKA)

Ve sborníku z konference Asociace pro urbanismus a územní plánování, konané v Chebu dne 10.–11.4.2014 pod názvem „STRATEGIE, URBANISMUS A ARCHITEKT MĚSTA“, v článku autorů architektů Marka Janatky a Václava Zůny pod názvem „Architekt města – význam a podpora činnosti“ uvádí, že se v poslední době dostává činnost městských architektů do centra pozornosti. Jako důvod uvádí chybějící koncepci rozvoje sídel a tlak developerů, a také rostoucí význam kvalitního řešení veřejného prostoru a z hlediska udržitelného rozvoje sídel.

Dále se zde uvádí, že obsah a rozsah činnosti městského architekta, a jeho právní postavení ve struktuře státní správy i samosprávy je vázáno především na velikosti sídla.

Městští architekti tak působí v řadě měst na principu dobré vůle architektů, politiků, úředníků i občanů, nikoli na principu speciálních právních úprav. (*Janatka M., Zůna V. 2014*)

#### **4.2.2 Architekt, nebo jiný odborník, zpracovávající posudky a vyhodnocení**

Zde jsem chtěla vyzdvihnout práci odborníků zpracovávajících vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a na životní prostředí. Je však nutné uvést i odborníky, zpracovávající odborné posudky k ochraně krajinného rázu apod., které jsou pak důležitým dokumentem při řešení rozporů v rámci pořizování ÚPD.

V metodickém pokynu ÚÚR „Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území“, je uvedeno, že zpracování vyhodnocení zajišťuje pořizovatel územního plánu. V příloze č. 5 vyhlášky jsou uvedeny náležitosti obsahu vyhodnocení. Podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb. a vyhlášky č. 457/2001 Sb. jsou k posouzení vlivů na životní prostředí, jsou oprávněny jen fyzické osoby, které jsou držiteli autorizace. Pro vyhodnocení vlivů na území Natura 2000 a k posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast jsou oprávněny pouze fyzické osoby, držitelé autorizace podle § 45i odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb. a vyhlášky 468/2004 Sb. Tyto autorizace jsou potřebné pro zpracování částí A a B. Ke zpracování ostatních částí vyhodnocení není dána podmínka, kdo je bude zpracovávat, je proto možné je zadat ke zpracování projektantovi územního plánu nebo jiné osobě. V poznámce autorů je uvedeno, že lze doporučit zadání vyhodnocení spíše jiné osobě, aby byla získána větší objektivita hodnocení. (*metodický pokyn UUR 12/2009*)

### **4.3 Soudy**

Soudy v různém stupni zmocnění nelze brát jako přímé účastníky v procesu pořizování územních plánů. Jejich úloha je však důležitá při rozhodování v rámci podaných žalob, stížností a dovolání. Rozhodnutí soudů může vést v důsledku ke zrušení opatření obecné povahy, kterým je územní plán vydáván.

Tato skutečnost je zřejmá, ze všech výše uvedených rozsudků Krajského soudu, Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu.

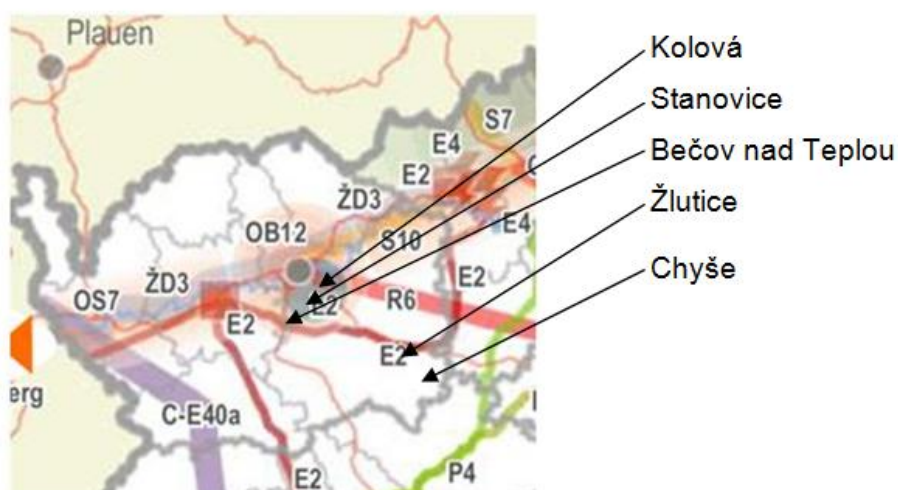
## 5. Charakteristika studijního území

Pro lepší možnost srovnání, je nutné popsat zkoumaná území. Informace pro tuto kapitolu vychází z archivu Úřadu územního plánování Magistrátu města, veřejně přístupných dokumentací PÚR ČR a ZÚR Karlovarského kraje, z webů zkoumaných obcí, z webu Českého statistického úřadu, webu regionálního informačního systému a především z vlastního průzkumu území a pořizovatelské praxe.

### Kategorizace jednotlivých obcí, pro možnost srovnávání (tabulky).

Identifikace porovnávaného území podle stupnice důležitosti 1-5, kdy 1- je velmi významná, 2 - významná, 3 - neutrální, 4 - méně významná, 5 - nevýznamná

### 5.1 Díle PÚR – poloha, záměry, význam



obr. č. 1 - Výřez z PÚR ČR 2008 – Souhrnné schéma – Karlovarský kraj

#### 5.1.1 Bečov nad Teplou

Správní území města Bečova nad Teplou se nenachází v rozvojové oblasti ani v rozvojové ose mezinárodního nebo republikového významu řešeného PÚR ČR. Nenachází se ani v koridorech nebo plochách dopravní infrastruktury. Přes území prochází koridor technické infrastruktury Elektroenergetiky E2 – plochy pro vedení 400 kV z elektrické stanice Verněřov do stanice Vítkov, kde stanice Vítkov bude sloužit jako hraniční rozvodna pro propojení ČR – Německo. (PÚR ČR 2008)

### **5.1.2 Kolová**

Správní území obce Kolové se nachází v Rozvojové oblasti OB12 Karlovy Vary. Jedná se dle PÚR o území, které je ovlivněno dynamikou rozvoje krajského města Karlovy Vary. Tato rozvojová oblast je charakteristická silnou koncentrací obyvatelstva a ekonomickou činností. Převážná část těchto činností má republikový význam, lázeňství má dokonce mezinárodní význam.

Území se nachází v ploše dopravní infrastruktury – Letiště L2, kde PÚR dává za úkol vymezit prodloužení a rozšíření stávající vzletové a přistávací dráhy, vzletové a přistávací prostory letiště Karlovy Vary včetně zvětšení zázemí letiště.

S rozvojem letiště se v PÚR připouští, že by mohlo dojít k hlukové zátěži, proto dává dokumentace za úkol územnímu plánování řešit případné dopady rozvoje letiště na územní rozvoj dotčených obcí. S rozvojem letiště je pak nutné vyřešit jeho dopravní připojení, které také ovlivní územní rozvoj okolních obcí.

### **5.1.3 Stanovice**

Stejně tak jako obec Kolová, nachází se Stanovice v rozvojové oblasti OB12 Karlovy Vary. Nenachází se však v žádné rozvojové ose, specifické oblasti se ani v koridorech nebo plochách dopravní nebo technické infrastruktury.

### **5.1.4 Žlutice**

Správní území města Žlutice se nenachází v žádné Rozvojové oblasti či Rozvojové ose ani specifické oblasti. V severní části správního území města Žlutice prochází koridory a plochy dopravní infrastruktury - Silniční doprava R6 úsek Nové Strašecí – Karlovy Vary. Důvodem vymezení je zkvalitnění silničního spojení Praha – Karlovy Vary – Cheb – SRN. Tato silnice by se dala označit jako republikového i mezinárodního významu.

Dále v severní části prochází koridory a plochy technické infrastruktury Elektroenergetika E2 – pro vedení 400 kV z elektrické stanice Hradec do elektrické stanice Verněřov a dále do stanice Vítkov a Přeštice. Dává se zde za úkol vyřešit vyvedení výkonů z nových obnovitelných zdrojů a dále připravit podmínky pro další mezinárodní propojení vedením 400 kV Vítkov – Německo (Mechlenreut).

### 5.1.5 Chyšě

Správní území města Chyšě se nenachází v žádných rozvojových oblastech, rozvojových osách, specifických plochách či koridorech technické či dopravní infrastruktury na republikové úrovni.

### 5.1.6 Porovnání podle důležitosti dle PÚR ČR

	1	2	3	4	5
Bečov nad Teplou					
Kolová					
Stanovice					
Žlutice					
Chyšě					

Tab. č. 1 - Porovnání podle důležitosti dle PÚR ČR

Pozn.: Identifikace porovnávaného území podle stupnice důležitosti 1-5, kdy 1 je velmi významná, 2 - významná, 3 - neutrální, 4 - méně významná, 5 – nevýznamná

Hodnocení v tabulce je čistě osobní. Na základě zjištěných údajů z PÚR ČR a osobního poznání území. I když se některá řešená území pouze okrajově nacházejí v oblastech nebo koridorech republikového významu, v sekci Republikové priority lze najít důležité úkoly i pro celé území ČR. Mimo jiné je jedním z úkolů Republikových priorit, aby při řešení ochrany hodnot území byly nezbytně zohledněny také požadavky na zvyšování kvality obyvatel a hospodářského rozvoje území. Při hledání vhodných řešení územního rozvoje je nutné spolupracovat s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určeným charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR. (PÚR ČR 2008)

PÚR ČR dále stanovuje pro územní rozvoj obecné cíle, zejména vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty a stanovit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajistit ochranu nezastavěného území. (PÚR ČR 2008)

Žádné z území se mi nejeví jako velmi významné z hlediska PÚR ČR. To samé platí i pro srovnání území jako nevýznamné.

- Správní území města Bečov nad Teplou jsem zařadila do kategorie č. 3 - neutrální. Avšak je nutné zdůraznit, že území se nachází na samém okraji Rozvojové oblasti OB12 a územím prochází koridor technické infrastruktury.
- Správní území obce Kolová svým umístěním je významné z důvodu bezprostřední blízkosti krajského města, mezinárodního letiště a dostupnosti

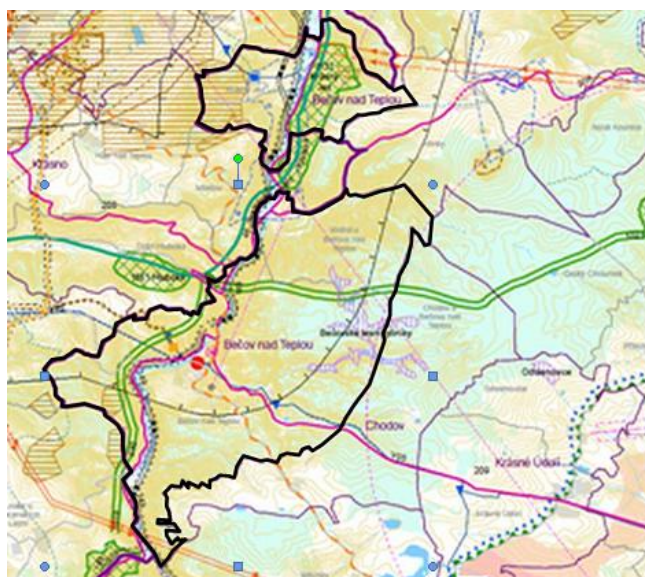


rychlostní komunikace I6. Vzhledem k tomu, že obec není přímo centrem dění, zařadila jsem ji do kategorie č. 2 – významná.

- Správní území obce Stanovice se nachází v Rozvojové oblasti OB12 a však pro rozvoj aktivit republikového významu má velmi omezené dispozice. Proto jsem obec zařadila do kategorie č. 3 – neutrální.
- Správní území města Žlutice je sice okrajově dotčeno koridorem dopravy a technické infrastruktury. Je to však jen nepatrná část z celého území, proto jsem město zařadila do kategorie č. 3 – neutrální.
- Správní území města Chyše není dotčeno žádnou plochou, osou ani koridorem, to však neznamená, že není pro rozvoj v republikovém měřítku důležitá. Proto jsem obec zařadila do kategorie č. 4 – méně významná.

## 5.2 Dle ZÚR Karlovarského kraje - poloha, záměry, význam

### 5.2.1 Bečov nad Teplou



obr. č. 2 - výřez z koordinačního výkresu ZÚR KK – správní území města Bečov nad Teplou

Správní území města Bečov nad Teplou se nachází:

- Ve specifické oblasti nadregionálního významu SH2 Tepelsko – Toužimsko  
Úkolem pro územní plánování v této specifické oblasti je vytvoření podmínek pro rozvoj ekonomické sféry a sociální soudržnosti formou zajištění územních předpokladů pro zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury, občanské infrastruktury, zkvalitnění sféry školství a vzdělávání, rozvoje podnikání. Dále

mají být vytvořeny podmínky pro, podporu rozšíření nabídky služeb v oblasti tzv. „měkkého lázeňství“ a rekreace.

- Ve specifické oblasti rekreace a cestovního ruchu SR8 Karlovarsko, klade ZÚR KK důraz na ochranu území před degradací prostředí rekreačních oblastí ani k trvalému poškození jejich hodnot. V území nebudou vytvářeny technické bariéry, které by omezily pohyb a prostředí rekreačních oblastí a lokalit cestovního ruchu. ÚP bude řešen v souladu se zásadami ochrany životního prostředí, přírody a krajiny a příslušnou legislativou.
- V rámci řešení koncepce lázeňství, rekreace a cestovního ruchu ZÚR KK vymezuje region „Lázeňský trojúhelník“. Součástí tohoto regionu je i specifická oblast SR8 Karlovarsko. V zázemí lázeňských míst Karlovy Vary bude chráněno před znehodnocením podmínek pro lázeňství a rekreaci zejména nevhodnou zástavbou; budou chráněny kulturní hodnoty krajiny v zázemí urbanisticky a historicky cenných míst mimo jiné i města Bečov nad Teplou. KÚKK usiluje o zapsání regionu „Lázeňský trojúhelník“ do seznamu UNESCO.  
Celé řešené území se nachází v CHKO Slavkovský les, kde ZÚR KK dává za úkol, preferovat šetrné formy rekreace, zejména pěší turistiku a cykloturistiku s potřebným vybavením; bude podporován rozvoj nového centra cestovního ruchu – Bečova nad Teplou;
- V území je potřeby respektovat tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření regionálního charakteru:
  - V.05 - Vodovod Krásné Údolí - Chodov - Bečov nad Teplou - Nová Ves;
  - E.04 - Vedení VVN 400 kV - propojení TR Vítkov - TR Verněřov;
  - U.55 - regionální biocentrum RBC Krásný Jez;
  - U.114 - nadregionální biokoridor NRBK 46 Svatošské skály - Kladská;
  - U.512 - regionální biokoridor 1019 Kaňon Teplé - K 46;
  - U.514 - regionální biokoridor 1021 Chloumek - K 46.

## 5.2.2 Kolová



obr. č. 3 - výřez z koordinačního výkresu ZÚR KK – správní území obce Kolová

Správní území obce Kolová se nachází:

- Ve specifické lázeňské oblasti SL1 Karlovy Vary – oblast mezinárodního významu. ZÚR dává ÚP úkol zabránit kolizi se záměry specifické oblasti. Nesmí dojít k degradaci prostředí lázeňských míst, nesmí dojít ani k poškození jeho hodnot. Na území nesmí vznikat technické bariéry, které by omezovaly pohyb v tomto území, a nebude omezena možnost využití území pro lázeňství.
- Ve specifické oblasti rekreace a cestovního ruchu SR8 – Karlovarsko  
ÚP nesmí být v kolizi s požadavky ZÚR k záměrům v této specifické oblasti. Návrhem rozvoje území v ÚP nesmí dojít k degradaci prostředí rekreačních oblastí ani k trvalému poškození jejich hodnot. Nebudou vytvářeny technické bariéry, které by omezily pohyb a prostředí rekreačních oblastí a lokalit cestovního ruchu. ÚP bude řešen v souladu se zásadami ochrany životního prostředí, přírody a krajiny a příslušnou legislativou.
- V území je potřeba respektovat tyto veřejně prospěšné stavby regionálního a nadregionálního charakteru:
  - Hospodářský park Olšová Vrata [ 9 ] při jižním okraji areálu mezinárodního letiště
  - veřejné mezinárodní letiště Karlovy Vary - záměr L2 dle PÚR 2008 - prodloužení a rozšíření vzletové a přistávací dráhy (o 500 m východním směrem) [VPS D.200].

### 5.2.3 Stanovice



obr. č. 4 - výřez z koordinčního výkresu ZÚR KK – správní území obce Stanovice

Správní území obce Stanovice se stejně jako obec Kolová nachází:

- Ve specifické oblasti lázeňství SL1 Karlovy Vary – oblast mezinárodního významu.
- Ve specifické oblasti rekreace a cestovního ruchu SR8 – Karlovarsko
- Pro toto území jsou uplatňovány ze ZÚR stejné podmínky, jaké jsou uvedeny u obce Kolová
- V území je potřeba respektovat tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření regionálního charakteru:
  - V 21 – vodovod Stanovice - Dražov – Hlinky (v realizaci)
  - D65 – přeložka silnice II/208 v Hlinkách
  - E04 – vedení VVN 400kV (souběh se stávajícím vedením VVN 110kV) jako propojení TR Vítkov – TR Verněřov

## 5.2.4 Žlutice



obr. č. 5 - výřez z koordinačního výkresu ZÚR KK – správní území města Žlutice

Ze ZÚR Karlovarského kraje, vyplývá pro oblast Žlutice:

- Řešené území města Žlutice se nalézá v Nadmístní rozvojové oblasti subregionálního významu - SO3: Žlutice. Řešené území města Žlutice je zahrnuto mezi specifické oblasti nadregionálního významu, které vykazují relativně vyšší míru problémů z hlediska udržitelného rozvoje území, především s ohledem na nízkou hustotu osídlení a problémy spojené s výrazným sociálním a hospodářským útlumem. Za zásadní problémy se považují: vysoká míra nezaměstnanosti, nevyvážená vzdělanostní struktura, nízká úroveň mezd a omezená mobilita obyvatel za prací.
- SH1 Žluticko (dle PUR 2008 Rakovnicko – Kralovicko – Podbořansko), specifická oblast nadregionálního významu s problémy hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti
- Řešené území je zahrnuto mezi specifické oblasti regionálního významu: Specifická oblast rekreace a cestovního ruchu SR7 Žluticko a Valečsko – oblast nadmístního významu. Problematika související s těmito oblastmi nadmístního významu přesahuje hranice jednotlivých obcí; specifické oblasti zahrnují krajinné segmenty a sídla s vyšší koncentrací vybavenosti a služeb ve sféře rekreace a cestovního ruchu;
- Specifická oblast zemědělství SZ1 Tepelsko – Toužimsko – Žluticko - oblast nadmístního významu. Problematika související s těmito oblastmi nadmístního významu přesahuje hranice jednotlivých obcí; jedná se o krajinné segmenty s

relativně (z krajského hlediska) vhodnými podmínkami pro zemědělskou činnost, kterou je nezbytné podporovat.

- Specifická oblast krajinných hodnot a ochrany přírody SK8 Žluticko - oblast nadmístního významu

Problematika související s těmito oblastmi nadmístního významu přesahuje hranice jednotlivých obcí; jedná se o krajinné segmenty s vysokou přírodní a estetickou hodnotou, které vytvářejí hlavní charakter krajinných typů Karlovarského kraje a jako celek nemusejí mít jinou formu legislativní ochrany (jako např. krajinná památková zóna Valečsko). I když uvedené krajinné segmenty zahrnují části ploch podléhajících některé z forem ochrany přírody, vymezení specifických oblastí z nich přímo nevychází – je omezeno na hlavní specifika krajinných hodnot Karlovarského kraje.

- Plocha nadmístního významu - Průmyslová zóna Žlutice – Knínice

plocha pro komerční a výrobní zónu s předpoklady zvýšení nabídky pracovních příležitostí pro oblast Žluticka a Valečska; lokalizace jižně od stávající silnice I/6 (budoucí doprovodné II/606) a severně od budoucí komunikace R6 – severně od obce Žlutice a sídel Knínice a Veselov; dobrá dostupnost z nové mimoúrovňové křižovatky na R6 a z doprovodné silnice II/606;

- V území je potřeba respektovat tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření regionálního charakteru:

VPS:

D.01 Stavba rychlostní silnice mezinárodního významu R6 v úseku Olšová Vrata – hranice kraje (Bošov)

D.58 Přeložka navrhované trasy silnice II/194 v úseku Pšov – Strahovský Mlýn

D.59 Přeložka navrhované trasy silnice II/194 (dnešní II/226) v prostoru jižně od obce Protivec

D.60 Přeložka navrhované trasy silnice II/194 (dnešní II/226) v prostoru Chyšě

D.62 Přeložka silnice II/205 v prostoru obce Veselov

D.63 Přeložka silnice II/205 v prostoru obcí Veselov a Knínice

D.69 Přeložka silnice II/205 v prostoru města Žlutice

V.23 Vodovod Kozlov – Sovolusky – SV Žlutice

V.24 Vodovod Polom – Ratiboř – Knínice - Veselov

V.25 Vodovod Knínice – Budov - Luka

V.29 Vodovod Kobylé – SV Žlutice

E.04 Vedení VVN 400 kV – propojení TR Vítkov – TR Verněřov

P.02 Koridor VTL plynovodu Dlouhá Ves – Žlutice – Chyšě (Ratiboř, Žlutice, Protivec)

### VPO:

U.61 - RBC č. 1131 – Matoušův Mlýn

U.63 - RBC č, 1130 – Střela pod Čertákem

U.67 - RBC č. 1129 - Zákruť Střely

U.68 - RBC č. 1128 - Vladař

U.518 - RBK č. 1027 – Matoušův Mlýn – RK 1030

U.519 - RBK č. 1028 – Zákruť Střely – Střela pod Čertákem

U.520 - RBK č. 1029 – Vladař – Zákruť Střely

U.521 - RBK č. 1030 – RBK 1029 – Meandry Střely

U.538 - RBK č. 20014 – Údrčské rybníky – Střela pod Čertákem

### 5.2.5 Chyše



Obr. 6 - výřez z koordinačního výkresu ZÚR KK – správní území města Chyše

Ze ZÚR Karlovarského kraje, vyplývá pro správní území města Chyše:

- Řešené území se nalézá ve specifické oblasti nadregionálního významu SH1 Žluticko. Jedná se o specifickou oblast nadregionálního významu s problémy hospodářského rozvoje a sociální soudržnosti vymezenou v rozsahu správních území obcí včetně území Chyše.

V této specifické oblasti dává ZÚR za úkol vytváření podmínek pro rozvoj

ekonomické sféry a sociální soudržnosti formou zajištění územních předpokladů pro zkvalitnění dopravní, technické a občanské infrastruktury, školství a vzdělávání, pro rozvoj podnikání. I zde je vyzdvížena podpora rozšíření nabídky služeb v oblasti tzv. měkkého lázeňství“ a rekreace

- Řešené území se nalézá ve specifické oblasti rekreace a cestovního ruchu SR7 Žluticko a Valečsko – oblast nadmístního významu.
- Dále se nalézá ve specifické oblasti zemědělství SZ1 Tepelsko – Toužimsko – Žluticko - oblast nadmístního významu. V této ploše je nutné dbát především na ochranu zemědělské půdy. Je nutné, aby byly eliminovány veškeré plošně náročné investice, které by mohly způsobit přímé nebo trvalé odnětí významnějšího podílu zemědělské půdy nebo by výrazně zhoršily organizaci půdního fondu a znemožnily zemědělské obhospodařování.  
Je vítaná snaha o propojení hospodářských aktivit s nabídkou služeb v oblasti rekreace (např. agroturistika, ...)
- V území je potřeba respektovat tyto veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření regionálního charakteru:

VPS:

- D.60 II/194 přeložka navrhované trasy silnice II/194 (dnešní II/226 v prostoru Chyše
- D.61 II/194 přeložka silnice II/194 v prostoru Bošova
- V.07 Vodovod Vrbice – Bošov – SV Žlutice
- P.02 zásobování plynem Dlouhá Ves – Žlutice – Chyše

VPO:

- U.68 1128 Vladař RBC
- U.69 1127 Meandry Střely RBC
- U.521 1030 RBK 1029 - Meandry Střely RBK
- U.522 1032 RBK 1030 - Jelení skok RBK
- U.596 1031 Střela - Rabštejn - meandry Střely RBK

### 5.2.6 Porovnání podle důležitosti dle ZÚR KK

	1	2	3	4	5
Bečov nad Teplou					
Kolová					
Stanovice					
Žlutice					
Chyše					

Tab. č. 2 - Porovnání podle důležitosti dle ZÚR KK



*Pozn.: Identifikace porovnávaného území podle stupnice důležitosti 1-5, kdy 1 je velmi významná, 2 - významná, 3 - neutrální, 4 - méně významná, 5 – nevýznamná*

Jak je zřejmé z výčtu úkolů, které dává ZÚR za úkol řešit v územních plánech, není žádné z řešených území bezvýznamné. I v tomto případě se jedná o můj subjektivní názor na danou problematiku.

- Území města Bečov nad Teplou je z hlediska ZÚR KK především hodnotná svým přírodním potenciálem. Ve městě se nacházejí dvě národní kulturní památky a to Hrad a zámek Bečov nad Teplou a relikviář svatého Maura, který je v zámku umístěn, dále řada kulturních památek, městská památková zóna a krajinná památková zóna. ZÚR KK klade důraz na tuto skutečnost a považuje ji za regionálně významnou. Území je součástí regionu „Lázeňský trojúhelník“, který se pokouší krajský úřad zapsat na seznam UNESCO. Samotné město však tento potenciál ještě zdaleka nevyužilo, proto jej zařazují do kategorie č. 2 – významné
- Obec Kolová je z hlediska ZÚR KK hodnotná především svojí strategickou polohou – blízkost krajského města, blízkost mezinárodního letiště, kvalitní životní prostředí, proto obec zařazují do kategorie č. 2 – významné
- Území obce Stanovice se sice dle ZÚR KK nachází ve stejných specifických plochách jako obec Kolová, avšak dostupnost tohoto území je mnohem složitější, než v Kolové, to znamená, že i realizace záměrů bude v tomto území složitější. Obec má velký potenciál v takřka netknuté přírodě, která skýtá potřebu rekreačního využití. Obec zařazují do kategorie č. 3 – neutrální
- Správní území města Žlutice je velmi rozsáhlé a má také velký potenciál v přírodním prostředí, které skýtá velké možnosti jeho využití, nachází se v jedné oblasti nadmístního významu a čtyřech specifických oblastech. Žluticko dle ZÚR KK skýtá v sobě velký potenciál, který není řádně využitý. Proto jej zařazují do kategorie č. 2 - významné
- Správní území města Chyše je také poměrně rozsáhlé a lze především stavět na jeho přírodních hodnotách. I zde je největší potenciál v nabídce služeb cestovního ruchu. I v tomto území není využití nabízený potenciál. Území zařazují do kategorie č. 3

## 5.3 Okres Karlovy Vary – poloha, význam



Obr. č. 7 - Správní obvod obce s rozšířenou působností – zdroj archiv ÚÚP a SÚ, MM KV

K popisu obcí v této kapitole použiji jako zdroj schválená zadání územních plánů, zpracované návrhy územních plánů a doplňující průzkumy a rozборы daných území a také informace z Územně analytických podkladů ORP Karlovy Vary.

### 5.3.1 Bečov nad Teplou

Na území se nacházejí plochy především venkovského bydlení – v okrajových částech Bečova nad Teplou, ve Vodné a Krásném Jezu. V samotném městě je bydlení městské. Nacházejí se tu i plochy rekreace. Bečov nad Teplou má nejstarší

bytový fond z celého území ORP (70,85). Je tu i nejvyšší index stáří. V území je nedostatek pracovních příležitostí.

Na území města se nachází městská památková zóna, velký počet kulturních památek, 2 národní kulturní památky.

Na celém území se nachází CHOPAV Chebská pánev a CHKO Slavkovský les. Jsou zde prvky místních, regionálních ÚSES, územím prochází nadregionální biokoridor, Natura 2000 – EVL. Na celé ploše k.ú. Bečova nad Teplou je vyhlášená krajinná památková zóna, v území se nacházejí památné stromy. Koeficient ekologické stability je větší než 3,00, jedná se o území relativně přírodní. Nadprůměrný podíl zvláště chráněných území, lesnatost 67,76%. V území se nachází záplavové území, dotčené záplavou Q100.

Ve správním území Bečova nad Teplou je se nacházejí plochy poddolovaného nebo sesuvného území, v území není CHLÚ

### **5.3.2 Kolová**

Na území se nacházejí plochy především venkovského bydlení a bydlení čistého, v části Háje se nachází velká plocha pro golf. Obec využívá svého „strategického“ umístění v blízkosti krajského města a v dosahu rychlostní komunikace a mezinárodního letiště, což nabízí vytváření satelitních sídel. Nachází se zde nejmladší bytový fond v ORP (41,20). V území je nedostatek pracovních příležitostí.

Na celém území se nachází CHOPAV Chebská pánev, na části území CHKO Slavkovský les, z části v ochranném pásmu přírodního léčivého zdroje. Jsou zde prvky místního ÚSES, koeficient ekologické stability je mezi 1,00 – 3,00 (území stabilní). V území se nachází záplavové území, dotčené záplavou Q100. Nadprůměrný podíl zvláště chráněných území.

Zemědělská půda se zde nedá intenzivně využívat, protože se území nachází v ochranném pásmu vodní nádrže Stanovice.

Území bez poddolovaného území a CHLÚ.

### **5.3.3 Stanovice**

Na území se nacházejí plochy především venkovského bydlení a bydlení čistého, jsou tu i plochy rekreace. Obec využívá svého umístění nedaleko krajského města, což nabízí vytváření satelitních sídel. V území je nedostatek pracovních příležitostí.

Celé území se nachází v CHOPAV Chebská pánev, v CHKO Slavkovský les, v k.ú. Stanovice se nachází významná vodní nádrž Stanovice. Jedná se o území s nízkým podílem zvláště chráněných území, koeficient ekologické stability je větší než 3,00

(území relativně přírodní). V území se nachází záplavové území, dotčené záplavou Q100. Území se zhoršenou kvalitou ovzduší.

V území se nachází poddolované nebo sesuvné území a nízké procento CHLÚ.

#### **5.3.4 Žlutice**

V rozsáhlém území se nacházejí převážně plochy bydlení venkovského a rekreace, plochy smíšené městské jsou pouze ve městě Žlutice. V území je vypočítán nejvyšší index stáří, dochází k velkému odlivu obyvatel v důsledku nedostatku pracovních příležitostí.

Ve městě se nachází městská památková zóna s velkou koncentrací kulturních památek. Kulturní památky i přírodního charakteru se nacházejí i v celém správním území.

V území se nachází významná vodní nádrž Žlutice, protéká zde řeka Střela, která je chráněna jako Natura 2000 – EVL. Průměrný podíl zvláště chráněných území, koeficient ekologické stability je mezi 1,00 – 3,00 (stabilní území). V území se nachází záplavové území, dotčené záplavou Q100.

Ve správním území Žlutic se nachází plochy poddolovaného území a sesuvného území, významné horninové prostředí – stavební kámen, jíly, CHLÚ zabírá do 5% celého území.

#### **5.3.5 Chyše**

V území se nacházejí převážně plochy bydlení venkovského a rekreace, bydlení městské je pouze ve městě Chyše. Tak jako ve Žluticích, tak i zde je vypočítán nejvyšší index stáří. Z důvodu nedostatku pracovních příležitostí, je i toto území postiženo odlivem obyvatel.

Na území města Chyše se nachází velké množství kulturních památek, některé doslova zažívají svůj zrod „z popela“ (zámek, pivovar).

V území je nízký podíl zvláště chráněných území. Územím protéká řeka Střela, která je chráněna jako Natura 2000 – EVL. Dochází tu ke kolizi navrženého prvku ÚSES a vyhlášeného CHLÚ. Koeficient ekologické stability je mezi 1,00 - 3,00 (území stabilní). V území se nachází záplavové území, dotčené záplavou Q100.

V území se nachází CHLÚ, v k.ú. Chyše v části Podštěly se těžila cihlářská hlína, zde se i zpracovávala. Cihelna zanikla a jámy po vytěžení se v současnosti využívají k uložení odtěžené zeminy z rozšiřované rychlostní komunikace R6.

### 5.3.6 Porovnání podle důležitosti dle ORP

	1	2	3	4	5
Bečov nad Teplou					
Kolová					
Stanovice					
Žlutice					
Chyše					

Tab. č.3 - Porovnání podle důležitosti dle ORP

Pozn.: Identifikace porovnávaného území podle stupnice důležitosti 1-5, kdy 1 je velmi významná, 2 - významná, 3 - neutrální, 4 - méně významná, 5 – nevýznamná

Město Bečov nad Teplou a obec Kolová mají pro území značný potenciál. Město Bečov nad Teplou jej zatím zcela nevyužívá, avšak v území se nacházejí významné národní kulturní památky, které jsou hojně navštěvovány a tím přinášejí městu alespoň v sezóně pracovní příležitost. Obec Kolová čerpá svůj potenciál ze strategického umístění. Z těchto hledisek jsem je zařadila do kategorie č. 1 velmi významná.

Obec Stanovice se nachází také v blízkosti krajského města, kde využívá jeho občanskou vybavenost. Rozvoj obce však směřuje k „satelitnímu“ způsobu využití území. Na rozsáhlém území, má nízký počet obyvatel a nízkou nabídku pracovních příležitostí, proto ji zařazuji do kategorie č. 3 – neutrální.

Správním územím města Žlutice nabízí pro svůj rozvoj velký potenciál. Pro velký podíl přírodních ploch, se zde nabízí vytvoření aktivit právě spojených s využitím přírodního bohatství a kulturního dědictví. Ten samý potenciál má i město Chyše, proto je zařazuji zatím do kategorie č. 3 – neutrální.

### 5.4 Obec, město – popis zájmového místa, charakteristika obce

Pro popis území a jeho charakteru jsem vybrala kritéria jako je statut sídla, velikost území, počet katastrálních území, počet sídel, počet obyvatel, kolik má členů zastupitelstva obce/města – počet členů, dostupnost občanského vybavení, technická infrastruktura, dopravní dostupnost, je-li v území platný územní plán, popřípadě v jaké fázi projednávání je nový územní plán. Rok první zmínky o sídlu je uváděn jen pro dokreslení možné historické hodnoty jednotlivých sídel.

### 5.4.1 Bečov nad Teplou



Obr. 8 – město Bečov nad Teplou, foto Gabriela Lebocová

- **statut** město (historické)
- **velikost území** 1981,7 ha
- **počet k.ú.** 3
- **počet sídel** 3
- **počet obyvatel (prům. věk)** 955 (42,7)
- **první zmínka o městě** 1354
- **dostupnost občanského vybavení** - MÚ, pošta, MŠ, ZŠ (1.-9.ročník), ZUŠ, hřiště, koupaliště, lékař, kulturní zařízení, muzeum, galerie, vyšší občanské vybavení zajišťují krajské město Karlovy Vary a město Toužim
- **technická infrastruktura** - 2 samostatné systémy zásobování, pitnou vodou, centrální ČOV pouze v Bečově, venkovního vedení Toužim – Horní Slavkov 22 kV, území je zásobováno plynem
- **dopravní dostupnost** - st. silnice I/20 z K. Varů do Plzně, ze které v Bečově odbočuje kr. silnice II/230 do M. Lázní, veřejná autobusová doprava Karlovy Vary – Toužim – Plzeň, regionální železniční tratě K. Vary – M. Lázně s odbočkou do Toužimi a do Horního Slavkova a Lokte, žel.stanice je v Bečově, územím prochází cyklotrasy 362 a 2026.
- **platný územní plán** - Územní plán města Bečov nad Teplou (Ing. arch. K. Zoch, 2006), Změna č.1. ÚPM Bečov nad Teplou (Ing. arch. I. Štros, 2010), Změna č.2

ÚPM Bečov nad Teplou (Ing. arch. I. Štros,2011), Změna č.3 ÚPM Bečov nad Teplou (Ing. arch. I. Štros, 2014) .

- **fáze v procesu pořizování nového územního plánu** – po společném jednání

#### 5.4.2 Kolová



Obr. 9 – obec Kolová, foto – archiv Obecního úřadu Kolová



Obr. 10 – obec Kolová – část Háje, foto – archiv Obecního úřadu Kolová

- **statut** obec
- **velikost území** 703,4 ha
- **počet k.ú.** 2

- počet sídel 2
- počet obyvatel (prům. věk) 715 (40,6)
- první zmínka o obci 1785
- dostupnost občanského vybavení – OÚ, ZŠ (1.5.ročník), lékař, kulturní zařízení, hřiště, tělocvična, golfové hřiště, vyšší občanské vybavení zajišťuje krajské město Karlovy Vary
- technická infrastruktura - skupinový vodovod Karlovy Vary, kanalizační síť, odpadní vody jsou odváděny na ČOV v Drahovicích (městská část K. Varů), venkovní vedení 22kV, z rozvodny VVN – 110/22kV v K. Varech, bez plynofikace
- dopravní dostupnost - silnice III/2087 (Pila, Kolová, Háje, Březová navazující na I/20), III/2088 (Stanovice, Háje) a III/20811 (z I/6, přes Olšová Vrata, Kolová), v blízkosti se nachází mezinárodní letiště, autobusové linky Karlovy Vary – Háje – Kolová – Javorná a Karlovy Vary – Háje – Kolová – Pila – Kolová – Hůrky – Karlovy Vary, v řešeném území není žádná železniční trať, pouze jedna značená cyklotrasa (č. 2288),
- platný územní plán - Územní plán Kolová, 2014

### 5.4.3 Stanovice



Obr. 11 – obec Stanovice, foto – archiv obecního úřadu Stanovice



Obr. 11 – obec Stanovice, foto – Mapy Google



- **statut** obec
- **velikost území** 3161,12 ha
- **počet k.ú.** 3
- **počet sídel** 4
- **počet obyvatel (prům. věk)** 596 (40,4)
- **první zmínka o obci** 1358
- **dostupnost občanského vybavení** – OÚ, kulturní zařízení, hřiště
- **technická infrastruktura** - vedení el. energie VN 22kV, VN 220 kV, vodovodní systém ÚV Březová – Horní Slavkov, ve Stanovicích vodojem o obsahu 110 m<sup>3</sup>, který přivádí vodu do sídla Dražov, sídla Dolní Dražov a Nové Stanovice nemají vodovodní systém, objekty jsou zásobeny individuálně ze studní, pro obec Stanovice jednotná kanalizační síť ukončená ČOV, ostatní sídla bez jednotného kanalizačního systému, venkovní vedení 22 kV, připojení z rozvodny K. Vary-Tuhnice 22 kV
- **dopravní dostupnost** - silnice III/2082 zajišťuje přístup ve směru od Karlových Varů, přes Březovou, propojuje Stanovice, Dražov a Hlinky, kde ústí do silnice II / 20, v řešeném území není žádná železniční trať
- **platný územní plán** - Územní plán Stanovice, 2012

#### 5.4.4 Žlutice



Obr. 12 – město Žlutice – foto archiv města Žlutice

- **statut** město (historické)
- **velikost území** 5300,6 ha
- **počet k.ú.** 10
- **počet sídel** 9
- **počet obyvatel (prům. věk)** 2484 (41,8)
- **první zmínka o městě** 1186
- **dostupnost občanského vybavení** – MÚ, MŠ, 2x ZŠ (1.-9.ročník), SŠ, 2x učiliště, ZUŠ, Dům s pečovatelskou službou, koupaliště, krytý bazén, hřiště, tělocvičny, stadiony, lékaři včetně specializací, detašované pracoviště záchranné služby, kulturní zařízení, muzea, galerie
- **technická infrastruktura** - dvoustupňová úpravna vody o výkonu 190 l/s, s odběrem surové vody z nádrže Žlutice s hlavními zásobními řady, Žlutice je jediné sídlo v řešeném území, jež má souvislou kanalizaci a centrální ČOV. Všechny ostatní osady, s výjimkou Protivce a Veselova, nemají kanalizaci žádnou nebo jen sporadickou, území zásobováno elektrickou energií z 22 kV venkovního vedení, v celém řešeném území se nenachází zařízení rozvodu plynu, výjimku tvoří Žlutice, kde pro zástavbu sídlištního charakteru je u bytových jednotek využíván propan – butan pro účely vaření
- **dopravní dostupnost** - řešené území je napojeno na státní silnici I/6, silnice II/205, která napojuje město Žlutice na I/6, dvě regionální železniční tratě, č. 161 Bečov nad Teplou – Rakovník a č. 163 Protivec – Bochov, značená turistická cesta (červená) Karlovy Vary – Bochov – Žlutice – Rabštejn n. Střelou, značená cyklistická trasa
- **platný územní plán** - Územní plán města Žlutice, 2006, OZV 1/2006,
- nabyla účinnosti dne 22.1.2007
- **fáze v procesu pořizování nového územního plánu** – po společném jednání

### 5.4.5 Chyše



Obr. 13 –město Chyše, foto – Mapy.cz

- **statut** město (historické)
- **velikost území** 2862,4 ha
- **počet k.ú.** 6
- **počet sídel** 11
- **počet obyvatel (prům. věk)** 580 (42,9)
- **první zmínka o městě** 1473
- **dostupnost občanského vybavení** – OÚ, MŠ, ZŠ (1.5. ročník), lékař, hřiště, tělocvična
- **technická infrastruktura** – skupinový vodovod z vodojemu Žlutice, v obci Luby veřejný vodovod, v ostatních sídlech studny, v Chyši ČOV, v ostatních sídlech septiky a žumpy, územím prochází venkovní vedení nadřazené soustavy ZVN 400 kV a rozvody VN 22 kV pro napájení distribučních trafostanic 22/0,4 kV. V současné době není na území města veden žádný plynovod.
- **dopravní dostupnost** - silnice II./194 (vazba na silnici I./6), silnice II./226, silnice II. třídy a místní komunikace, regionální železniční trať, č. 161 Bečov nad Teplou – Rakovník, v platné ÚPD je navrhován obchvat města, v území jsou dvě cyklotrasy – Cesta z města 3 a Valeč – Manětín 35
- **platný územní plán** – Územní plán Chyše, 2011
- **fáze v procesu pořizování nového územního plánu** – 1.aktualizace příprava zprávy o uplatňování

## 5.5 Shrnutí kategorizace

Kategorizace obcí je pro účel této práce čistě subjektivní s přihlédnutím na důležité a neopomenutelné skutečnosti.

	PÚR	ZÚR	ORP	obec	výsledek
Bečov nad Teplou	3	2	1	2	2
Kolová	2	2	1	2	2
Stanovice	3	3	3	2	3
Žlutice	3	2	3	2	3
Chyše	4	3	3	2	3

Tab. č.4 – shrnutí kategorizace

Pozn.: Identifikace porovnávaného území podle stupnice důležitosti 1-5, kdy 1 je velmi významná, 2 - významná, 3 - neutrální, 4 - méně významná, 5 – nevýznamná

Z vyhodnocení vyplývá, že žádná z obcí není bezvýznamná. Výhodu mají město Bečov nad Teplou a obec Kolová buď svým umístěním v bezprostřední blízkosti krajského města, nebo přírodním a kulturním bohatstvím. V sumarizaci aktérů v konkrétních územních plánech může toto hodnocení osvětlit přístup účastníků k danému území.

## 6. Územní plány v řešeném území – aktivita účastníků

### 6.1 Územní plán Bečov nad Teplou

#### 6.1.1 Zadání

V roce 2011 odsouhlasilo zastupitelstvo města Bečov nad Teplou pořízení nového ÚP a následně podalo na úřad územního plánování (dále jen ÚÚP) žádost o pořizování nového územního plánu. Před zpracováním zadání byly pořízeny doplňující průzkumy a rozborů (dále jen DPR), které zpracoval projektant ÚP, dále město obeznámilo občany se záměrem vydat nový územní plán a vyzvalo je, aby podala podněty pro nový ÚP.

Na základě zjištěných skutečností, DPR, ÚAP poskytnutých ÚÚP a podaných žádostí od občanů, bylo zpracováno Zadání.

V rámci projednání bylo obesláno 18 DO a 8 sousedních obcí.

K návrhu Zadání se vyjádřilo 9 DO, z toho 3 stanoviska bez požadavků, 5 DO s požadavky na úpravu návrhu Zadání a 1 DO (ochrana přírody a krajiny) uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů ÚP na ŽP.

Dále uplatnila požadavek 1 sousední obec – zanesení podmínky koordinace návrhů ÚP obou obcí z hlediska navržené cyklostezky vedoucí přes obě správní území a 1 občan žijící na území města. Připomínky občana se týkaly obsahové stránky Zadání nikoliv jeho vlastnických zájmů. Jeho požadavky byly nad rámec možností územního plánování.

Pořizovatel ve spolupráci s pověřeným zastupitelem a projektantem stanoviska a připomínky vyhodnotili. Na základě zjištěných skutečností, nechalo město zpracovat expertní posouzení vlivu na lokalitu Natura 2000 – EVL. Vzhledem k tomu, že návrh nového ÚP nebude navrhovat nové rozvojové lokality, které by měly vliv na lokalitu Natury 2000, požádalo město DO ochrany ŽP o přehodnocení požadavku vyhodnocení vlivu, a DO žádosti vyhověl.

Zadání bylo zastupitelstvem města schváleno poprvé v roce 2013, po úpravách bylo schváleno v roce 2014. Na základě schváleného Zadání byl vypracován návrh.

Příímí účastníci projednání: obec, pro kterou se ÚP pořizuje, sousední obec, DO a občan obce, projektant, pořizovatel

### **6.1.2 Společné jednání o návrhu Územního plánu Bečov nad Teplou**

Společné jednání proběhlo z důvodu podání žádostí o dotace na ÚPD, v polovině března 2015. Proto zde nebudou uvedena všechna stanoviska a připomínky. Vzhledem k tomu, že město vyzvalo občany, aby své připomínky uplatnili nejlépe již před společným jednáním, obdržel pořizovatel již většinu připomínek.

V rámci projednání uplatnilo svá stanoviska 11 DO. Většina stanovisek byla bez připomínek, 4 stanoviska byla s požadavky na úpravu návrhu, které byly akceptovány. K návrhu bylo podáno 8 připomínek od občanů města, většinou se týkaly požadavků na zohlednění rozvojových ploch, které nebyly převzaty ze stávajícího ÚPM, v 1 připomínce bylo požadováno vyřešení příjezdové komunikace k RD a změna funkčního využití pozemku vlastněného podatelem. Dále bylo v jedné připomínce požadováno zohlednit schválený návrh řady bočních tůní, schválených na AOPK.

Nadřízený orgán neshledal rozpory s nadřazenou ÚPD a požadoval pouze drobné úpravy v textu.

K návrhu nebyla uplatněna žádná připomínka sousedních obcí.

Příímí účastníci projednání: obec, pro kterou se ÚP pořizuje, DO a občané obce a vlastníci nemovitostí v obci, projektant, pořizovatel

## **6.2 Územní plán Kolová**

### **6.2.1 Zadání Územního plánu Kolová**

Pořízení nového ÚP schválilo zastupitelstvo v roce 2011. Původně obec zamýšlela ÚP pouze tzv. „překlopit“ do nového. Z důvodu změny plochy VPS plochy mezinárodního letiště a s tím spojené úpravy RBC, bylo nutné pořídit nový ÚP klasickou cestou.

Doplňující průzkumy a rozborů byly zpracovány ještě v tomtéž roce.

Ke zpracování zadání byly použity údaje z průzkumů a rozborů, stávajícího platného ÚP, ÚAP a požadavky obce a požadavky od občanů.

K zadání se vyjádřilo 10 DO z toho 2 DO uplatnily požadavky na úpravu Zadání a 8 DO neuplatnilo žádné požadavky. V rámci projednání neuplatnily připomínky sousední obce ani občané.

Přímí účastníci projednání: obec, pro kterou se ÚP pořizuje, DO, projektant, pořizovatel

### **6.2.2 Společné jednání o návrhu Územního plánu Kolová**

Návrh byl zpracován v roce 2013, k návrhu bylo vydáno 10 stanovisek DO, z toho 5 bylo bez připomínek, ve 4 stanoviscích byly uplatněny požadavky, které byly respektovány, a ve stanovisku orgánu ochrany ZPF byly požadovány redukce rozvojových ploch. K požadavku bylo vyvoláno jednání, na kterém byly dohodnuty redukce ploch. V rámci projednání návrhu byla uplatněna 1 připomínka právnické osoby na nové rozvojové plochy, dále bylo uplatněno 10 připomínek občanů obce z toho 5 na změnu funkčního využití plochy BI na BV, 1 na úpravu biokoridoru a 1 k návrhu cesty, spojující sídla Kolová a Háje a 2 na nové rozvojové plochy a 2 na vypuštění ploch dopravy. Kromě požadavků na nové rozvojové plochy bylo všem občanům vyhověno.

Nadřízený orgán neshledal rozpory s nadřazenou ÚPD a požadoval pouze drobné úpravy v textu.

Přímí účastníci projednání: obec, pro kterou se ÚP pořizuje, DO, občané obce a vlastníci nemovitostí v obci, developer, projektant a pořizovatel

### **6.2.3 Veřejné projednání Územního plánu Kolová**

Veřejné projednání proběhlo v roce 2014. Jednání probíhalo ve společenské místnosti obecního úřadu. Přítomni byli zastupitelé obce, v hojném počtu přišli

obyvatelé obce, kteří se přišli seznámit s obsahem územního plánu, dva podnikatelé, kteří hájili své zájmy, pověřený zastupitel – starosta obce, pořizovatel a projektant, který provedl výklad k návrhu územního plánu. V rámci řízení o územním plánu, obdržel pořizovatel 4 stanoviska DO, kde bylo konstatováno, že při úpravě byly zohledněny všechny vznesené připomínky. Dále bylo uplatněno 5 námitek, které požadovaly nové rozvojové plochy v území. Těmto námitkám nebylo vyhověno. ÚP byl vydán v roce 2014.

Příímí účastníci projednání: obec, pro kterou se ÚP pořizuje, DO, občané obce a vlastníci nemovitostí v obci, projektant a pořizovatel

## **6.3 Stanovice**

### **6.3.1 Zadání Územního plánu Stanovice**

Pořízení nového ÚP schválilo zastupitelstvo obce v roce 2008, kdy byla zároveň padaná žádost na ÚÚP na pořizování ÚP. V roce 2010 byl projektantem zpracován návrh návrhu zadání včetně grafické přílohy. Na základě předloženého bylo zpracováno Zadání. To, že mělo Zadání i grafickou část, nebylo tudíž zpracováno v obecné rovině, přineslo v následujícím pořizování značnou míru nepříjemností.

K Zadání bylo uplatněno 10 požadavků DO a 2 připomínky z toho 1 od občana obce a vlastníka nemovitostí v území a 1 od vlastníka pozemků v řešeném území.

6 vyjádření DO bylo bez požadavků, u 2 byly uplatněny požadavky na doplnění údajů, byl uplatněn požadavek na vypracování vlivů ÚP na ŽP a udržitelný rozvoj území a požadavek na redukci navrhovaných ploch.

Příímí účastníci projednání: obec, pro kterou se ÚP pořizuje, DO a občan obce a vlastník nemovitostí v obci, projektant, pořizovatel

Zadání bylo schváleno v roce 2010.

### **6.3.2 Společné jednání o návrhu Územního plánu Stanovice**

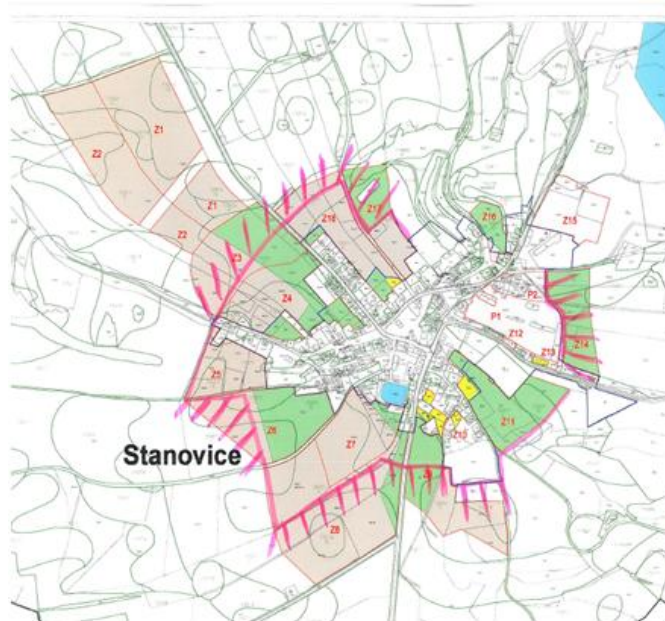
Návrh ÚP byl zpracován taktéž v roce 2010. K návrhu bylo vydáno 14 stanovisek DO. 4 DO neuplatnily žádné připomínky, 9 DO uplatnilo připomínky na úpravu návrhu, které byly respektovány (většinou doplnění údajů), orgán ochrany ZPF si vyžádal prodloužení lhůty pro vydání stanoviska z důvodu navrhovaného záboru ZPF větší než 10 ha, kdy je povinen si vyžádat ke svému stanovisku, stanovisko Ministerstva životního prostředí. ÚP navrhoval zábor cca 67 ha (celkově 78 ha) zemědělské půdy, s čímž DO nesouhlasil. Na základě vydaného nesouhlasného

stanoviska, pořizovatel jednání, na kterém došly obě strany ke kompromisu – nově navrhované rozvojové plochy byly zredukovány na cca 38ha

Připomínky od občanů nebyly uplatněny, a to z toho důvodu, že to SZ v té době neumožňoval.

Nadřízený orgán neshledal rozpory s nadřazenou ÚPD a požadoval pouze drobné úpravy v textu.

Přímí účastníci projednání: obec, pro kterou se ÚP pořizuje, DO, projektant, pořizovatel



Obr.č.14 – výřez z návrhu ÚP Stanovice – zábor ZPF s navrhovanou redukcí rozvojových ploch

### 6.3.3 Veřejné projednání návrhu Územního plánu Stanovice

Veřejné projednání se konalo v roce 2012. Jednání proběhlo v místní restauraci v obci. Přítomni byli zastupitelé obce, v hojném počtu přišli obyvatelé obce, kteří se přišli seznámit s obsahem územního plánu, dva zástupci developerů, kteří jejich zájmy, vlastníci pozemků v obci, pověřený zastupitel – starosta obce, pořizovatel a projektant, který provedl výklad k návrhu územního plánu. V rámci veřejného projednání pořizovatel obdržel stanoviska 4 DO, ve kterých byl vysloven souhlas s úpravou návrhu dle jejich požadavků, dále pořizovatel obdržel 5 námitek, které pořizovatel přehodnotil na připomínky, jelikož nesplňovaly náležitosti podle § 52 odst. 2 SZ, a 4 připomínky. Připomínky byly podávány k provedené redukcí rozvojových ploch, kdy do územního plánu nebyly převzaty rozvojové plochy stávajícího územního plánu nebo byly redukovány plochy navržené v návrhu do spol. jednání. 6 připomínek bylo od občanů obce a vlastníků nemovitostí v řešeném



území, 1 připomínka byla od vlastníka pozemku, který není občanem obce a 2 připomínky byly od developerů. Připomínky nebyly v novém ÚP zohledněny. Územní plán byl vydán v roce 2012.

Přímí účastníci projednání: obec, pro kterou se ÚP pořizuje, DO a občané obce a vlastníci nemovitostí v obci, občan vlastníci nemovitost v území, ale není občanem obce, developeři, projektant, pořizovatel

## **6.4 Žlutice**

### **6.4.1 Zadání Územního plánu Žlutice**

Pořízení Územního plánu schválilo zastupitelstvo města v roce 2011. Následně byly v roce 2012 zpracovány DPR. Zadání bylo zpracováno na základě požadavků od obce, občanů, ÚAP daného území a DPR.

V rámci projednání zadání uplatnilo 13 DO své požadavky. Dotčený orgán ochrany ŽP nevyloučil vliv ÚP na evropsky významné lokality pro nedostatek podkladů. Po dodání konkrétních informací – v EVL nebudou navrhovány žádné rozvojové plochy, DO dále nepožadoval zpracování vlivů na ŽP. Všechny požadavky DO byly v Zadání zohledněny.

V rámci projednání Zadání nebyly uplatněny žádné připomínky od sousedních obcí ani od občanů.

Přímí účastníci projednání: obec, pro kterou se ÚP pořizuje, DO, projektant, pořizovatel

### **6.4.2 Společné jednání o návrhu Územního plánu Žlutice**

Společné jednání o návrhu ÚP se konalo v roce 2014. Ve společném jednání uplatnilo 17 DO svá stanoviska, a připomínky podali 2 občané obce, 2 vlastníci nemovitostí v řešeném území, 1 právnická osoba a Muzejní spolek. 14 DO neuplatnilo k návrhu připomínky, 1 DO uplatnilo připomínky nad rámec svého zmocnění, proto byl vyzván k upřesnění svých připomínek, u 2 DO bylo vyvoláno následně jednání k upřesnění požadavků, na kterých došlo k dohodě o úpravě návrhu.

Návrh byl pořizovatelem vyhodnocen a předložen určenému zastupiteli k odsouhlasení. Vzhledem k tomu, že mezi tím, co byly projednávány připomínky, došlo z důvodu nových voleb do obecních zastupitelstev k výměně větší části členů

zastupitelstva, a tím ke změně náhledu na potřeby města z hlediska zájmů v ÚP, není zatím jasné, jak bude pořizování ÚP dále další pokračovat.

Příímí účastníci projednání: obec, pro kterou se ÚP pořizuje, DO, občané obce a zároveň vlastníci nemovitostí v řešeném území, občané, který je vlastníkem nemovitostí v řešeném území projektant, pořizovatel

## **6.5 Chyš**

### **6.5.1 Zadání**

Zpracování ÚP Chyš bylo odsouhlaseno v roce 2005. V té době byla obec Chyš (dnes město Chyš) pořizovatelem ÚPD podle starého stavebného zákona (z.č.50/1976 Sb.). Návrh zadání zpracoval autor následného návrhu ÚP.

V rámci projednání Zadání bylo osloveno více dotčených orgánů (dále je DO), než-li se obesílá dnes. K Zadání se vyslovilo 29 DO. Většinou ve svých stanoviscích upozorňovali na existující limity v území. Orgán ochrany přírody vyloučil vliv na Naturu 2000 a nepožadoval zpracování vyhodnocení; Krajská hygienická zpráva požadovala koordinaci navrhované výstavby s výstavbou inženýrských sítí; vodohospodářský úřad upřesnění umístění ČOV; Povodí Vltavy požadovalo zajištění zdroje pitné vody, likvidaci odpadních vod a srážkových vod; Povodí Ohře Chomutov požadovalo zajištění likvidace odpadů a odpadních vod; ostatní DO neměli připomínky.

K návrhu Zadání se vyslovila jedna sousední obec, která neměla připomínky.

V projednání Zadání byla uplatněna připomínka FO a to na návrh přístupové komunikace k pozemku ve vlastnictví podatele a požadavek na návrh opatření k zajištění odvodu povrchových vod tak, aby nepoškozovaly pozemek. K návrhu Zadání uplatnila i obec Chyš připomínky zejména požadavek na návrh odvedení dešťových přívalových vod a návrh umístění ČOV

Příímí účastníci projednání: obec, pro kterou se ÚP pořizoval, sousední obec, DO a jedna FO – vlastník parcely v řešeném území, projektant

### **6.5.2 Společné jednání o návrhu Územního plánu Chyš**

Návrh ÚP byl zpracován projektantem zpracován a předán v roce 2008, v tomto roce proběhlo i společné jednání s DO. Projednání bylo již podle nového zákona (z.č.183/2006 Sb.), proto byl návrh ÚP předán společně se žádostí o pořizování Úřadu územního plánování Magistrátu města. Ve společném jednání uplatňovalo

stanoviska 14 DO (z 20 obeslaných). Sousední obce (7) se nevyjádřily. Ze 14 stanovisek bylo 7 stanovisek bez připomínek, 6 s požadavkem na úpravu návrhů př. vyznačení CHLÚ, úprava hranic zastavěného území, doplnění ochranných pásem. Nejrozsáhlejší bylo stanovisko orgánu ochrany ZPF, ve kterém bylo požadováno důsledné zpracování bilance potřeby nových rozvojových ploch k bydlení a následnou razantní úpravu a redukci navrhovaných rozvojových ploch zejména pro bydlení, ale i řádné odůvodnění nových navrhovaných vodních ploch.

Projednávání bylo velmi složité, k dosažení kompromisu došlo až po dvou letech.

Po vyhodnocení stanovisek, byl zpracován návrh na úpravu návrhu ÚP a spolu se zprávou o projednání byl předložen nadřízenému orgánu ke stanovisku.

Nadřízený orgán posoudil soulad s nadřazenou dokumentací. V průběhu projednávání ÚP došlo k vydání ZÚR KK, na základě toho, požadoval nadřízený orgán upravit předložený ÚP.

Přímí účastníci projednání: obec, pro kterou se ÚP pořizoval, DO, nadřízený orgán, projektant, pořizovatel

### **6.5.3 Veřejné projednání Územního plánu Chyšce**

Veřejné projednání proběhlo na konci roku 2011 v zasedací místnosti městského úřadu. Jednání se zúčastnil určený zastupitel, projektant a pořizovatel. Ve veřejném projednání se vyjádřilo 5 DO. Nikdo („Každý“) neuplatnil připomínku a žádný vlastník nepodal námítku. V tento rok byl Územní plán vydán.

Přímí účastníci projednání: obec, pro kterou se ÚP pořizoval, DO, nadřízený orgán, projektant, pořizovatel

V současné době připravuji 1. Aktualizaci – zprávu o uplatňování ÚP Chyšce. I v tomto území (přímo v k.ú. Chyšce) bylo navrženo velké množství nových rozvojových ploch k bydlení na úkor ZPF. Po čtyřech letech platnosti ÚP nebyla ani jedna z rozvojových ploch využita...

## 7. Výsledky a shrnutí výsledků (vyhodnocení uvedených skutečností)

Původně měly být součástí vyhodnocení grafy, které by porovnávaly údaje, zjištěné v průzkumu. Údaje nelze řádně porovnat z důvodu různých stádií pořizování zkoumané ÚPD a také z toho důvodu, že projednání nebylo u všech zkoumaných obcí dle stejného zákona (Chyšě – zadání dle st. SZ 50/76 Sb.) nebo podle pravidel projednávání podle zákona před novelou a po novele.

Na základě výše uvedených údajů lze zhodnotit, jaký zájem je o pořizování územních plánů všeobecně. Kolik DO se vyjadřuje k různým stupňům ÚPD, je z toho zřejmé, kolik DO chrání své zákonné zájmy v procesu pořizování. Z DO se vždy vyjadřují orgány ochrany životního prostředí (MMKV – OŽP, KÚKK – OŽPaZ, AOPK, CHKO Slavkovský les), vždy se pak vyjadřují MMKV-odbor dopravy a KÚKK odbor dopravy, Ministerstvo dopravy, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo obrany – agentura hospodaření s nemovitým majetkem (VÚSS), Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, Obvodní báňský úřad, občas se vyjádří Státní pozemkový úřad, SEI, Ministerstvo zdravotnictví, Hasičský záchranný sbor a KÚKK – OKPPaCR, oddělení památkové péče (v územích dotčených jejich zájmy). To je 15 DO z cca 22 DO. Sousední obce se zpravidla nevyjadřují.

Na výčtu počtu aktivních účastníků z řad občanů, se dá vytušit, že v obcích s menším počtem obyvatel a vzdálenější od krajského města (Chyšě) není o územní plánování takový zájem, jako v obci, která přímo hraničí s krajským městem (Kolová, Stanovice). Z umístění lze také vyčíst, že zájem developerů je směřován pouze do okolí krajského města.

Pokud bych měla konkrétně zhodnotit aktivitu účastníků v procesu pořizování u zkoumaných územních plánů, hodnotila bych následovně:

### **ÚP Bečov nad Teplou**

Ve společném jednání zatím neuplatnily všechny dotčené orgány svá stanoviska. Podmínky v obdržených stanoviscích se netýkají závažných problémů, které by razantně změnily původní předkládanou koncepci.

Některé připomínky občanů, které jsou v této fázi projednání uplatněny, lze zohlednit (změna funkčního využití ve stabilizovaném území). Připomínky, ve kterých se jedná o nové rozvojové plochy, musí nejprve obec přijmout a chtít zohlednit. Pokud budou zohledněny, budou předmětem jednání s dotčenými orgány, které je odsouhlasí nebo neodsouhlasí. Pokud je obec nezohlední a toto jejich rozhodnutí bude řádně odůvodněno, plochy se v ÚP řešit nebudou. Zde je úloha

každého z účastníků pevně dána a důležitost v rozhodování o konečné podobě ÚP je na obci a dotčených orgánech.

### **Kolová**

Ve veřejném projednání se pokoušely dvě právnické osoby a tři fyzické osoby (občané obce) o zařazení nových rozvojových ploch pro bydlení. Vzhledem k tomu, že v projednávaném ÚP bylo velké množství rozvojových ploch přežato z původního ÚPO, a při projednání byly tyto plochy na požadavek DO redukovány, nesouhlasila obec s novými požadovanými plochami a svůj názor si obhájila. V tomto případě je pro konečnou podobu ÚP důležitým účastníkem samotná obec. Za kladné lze hodnotit i zájem občanů, kteří se zúčastnili veřejného projednání.

### **Stanovice**

Veřejného projednání se zúčastnili jak občané obce, tak i právní zástupci dvou developerů. Velmi kladně lze hodnotit obec, která se nenechala „udolat“ předkládanými požadavky a nedopustila rozšířit už beztak velmi rozsáhlé rozvojové plochy, proto považuji obec za důležitého účastníka procesu pořizování ÚP. Hojná účast občanů obce je též brána velmi kladně.

### **Žlutice**

I když zde není z podaných připomínek zřejmý zájem o projednávaný územní plán, bylo učiněno velké množství dotazů telefonicky nebo osobním jednáním na úřadě územního plánování. Pozitivní je i účast Muzejního spolku, který se zabývá mimo jiné i ochranou kulturního dědictví obce, přestože jeho požadavky byly nad rámec podrobnosti ÚP (zakreslení všech kapliček, božích muk a pamětních křížků, ohradních zdí...). I zde považuji za nejdůležitějšího aktéra obec, pro kterou se ÚP pořizuje, protože bude rozhodovat o podobě ÚP, které bude předloženo do veřejného projednání.

### **Chyšě**

Z projednání ÚP je zřejmé, že byl projednáván podle starého SZ a následně byl upraven k projednání podle nového SZ. V té době pravděpodobně žádné velké povědomí o procesu projednávání územního plánu nebylo. Jedná se o obec velmi vzdálenou od krajského města i to mohlo mít vliv na celý proces. Důkazem je i účast na veřejném projednání v počtu tří hlavních aktérů, a žádné veřejnosti. Nejsm si jistá, komu zde přisoudit tu největší důležitost.

## **8. Diskuse - přínos práce**

Za přínos této bakalářské práce považuji především to, že jsem měla možnost porovnat údaje z pořizování územních plánů získané vlastním průzkumem území a z mé vlastní práce na pořizování zkoumaných územních plánů. Pokud bych neřešila tuto otázku v bakalářské práci, asi bych se nikdy k tak rozsáhlému srovnávání nedostala.

I přes sedmiletou zkušenost s pořizováním územních plánů, považuji zpracování této bakalářské práce za přínosné. V rámci zpracování jsem měla možnost pročíst velké množství literatury, která se týkala procesu pořizování územně plánovací dokumentace, odborných názorů na uvedenou tematiku, především na udržitelný rozvoj území. Většinu z ní jsem nemohla do své práce zahrnout, protože se výhradně nedotýkala řešeného tématu. Ze shrnutých výsledků lze dovodit, že zájem o proces pořizování územních plánů a s tím související zájem o rozvoj území zatím není dostačující. Zajímavým tématem pro rozšíření mé práce je náhled veřejnosti na proces pořizování územního plánu, na možnosti uplatnění osobních názorů i na znalost možností účasti v procesu pořizování územního plánu, například za pomoci dotazníkového šetření.

## **9. Závěr**

V předkládané práci se mi podařilo za pomoci literární rešerše popsat proces pořizování územního plánu, pokusila jsem se o identifikaci všech aktérů činných v územním plánování obcí. Na základě zhodnocení území a popsání výsledků projednávání územních plánů vybraných obcí, v různých fázích pořizování jsem se snažila o vyzdvihnutí důležitosti aktivní účasti všech aktérů v územním plánování. V diskuzi jsem se pokusila o shrnutí získaných údajů.

Z výsledků průzkumu nelze dovodit, zdali všichni aktéři z kategorie „každý“ jsou při uplatňování svých zájmů ovlivněni umístěním řešeného území. Lze však připustit, že největším aspektem k uplatňování soukromých zájmů je vlastnictví nemovitostí v řešeném území, bez ohledu na sousední území, na možnost napojení na technickou a dopravní infrastrukturu, v neposlední řadě na udržitelný rozvoj území.

Na základě výše uvedeného, si troufám tvrdit, že nejdůležitějším aktérem v procesu pořizování územního plánu je bezesporu obec, která by měla především vědět o potřebách obyvatel, žijících ve správním území jejich obce, také by měla vědět co je nejdůležitější v území chránit a jakým způsobem a tempem se chce dál rozvíjet.

## 10. Přehled literatury a použitých zdrojů:

### 10.1 Odborná literatura a publikace:

- MAIER, Karel a kolektiv. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7
- ŠPAČKOVÁ, P., FEŘTROVÁ, M., OUŘEDNÍČEK, M. (2012): *Analýza aktérů suburbánního rozvoje Suburbanizace.cz*. ISSN 1803-8239. Publikováno 8.4.2012.
- MÁTL, Ondřej; SRNOVÁ, Eva; ŠTEGMANNOVÁ, Ingrid. *Analýza potřeb měst po roce 2013 z hlediska budoucí kohezní politiky*. Praha: Svaz měst a obcí České republiky, 2010. 156 s.
- Kolektiv autorů ČKA, *Politika architektury české komory architektů*, 2013.
- TUNKA, M.; NAVRÁTILOVÁ, A.; ROZMANOVÁ, N. *Určený zastupitel a jeho úloha při pořizování územního plánu*. Brno: GRAFEX-AGENCY s.r.o., Brno, 2011. 12 s.; ISBN 978-80-87318-16-4
- BLAŽKOVÁ M.: *Dotčené orgány v procesu územního plánování*. Brno: Ministerstvo pro místní rozvoj, Ústav územního rozvoje, BRNO 2007, III. VYDÁNÍ
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, *Politika územního rozvoje České republiky 2008*, Brno, Ústav územního rozvoje 2009, ISBN 978-80-87318-04-1
- KRAJSKÝ ÚŘAD KARLOVARSKÉHO KRAJE, *Zásady územního rozvoje Karlovarského kraje 2010*, Karlovy Vary, Zastupitelstvo Karlovarského kraje
- NAVRÁTILOVÁ A. a kol.: *Principy a pravidla územního plánování – účast veřejnosti v procesu územního plánování*, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ústav územního rozvoje, BRNO 2009
- ASOCIACE PRO URBANISMUS A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ ČR, *Strategie, urbanismus a architekt města*, Sborník z konference AUÚP, Cheb 10.–11. 4. 2014, Brno 2014,
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, *Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území Metodický pokyn 12/2009 (pracovní verze pro ověření v praxi)*, Brno, Ústav územního rozvoje

### 10.2 Zákony, vyhlášky úmluvy:

- Listina základních práv a svobod
- Evropská charta územního plánování
- Zákon č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti (prováděcí vyhláška ke SZ)
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území
- Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě
- Zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí
- Vyhláška č. 228/1951 Ú.I., státního úřadu plánovacího o určování náhrady za vyvlastnění a za předběžné užívání nemovitosti (k z.č. 280/1949 Sb.)
- Vládní nařízení č. 93/1950 Sb., o výstavbě obcí (k z.č. 280/1949 Sb.)
- Vládní nařízení č. 51/1950 Sb., o územním plánování obcí
- Vyhláška ministerstva techniky č. 572/1950 Ú.I.I., o zastavovacím plánu (k vládnímu nařízení č. 51/1950 Sb.,)
- Vyhláška státního úřadu plánovacího č. 602/1950 Ú.I., o způsobu vypracování rozborů a územních plánů obcí (k vládnímu nařízení č. 51/1950 Sb.,)
- Zákon 84/1958 sb., o územním plánování
- Vyhláška Státního výboru pro výstavbu č. 153/1959 Ú.I., o územním plánování (k z. č. 84/1958 Sb.)
- Zákon č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu
- Vyhláška ministra-předsedy Státního výboru pro výstavbu č. 144/1959 Ú.I., kterou se provádí zákon o stavebním řádu (č. 87/1958 Sb.)
- Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 128/2006 Sb., o obcích
- Zákon č. 129/2006 Sb., o krajích
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Vyhláška č. 395/1992 Sb. – prováděcí vyhláška k zákonu č. 114/1992 Sb.,
- MAREČEK, J.; DOLEŽAL, J.; SEDLÁČKOVÁ, V.; SKLENÁŘ, T; TUNKA, M.; VOBRÁTILOVÁ, Z. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 838 s.; ISBN 978-80-7380-430-5
- DOLEŽAL, Jiří; MAREČEK Jan; VOBOŘIL Oldřich, *Stavební zákon v teorii a praxi: úplné znění zákona s komentářem, souvisící a prováděcí předpisy*, 11. aktualiz. vyd. podle stavu k 1.5.2005. Praha: Linde, 2005, 959 s. ISBN 80-7201-540-0.
- PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. Praha: Grada, 2013. 800 s. ISBN 978-80-247-3865-9



### **10.3 Judikáty:**

- Rozsudek NSS ze dne 7.1.2009 spis.zn.5 Ao 2/2008-62
- Rozsudek NSS ze dne 25.9.2013 spis. zn. A03/2013-58
- Rozsudek NSS ze dne 2.10.2013 spis.zn.8 Ao 1/2011-257
- Rozsudek NSS ze dne 24.10.2013 spis.zn.5 A03/2012-36
- Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21.7.2009 spis.zn. Ao 1/2009 - 120
- Nález Ústavního soudu ze dne 30.5.2014 spis. zn.1.ús 59/14
- Nález Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013 spis. zn. III.ÚS 1669/11
- Nález Ústavního soudu ze dne 26. 9. 2013 spis.zn. III.ÚS 2463/11
- Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 20.7.2012, sp. Zn. 50 A 4/2012-97

### **10.4 Archiv Úřadu územního plánování a stavebního úřadu, Magistrátu města Karlovy Vary, oddělení Úřad územního plánování:**

- ŠTROS, I.: *Doplňující průzkumy a rozbory města Bečov nad Teplou*, 2011
- BREDLER, V.: *Doplňující průzkumy a rozbory obce Kolová*, 2012
- BREDLER, V.: *Návrh zadání ÚP Stanovice*, 2010
- ŠTROS, I.: *Doplňující průzkumy a rozbory města Žlutice*, 2012
- KASKOVÁ, A.: *Doplňující průzkumy a rozbory města Chyše*, 2005
- MAGISTRÁT MĚSTA KARLOVY VARY, ÚÚP a SÚ: *Zadání Územního plánu Bečov nad Teplou*, 2014
- MAGISTRÁT MĚSTA KARLOVY VARY, ÚÚP a SÚ: *Zadání Územního plánu Kolová*, 2012
- MAGISTRÁT MĚSTA KARLOVY VARY, ÚÚP a SÚ: *Zadání Územního plánu Stanovice*, 2010
- MAGISTRÁT MĚSTA KARLOVY VARY, ÚÚP a SÚ: *Zadání Územního plánu Žlutice*, 2013
- ZOCH K.: *Územní plán města Bečov nad Teplou*, 2006
- KOŠEK L.: *Územní plán obce Kolová*, 2006
- KELLNER V.: *Územní plán obce Stanovice*, 1995
- JELÍNEK J.: *Územní plán města Žlutice*, 2007
- FREJ P.: *Územní plán sídelního útvaru Chyše*, 2001
- ŠTROS, I.: *Návrh Územního plánu Bečov nad Teplou*, 2014
- BREDLER, V.: *Územní plán Kolová*, 2014
- BREDLER, V.: *Územní plán Stanovice*, 2012

- ŠTROS, I.: *Návrh Územního plánu Žlutice*, 2013
- KASKOVÁ, A.: *Územní plán Chyše*, 2011
- ÚAP pro ORP Karlovy Vary 2008
- ÚAP pro ORP Karlovy Vary, aktualizace 2010
- ÚAP pro ORP Karlovy Vary, aktualizace 2012

### 10.5 Internetové zdroje:

- <http://www.uur.cz>
- <http://www.mmr.cz>
- <http://www.mmkv.cz>
- <http://www.kolova-haje.cz>
- <http://www.mestochyse.cz/>
- <http://www.zlutice.cz>
- <http://www.obecstanovice.cz>
- <http://www.becov.cz/>
- <http://www.smocr.cz/cz/dotace-a-granty/strukturalni-fondy/default.aspx>
- [http://www.suburbanizace.cz/akteri\\_institute.htm](http://www.suburbanizace.cz/akteri_institute.htm)
- <http://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-planovani/rada/zastupce-verejnosti>
- <http://www.dejepis.com/ucebnice/cesko-v-praveku/>
- <http://www.zachrantesasovskeudoli.cz>
- <http://www.ceskatelevize.cz/porady/1095913550-nedej-se/415235100161001-valecna-sekera-v-sasovskem-udoli/>
- [http://www.mmr.cz/getmedia/5c3732cb-bc15-46f2-84eb-d596079a8a86/2013\\_0523-MS-OUP\\_Opraveny-investor\\_-pozice-v-procesu-porizovani-UPD.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/5c3732cb-bc15-46f2-84eb-d596079a8a86/2013_0523-MS-OUP_Opraveny-investor_-pozice-v-procesu-porizovani-UPD.pdf)
- <http://www.mmr.cz> - Prezentace MMR, TUNKA M.: *Seminář pro projektanty územních plánů*
- <https://www.cka.cz/cs/pro-media/tiskove-zpravy-cka/proc-se-mestum-a-obcim-vyplati-mit-sveho-architekta>
- <https://www.cka.cz/cs/cka/cinnost-komory/otta/mestsky-architekt-jako-garant-kvalitni-podoby-mest-a-obci> /ČKA: Zápis z diskusního setkání OTTA, 28. 11. 2013/

## 11. Přílohy

Datový nosič – CD