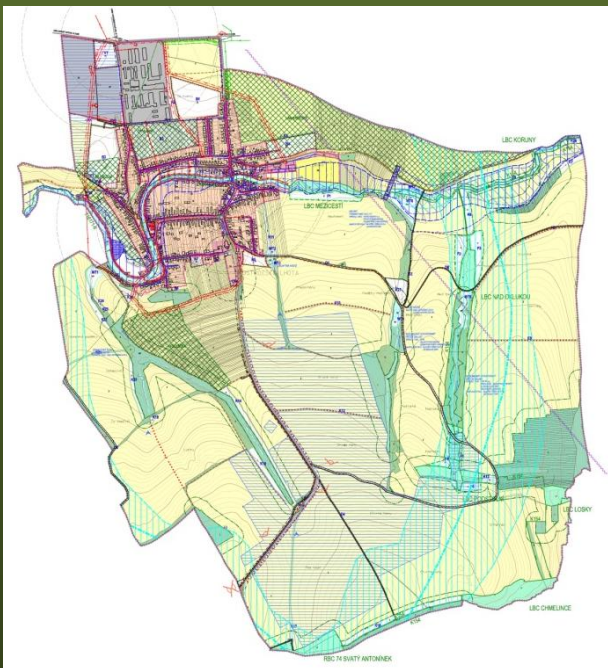


KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV



MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ



ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE



MINISTERSTVO ZEMĚDĚLSTVÍ



ÚSTŘEDNÍ
POZEMKOVÝ ÚŘAD

ÚSTŘEDNÍ POZEMKOVÝ ÚŘAD



VÝZKUMNÝ ÚSTAV MELIORACÍ A OCHRANY PŮDY, v.v.i.

Květen 2010

KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Řešitelé

Ing. Igor Kyselka, CSc., ÚÚR , garant úkolu
Ing. arch. Jana Hurníková, ÚÚR
Ing. arch. Naděžda Rozmanová, ÚÚR

Kooperanti

Ing. Dagmar Stejskalová, VÚMOP, v.v.i.
Ing. Jana Podhrázská, PhD., VÚMOP, v.v.i.

Konzultanti

Ing. Radmila Grmelová, CSc.
MZe, Ústřední pozemkový úřad, Územní odbor Jihomoravského kraje
Ing. Jaroslav Martének, Agroprojekt Brno, PSO

Garance MMR – za územní plánování

Ing. arch. Martin Tunka, CSc.
Mgr. Ing. Petr Lepeška

Garance MZe – za pozemkové úpravy

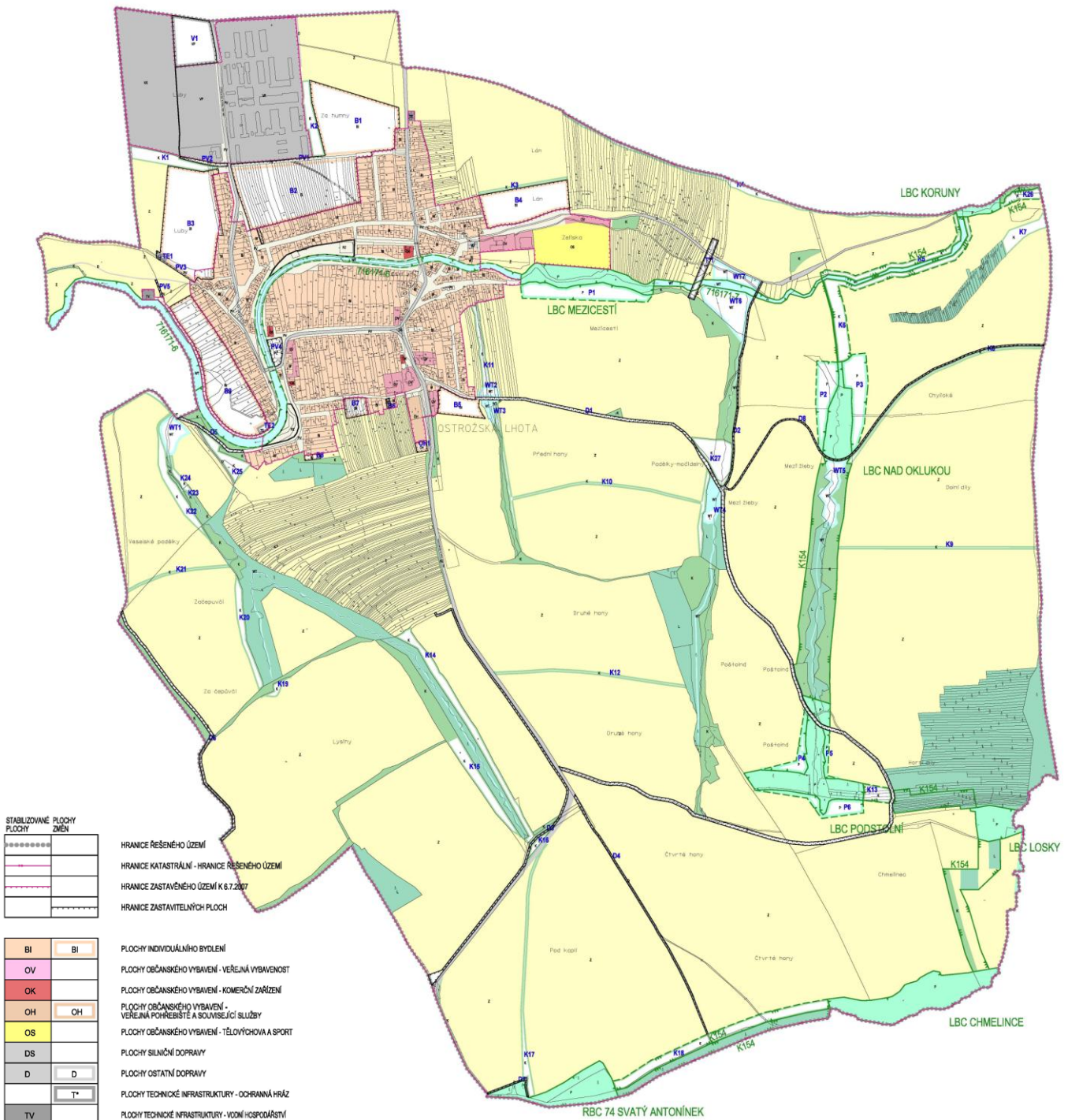
Ing. Kamil Kaulich, Ústřední pozemkový úřad

Redakce textu

Ing. Alena Navrátilová, ÚÚR

Grafická úprava a návrh obálky

Ing. arch. Miriam Blažková, ÚÚR



STABILIZOVANÉ PLOCHY PLOCHY ZMĚN

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 HRANICE KATASTRÁLNÍ - HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 6.7.2007
 HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH

BI	BI	PLOCHY INDIVIDUÁLNÍHO BYDLENÍ
OV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ VYBAVENOST
OK		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZARÍZENÍ
OH	OH	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ POHRĚBIŠTĚ A SOUVISJÍCÍ SLUŽBY
OS		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT
DS		PLOCHY SILNIČNÍ DOPRAVY
D	D	PLOCHY OSTATNÍ DOPRAVY
	T*	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - OCHRANNÁ HRÁZ
TV		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ
TE	TE	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ENERGETIKA
PV	PV	PLOCHY VĚŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVHOU ZEMĚNÝCH PLOCH
PZ	PZ	PLOCHY VĚŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ S PŘEVHOU NEZEMĚNÝCH PLOCH
VP	VP	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PLOCHY PRŮMYŠLOVÉ VÝROBY A SKLADŮ
VX		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PLOCHY VÝROBY ENERGIE
VD		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ - PLOCHY PRO DROBNOU VÝROBU A VÝROBNÍ SLUŽBY
WT	WT	VODNÍ PLOCHY A TOKY
K	K	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENĚ
P	P	PLOCHY PŘÍRODNÍ
Z		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
L		PLOCHY LESNÍ
		HRANICE PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

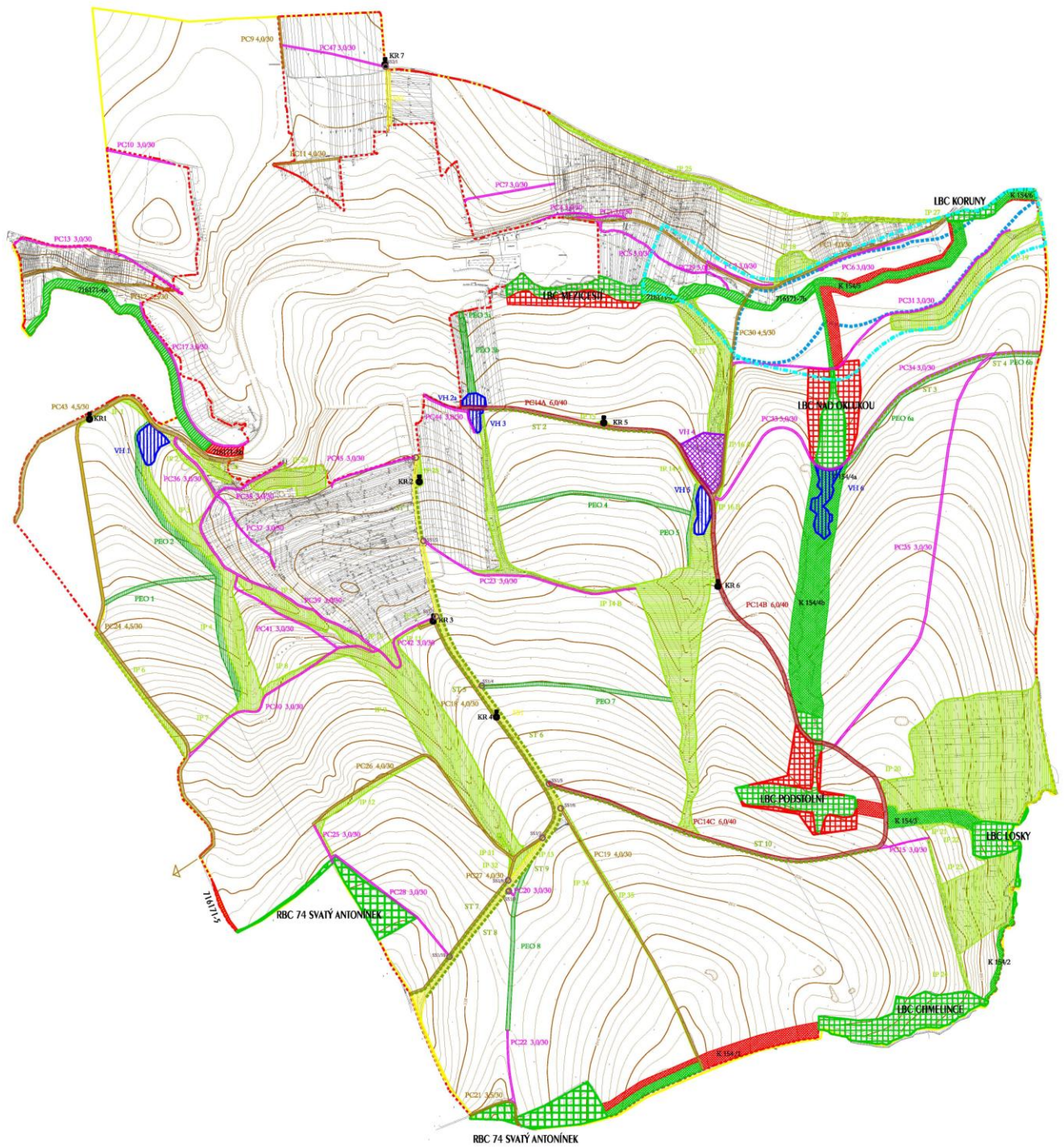
[Symbol]	REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
[Symbol]	LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
[Symbol]	NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR
[Symbol]	LOKÁLNÍ BIOKORIDOR

[Symbol]	OZNAČENÍ PLOCH
----------	----------------


















OSTROŽSKÁ LHOTA ÚZEMNÍ PLÁN - hlavní výkres










Pořizovatel: MěÚ Uherské Hradiště
 Projektant: Ing. arch. Vladimír Dujka

2007



LEGENDA

-  HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ
-  HRANICE KPÚ
-  VRSTEVNICE
-  ZAMĚŘENÍ SKUTEČNÉHO STAVU
-  NADREGIONÁLNÍ BIKORIDOR EXISTUJÍCÍ
-  NADREGIONÁLNÍ BIKORIDOR NAVRŽENÝ
-  REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM EXISTUJÍCÍ
-  REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM NAVRŽENÉ
-  LOKÁLNÍ BIOCENTRUM EXISTUJÍCÍ
-  LOKÁLNÍ BIOCENTRUM NAVRŽENÉ
-  LOKÁLNÍ BIKORIDOR EXISTUJÍCÍ
-  LOKÁLNÍ BIKORIDOR NAVRŽENÝ
-  PRVKY KOSTRY EKOLOGICKÉ STABILITY
-  STÁTNÍ SILNICE
-  POLNÍ CESTA HLAVNÍ
-  POLNÍ CESTA VEDLEJŠÍ
-  POLNÍ CESTA DOPLŇKOVÁ

-  SJEZD ZE STÁTNÍ SILNICE - STÁVAJÍCÍ
-  STROMOŘADÍ
-  DROBNÁ SAKRÁLNÍ ARCHITEKTURA
-  PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ - TRAVNATÝ PRŮLEH
-  PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ - DOPORUČENÍ ZATRAVNĚNÍ
-  VODOHOSPODÁŘSKÉ PRVKY
-  ÚZEMNÍ REZERVA - PLOCHA PRO POLDR dle studie
-  ÚZEMNÍ REZERVA - dle VUC
-  REKULTIVACE SKLÁDKY

k. ú. OSTROŽSKÁ LHOTA
KOMPLEXNÍ POZEMKOVÁ ÚPRAVA
Plán společných zařízení

Projektant: ARVITA P, spol. r.o., Otrokovice

2008

OBSAH

1	ÚVOD	1
2	HLAVNÍ PROBLÉMY KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV	3
3	KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV V PLATNÝCH ZÁKONECH	4
4	POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU POZEMKOVÝCH ÚPRAV	5
4.1	Pořizování územních plánů	5
4.1.1	Klíčové pojmy územního plánování	7
4.2	Zpracování a realizace pozemkových úprav	8
4.2.1	Klíčové pojmy pozemkových úprav	10
5	UZLOVÉ BODY KOORDINACE POSTUPU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A NÁVRHU POZEMKOVÉ ÚPRAVY	12
5.1	Obec má platný územní plán, je zahájena pozemková úprava	12
5.1.1	Postup v rámci provádění pozemkové úpravy	12
5.2	V řešeném území jsou pozemkové úpravy zapsány v katastru nemovitostí a poté dochází ke změně případně zpracování nového územního plánu	15
5.2.1	Pořízení a zpracování územního plánu	15
5.3	Územní plán nebo jeho změna jsou pořizovány a zpracovávány současně s pozemkovými úpravami	17
5.3.1	Pořízení a zpracování územního plánu	17
5.3.2	Postup v rámci provádění pozemkové úpravy	19
5.4	Územní plán je pořízen s ohledem na možnost budoucího zpracování pozemkových úprav	20
5.4.1	Pořízení a zpracování územního plánu	21
6	ZÁVĚR	25
7	POUŽITÉ ZKRATKY	26
8	LITERATURA	27
9	PRÁVNÍ PŘEDPISY	29
10	PŘÍLOHY	
	I. PŘÍLOHA: ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ	30
	I.1. Cíle a úkoly územního plánování	
	I.2. Nástroje územního plánování	
	I.3. Vymezení zastavěného území	
	I.4. Postup pořizování územního plánu	
	I.5. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření	
	I.6. Působnost ve věcech územního plánování	
	II. PŘÍLOHA: POZEMKOVÉ ÚPRAVY	40
	II.1. Cíle a úkoly pozemkových úprav	
	II.2. Formy pozemkových úprav	
	II.3. Podklady pozemkových úprav	
	II.4. Postup zpracování pozemkových úprav	
	II.5. Plán společných zařízení	
	II.6. Působnost ve věcech pozemkových úprav	

1 ÚVOD

Předložená příručka vzniká právě 10 let po vydání publikace „**Koordinace postupu zpracování územně plánovací dokumentace a projektu komplexních pozemkových úprav**“. Tuto příručku zpracovaly společným úsilím autorské kolektivy Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy, oddělení pozemkových úprav Brno, Ústavu územního rozvoje, za garance Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva zemědělství. Příručka se soustředila hlavně na definování postupů vzájemné součinnosti při zpracovávání obou dokumentů. Proč vychází a komu je určena tato její aktualizovaná a stručnější verze?

Důvody vzniku příručky

Mnohaleté hledání **efektivních způsobů ochrany a tvorby polyfunkční harmonické a udržitelné kulturní krajiny našeho státu** vede nejčastěji ke dvěma hlavním nástrojům, které její podobu zásadně ovlivňují. **Těmito nástroji veřejné správy jsou územní plány (ÚP) a pozemkové úpravy (PÚ)**. V obou případech se jedná o **propracované procesy s poměrně dlouhou tradicí a vývojem**, mající v plánování a přetváření nezastavěného území, zejména zemědělské krajiny, pevnou pozici a nezastupitelné místo. Společným cílem obou těchto nástrojů je **promítnutí a specifikace veřejných zájmů do zemědělské krajiny**. Mezi ně patří například:

- efektivní a udržitelné hospodaření v krajině,
- zvýšení ekologické stability krajiny,
- zajištění prostupnosti krajiny,
- ochrana území před povodněmi, vodní a větrnou erozí,
- ochrana i zvýšení estetické a rekreační hodnoty území a jeho krajinného rázu.

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje daného území, ochrany jeho hodnot, plošného a prostorového uspořádání, koncepci uspořádání krajiny a veřejné infrastruktury, zajistí pro tyto funkce ochranu nezbytných ploch. Úroveň podrobnosti zpracování a projednání územního plánu nepředpokládá bezprostřední realizaci záměrů v něm obsažených – **územní plán je tedy koncepčním, nikoli realizačním dokumentem. Pozemkové úpravy tyto plochy v nezastavěném území prostorově a funkčně scelují nebo dělí na parcely**, zajišťují přístup na pozemky a řeší vlastnické vztahy. Současně navrhuje a **realizují zařízení** pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodohospodářská opatření a opatření ke zvýšení ekologické stability krajiny. Mluvíme-li o pozemkových úpravách, myslíme tím nejen návrh, ale i realizaci navržených opatření a zařízení.

Styčnými body obou procesů jsou zejména návrh plánů společných zařízení pozemkových úprav a vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v návrzích územních plánů. V těchto bodech jsou vyjádřeny veřejné zájmy pro další rozvoj území.

Během uplynulých 10 let vznikly **dva nové legislativní předpisy**, které provádění obou procesů zásadně upravují:

- **zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu**, ve znění pozdějších předpisů (**stavební zákon, dále jen SZ**),
- **zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku**, ve znění pozdějších předpisů (**zákon o pozemkových úpravách, dále jen ZoPÚ**).

Pořizování územních plánů a zpracovávání návrhů pozemkových úprav tedy prošlo a stále prochází postupným vývojem v technické i odborné kvalitě zpracování. Přes nespornou

návaznost a nezbytnou koordinaci obou procesů **nevytváří výše uvedená nová legislativa pro jejich součinnost dosti jasný rámec**. Vydání nové metodické příručky si tak vyžádala potřeba praxe z obou stran. Na jejím zpracování se podílel opět Ústav územního rozvoje s Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i., oddělení pozemkových úprav, za garance Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva zemědělství – Ústředního pozemkového úřadu.

Cíle příručky

Ze současné praxe pořizování územních plánů i zpracovávání pozemkových úprav vyplývají častá nedorozumění o vzájemných styčných bodech, v nichž je oba nástroje nutno vzájemně koordinovat. Dostatečně přehledně není ani stanoveno, kdy a který záměr je druhá strana povinna převzít a v jaké míře podrobnosti. **Cílem příručky není tedy jen seznámit zainteresované odborníky z obou oborů s procesy a postupy tvorby těchto důležitých dokumentů, řešících problematiku nezastavěného území (volné krajiny), ale zejména vymežit možnosti vzájemné spolupráce.**

Příručka seznamuje v kapitole 2 a v přílohách se základními pojmy a fungováním obou plánovacích procesů. Klíčovou částí příručky je kapitola 5, rozebírající bod po bodu vzájemnou návaznost a koordinaci územních plánů a pozemkových úprav ve čtyřech nejčastějších případech následnosti jejich vzájemného zpracování. Podstatou této kapitoly je, kromě znalosti zvláštností obou procesů, vyjádření nutnosti trvalé komunikace jejich pořizovatelů a projektantů mezi sebou, jakož i s orgány obce, vlastníky a dalšími účastníky. Z kapitoly vyplývá mimo jiné poznatek, jak velmi potřebné a mnohdy nezbytné je pořizování vodohospodářských, protierozních a krajinářských studií jak pro dílčí, tak pro širší území jako podklad pro územní plány a pozemkové úpravy.

Další kapitoly příručky přináší nezbytný přehled souvisejících právních předpisů, použitých zkratk i odborné literatury.

Komu je příručka určena

Účastníci procesu územního plánování mají mnohdy nepřesné a zkreslené představy o funkci a možnostech pozemkových úprav, naopak je tomu nejinak. Příručka je tedy určena **odborníkům „opačné profese“, aby se srozumitelným způsobem seznámili s praktickými záležitostmi pořizování územních plánů a procesu pozemkových úprav.**

Příručka má sloužit:

- **obcím,**
- **pořizovatelům územních plánů,**
- **projektantům územních plánů,**
- **pracovníkům pozemkových úřadů,**
- **projektantům pozemkových úprav,**
- **pracovníkům stavebních úřadů,**
- **dotčeným orgánům,**
- **veřejnosti.**

Věříme, že mnohdy nelehké hledání vzájemného vymezování prostorů a způsobů koordinace, s nimiž jsou dosud malé zkušenosti, přinese praxi návod pro spolupráci, jejímž výsledkem budou úspěšné realizace obnovené funkční a estetické krajiny.

2 HLAVNÍ PROBLÉMY KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Časový horizont

- životnost územního plánu cca deset až dvacet let, změny územního plánu jsou možné a akceptovatelné,
- životnost pozemkových úprav se předpokládá na desítky let, změny hranic pozemkové držby jsou velmi obtížné a finančně nákladné, dochází k nové organizaci pozemků a základních krajinných struktur.

Obsah zpracování

- územní plán je koncepčním dokumentem rozvoje a využití území,
- plán společných zařízení, který je součástí pozemkových úprav, je zpracováván na úrovni dokumentace stavby pro územní řízení.

Podrobnost zpracování

- územní plán pracuje s plochami a koridory,
- pozemková úprava je řešena v podrobnosti parcel, popř. břemen k jednotlivým pozemkům.

Forma projednání (odsouhlasení)

- oba dokumenty se projednávají s dotčenými orgány, samosprávou a veřejností, rozdílné jsou možnosti vypořádání námitek a připomínek ze strany vlastníků pozemků,
- v procesu pozemkových úprav je pozice vlastníka pozemku klíčová a bez souhlasu vlastníka nelze pozemkovou úpravu zdárně dokončit.

Do zpracování územních plánů i pozemkových úprav vstupuje řada oborových dokumentů, které výrazným způsobem ovlivňují proces zpracování, projednání a schválení díla. Jedná se zejména o dokumenty typu generelů (doprava, protipovodňová ochrana, územní systém ekologické stability – ÚSES apod.), které lze do územního plánu snadněji zapracovat než do pozemkových úprav.



Záchytná protierozní nádrž nad obcí, k. ú. Lichnov, PÚ Bruntál

3 KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV V PLATNÝCH ZÁKONECH

Ve **stavebním zákoně** se s problematikou pozemkových úprav setkáme jen ve vztahu k regulačnímu plánu, což není předmětem řešení příručky.

Naopak v **zákoně o pozemkových úpravách** lze vztah k územnímu plánování vysledovat z následujících ustanovení:

§ 2 Pozemkové úpravy

..... Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako nezbytný podklad pro územní plánování.

§ 9 Návrh pozemkových úprav

(12) Plán společných zařízení může pořizovatel regulačního plánu projednat jako regulační plán; plán společných zařízení může pořizovatel územního plánu projednat jako změnu stávajícího územního plánu v případě, že plán společných zařízení zasahuje do platného územního plánu obce. V ostatních případech musí být plán společných zařízení dohodnut s úřadem územního plánování.

§ 12 Provádění pozemkových úprav

(3) Pro změny druhů pozemků, výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodnování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav se upouští od vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a od rozhodnutí o využití území.

§ 20 Pozemkové úřady

(1) Pozemkové úřady

d) koordinují v součinnosti s orgány územního plánování návaznost návrhů pozemkových úprav na sídelní struktury a územní plány a tvorbu a ochranu životního prostředí a krajiny; uplatňují stanoviska k územním plánům a regulačním plánům.

Z uvedených ustanovení zákona je patrné, že "Plán společných zařízení musí být dohodnut s úřadem územního plánování" a pozemkové úřady musí návaznost pozemkových úprav koordinovat s úřady územního plánování. Specifika a nezbytná návaznost obou procesů koordinaci vyžaduje, což mimo jiné zdůvodňuje vznik této příručky.

4 POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A ZPRACOVÁNÍ NÁVRHŮ POZEMKOVÝCH ÚPRAV

4.1 POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍCH PLÁNŮ

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území obcí tím způsobem, že soustavně a komplexně řeší účelné využití a prostorové uspořádání území s cílem dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. *Problematika územního plánování a nástroje územního plánování jsou podrobněji popsány v příloze I. této příručky.*

Územní plán je základním nástrojem usměrňování využití území. **ÚP se pořizuje pro celé území obce.**

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistickou koncepcí), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

Podkladem pro zpracování územního plánu jsou územně analytické podklady, doplňující průzkumy a rozborů, popřípadě územní studie.

Územní plán obsahuje textovou a grafickou část. Výkresy se zpracovávají nad mapovým podkladem **v měřítku katastrální mapy** nebo ve zvláště odůvodněných případech v měřítku menším a vydávají se v měřítku 1:5 000 nebo 1:10 000, popřípadě v měřítku katastrální mapy. *Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1:5 000.*

Územní plán člení území obce na plochy, které se vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².

Plochy se vymezují:

- podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (plochy s rozdílným způsobem využití),
- podle významu se rozlišují zejména plochy zastavitelné, plochy územních rezerv, plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území.

Pořízení územního plánu není ze zákona povinné. Náklady na zpracování územního plánu projektantem hradí obec, která rozhodla o pořízení, v určitých případech kraj.

Zpracování územního plánu provádí autorizovaný projektant.

Pořizovatelem územních plánů je zpravidla příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování).

Územní plán projednává pořizovatel s dotčenými orgány, sousedními obcemi a veřejností; dotčeným orgánem je vždy, mimo jiné, příslušný pozemkový úřad.

Územní plán může být měněn pouze **změnou územního plánu,** která je pořizována pro změnami dotčené plochy přiměřeným postupem jako územní plán. Změna územního plánu se vydává v rozsahu měněných částí územního plánu.

Územní plán opatřený záznamem o účinnosti ukládá pořizovatel u úřadu územního plánování, u obce, pro kterou byl pořízen a dále jej předává příslušnému stavebnímu úřadu a krajskému úřadu.

Tab. č. 1 Postup pořízení územního plánu

Fáze pořízení	Komentář	Odkaz na právní předpis
Rozhodnutí o pořízení územního plánu	O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce z vlastního podnětu, na návrh orgánu veřejné správy, na návrh občana obce, na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.	§ 44 SZ
Zadání územního plánu	Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání územního plánu a projedná ho mj. s dotčenými orgány a vyzve je k uplatnění požadavků . Na základě uplatněných požadavků upraví návrh zadání a předloží ke schválení zastupitelstvu obce.	§ 47 SZ (obsah zadání – příloha č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)
Koncept územního plánu	V odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu ochrany přírody se v zadání územního plánu uloží zpracování konceptu územního plánu prověřujícího variantní řešení územního plánu.	§ 47 – § 49 SZ
Návrh územního plánu	Projektant zpracuje návrh územního plánu. O návrhu územního plánu vede pořizovatel společné jednání mj. s dotčenými orgány a vyzve je k uplatnění stanovisek . Návrh územního plánu posoudí také krajský úřad. Podle výsledku projednání projektant případně upraví návrh územního plánu.	§ 50 a § 51 SZ (obsah vyhodnocení ZÚR a ÚP na URÚ a obsah ÚP – přílohy č. 5 a 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)
Řízení o územním plánu	O upraveném a posouzeném návrhu územního plánu se koná veřejné projednání. Nejpozději na tomto projednání lze uplatnit připomínky a námítky. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání a zpracuje návrh rozhodnutí o námítkách uplatněných k návrhu územního plánu. Podle výsledku projednání projektant případně upraví návrh územního plánu.	§ 52 a § 53 SZ
Vydání územního plánu	Pořizovatel předkládá zastupitelstvu příslušné obce návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním. Zastupitelstvo obce vydá územní plán formou opatření obecné povahy podle správního řádu. Územní plán nelze měnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu.	§ 54 SZ
Vyhodnocování územního plánu a jeho změny	Pořizovatel vždy po 4 letech předkládá obci zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období, která se může stát východiskem pro zpracování změny územního plánu.	§ 55 SZ

4.1.1 KLÍČOVÉ POJMY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Ve stavebním zákoně se rozumí

- **změnou v území** změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn (§ 2 odst. 1a),
- **stavebním pozemkem** pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem (§ 2 odst. 1b),
- **zastavěným stavebním pozemkem** pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami (§ 2 odst. 1c),
- **zastavěným územím** území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán") (§ 2 odst. 1d),
- **nezastavitelným pozemkem** pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to:
 - pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání,
 - v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků,
 - v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha (§ 2 odst. 1e),
- **nezastavěným územím** pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy (§ 2 odst. 1f),
- **plochou** část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam (§ 2 odst. 1g),
- **plochou nadmístního, popřípadě republikového významu** plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí na území hlavního města Prahy, popřípadě území více krajů (§ 2 odst. 1h),
- **koridorem** plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy (§ 2 odst. 1i),
- **zastavitelnou plochou** plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje (§ 2 odst. 1j),
- **veřejnou infrastrukturou** pozemky, stavby, zařízení, a to
 - dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení,
 - technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody,

- občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
- veřejné prostranství,
- zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu (§ 2 odst. 1k),
- **veřejně prospěšnou stavbou** stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci (§ 2 odst. 1l),
- **veřejně prospěšným opatřením** opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci (§ 2 odst. 1m).

Pod pojem *územní plán* je pro účely příručky zahrnut:

- platný územní plán sídelního útvaru,
- platný územní plán obce,
- územní plán vydaný po 1.1.2007.

4.2 ZPRACOVÁNÍ A REALIZACE POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Základním právním předpisem v oblasti pozemkových úprav je zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů. Pozemkové úpravy jsou základním nástrojem optimálního a racionálního uspořádání pozemků a vlastnických práv k pozemkům v nezastavěném území obce a svým způsobem podporují realizaci územního plánu v zastavěném i nezastavěném území. V situaci, kdy nemá obec platný územní plán nebo je nezbytné ho změnit, jsou pozemkové úpravy pro územní plán nezbytným podkladem.



Svodný průleh, Bačov, okr. Blansko

Pozemkové úpravy jsou:

- základním nástrojem optimálního a racionálního uspořádání pozemků a vlastnických práv k pozemkům,
- nástrojem obnovy katastrálního operátu,
- nástrojem zejména nového uspořádání krajiny, její ochrany a tvorby.

Tab. č. 2 Průběh procesu pozemkové úpravy

V tabulce je schematicky zaznamenán průběh pozemkových úprav (dle zákona o pozemkových úpravách)

Etapa pozemkové úpravy	Odkaz na zákon	Náplň etapy
Zahájení řízení	§ 6 ZoPÚ	Řízení zahajuje vždy pozemkový úřad. Zahájení řízení se oznamuje veřejnou vyhláškou. Pozemkový úřad vyrozumí o zahájení řízení dotčené správní úřady s tím, aby stanovily podmínky k ochraně zájmů podle zvláštních právních předpisů.
Formulace návrhu zadání pozemkové úpravy		Pozemkový úřad zformuluje zadání a vybere, dle zákona č.137/2006 Sb. o veřejných zakázkách, zpracovatele návrhu PÚ.
Úvodní jednání	§ 7 ZoPÚ	Svolává je pozemkový úřad. Slouží k seznámení účastníků řízení s účelem, formou a předpokládaným obvodem pozemkové úpravy a způsobem ocenění pozemků. Na úvodním jednání se volí sbor zástupců vlastníků. Pozemkový úřad obvykle nezve zástupce dotčených správních úřadů.
Soupis a ocenění nároků vlastníků	§ 8 ZoPÚ	Pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků.
Návrh pozemkových úprav	§ 9 ZoPÚ	Pozemkový úřad zajišťuje odborné zpracování návrhu pozemkových úprav. Návrhu nového uspořádání pozemků předchází zpracování Plánu společných zařízení (PSZ). Návrh PSZ je projednán a schvalován na veřejném zasedání zastupitelstva obce po předchozím posouzení ve sboru zástupců vlastníků. Předkládá dotčeným orgánům státní správy zpracovaný plán společných zařízení.
Rozhodování o pozemkové úpravě	§ 11 ZoPÚ	Předpokladem pro vydání rozhodnutí o schválení návrhu PÚ je souhlas s návrhem a to vlastníků tří čtvrtin výměry půdy řešené v PÚ. Po vystavení návrhu k veřejnému nahlédnutí z hlediska vznesení případných námitek a připomínek a následném závěrečném jednání vydá pozemkový úřad rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy. Rozhodnutí se oznamuje veřejnou vyhláškou a doručuje všem známým účastníkům řízení. Po nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí vydá pozemkový úřad rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Rozhodnutí se oznamuje veřejnou vyhláškou a doručuje všem známým účastníkům řízení. Pravomocné rozhodnutí se zapisuje do katastru nemovitostí.
Provádění pozemkových úprav tj. realizace	§ 12 ZoPÚ	Po projednání se sborem zástupců vlastníků stanoví pozemkový úřad postup realizace pozemkových úprav. Pro změny druhu pozemků, výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodnování půdního fondu, protipovodňová opatření a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav se upouští od vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a od rozhodnutí o využití území. Společná zařízení realizovaná podle schváleného návrhu pozemkové úpravy vlastní (obvykle) obec.
Péče o uskutečnění opatření	dle občanského zákoníku	Provádí vlastník společného zařízení.

4.2.1 KLÍČOVÉ POJMY POZEMKOVÝCH ÚPRAV

V zákoně o pozemkových úpravách a katastrálním zákoně¹ se rozumí:

- **Bonitovaná půdně-ekologická jednotka (BPEJ)** je základní oceňovací jednotka produkční schopnosti zemědělské půdy. Jde o ohraničený půdní celek, který má specifické ekologické vlastnosti a bioenergetický potenciál. Označuje se pětímístným číselným kódem vyjadřujícím půdně-klimatické vlastnosti (§ 8, odst. 3).
- **Formy pozemkových úprav** – jsou vymezeny dvě formy pozemkových úprav, a to jednoduché pozemkové úpravy a komplexní pozemkové úpravy (§ 4).
- **Katastrální území** – základní územně-technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí. Zápis v katastru nemovitostí se uskutečňuje pomocí názvů a čísel. Katastrální území je obvykle jediným územím nebo jedním z několika území obce (§ 27, písm. f zák. 344/1992 Sb.).
- **Katastr nemovitostí** – je soubor údajů o nemovitostech zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a dalších práv k nemovitostem (§ 1, odst. 2, zák. 344/1992 Sb.).
- **Nároky vlastníků** (= vstupní nároky vlastníků) – zpracování nároků vlastníků představuje jednu z počátečních fází prací na pozemkové úpravě. Při zpracování soupisů nároků vlastníků jsou pozemky jednotlivých vlastníků, které jsou zahrnuty do pozemkové úpravy, sestaveny do soupisu a u každého jednotlivého pozemku je vyznačena cena (a to včetně porostu, na pozemku vzešlém), výměra a vzdálenost (stanovená na úvodním jednání od dohodnutého bodu v katastrálním území) – tj. rozhodující parametry, které jsou bilancovány následně, při návrhu nových pozemků (§ 8).
- **Návrh pozemkové úpravy** představuje nové uspořádání pozemků v obvodu pozemkové úpravy. Nové pozemky jsou navrhovány do „kostry“ již odsouhlaseného plánu společných zařízení. Pozemky v návrhu nového uspořádání pozemků jsou bilancovány ve vazbě na nároky a zákonem daná kritéria diferencí v ceně, výměře a vzdálenosti původních a nově navržených pozemků. Návrh nového uspořádání pozemků je projednáván a odsouhlasován s každým jednotlivým vlastníkem (§ 9).
- **Obvod pozemkové úpravy** zahrnuje všechny pozemky v určitém území (obvodu pozemkové úpravy) bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim. Obvod PÚ je ohraničené území dotčené pozemkovými úpravami. Je tvořeno jedním nebo více celky v jednom katastrálním území (do obvodu lze zahrnout i pozemky v navazující části sousedícího katastrálního území). Obvod pozemkové úpravy stanovuje příslušný pozemkový úřad s přihlédnutím k požadavkům vlastníků pozemků, příslušné obce a katastrálního úřadu (§ 3, odst. 1, 2, ZoPÚ a § 4 vyhlášky č. 545/2002 Sb.).
- **Ocenění pozemků** – se provádí dle předpisu platného ke dni vyložení soupisu nároků vlastníků. Při oceňování zemědělských pozemků se pro stanovení nároků použije pouze základní cena (další přírážky nebo srážky se nezohledňují). Při stanovení ceny se vychází z údajů BPEJ, evidovaných v celostátní databázi, tj. ve VÚMOP, v.v.i., a to upravených dle zaměření skutečného stavu terénu v čase zpracovávání pozemkové úpravy (§ 8, odst. 2 – 6).
- **Plán společných zařízení** představuje soubor opatření, navržených v obvodu pozemkové úpravy, která mají zabezpečit vytvoření podmínek k racionálnímu hospodaření a k zabezpečení ochrany přírodních zdrojů. Zahrnuje návrh opatření ke zpřístupnění





¹ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

pozemků, k zabezpečení protierozní ochrany, vodohospodářská opatření a další opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí (§ 9, odst. 8 – 15).

- **Pozemkové úpravy** jsou formou krajinného plánování k zabezpečení racionálního využívání a ochrany krajiny prostřednictvím právních, biotechnických, organizačních a technických opatření. Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu optimálně prostorově a funkčně uspořádávají pozemky. Pozemky se jimi dělí nebo scelují a zabezpečuje se jejich přístupnost tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy (pozemkovou úpravou zanikají původní pozemky a jsou nahrazeny novými). Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží k obnově katastrálního operátu (výsledek je zapisován do katastru nemovitostí ve formě digitální katastrální mapy) a jako nezbytný podklad pro územní plánování (§ 2).
- **Pozemkové úřady** řídí a organizují veškerou činnost v pozemkových úpravách. Pozemkové úřady jsou organizovány v resortu Ministerstva zemědělství. Na centrální úrovni je to Ústřední pozemkový úřad, Územní odbory Ústředního pozemkového úřadu v jednotlivých krajích a jednotlivé pozemkové úřady sídlící v bývalých okresních městech (§ 19 a § 20).
- **Projektant pozemkové úpravy** – fyzická osoba – nositel úředního oprávnění o odborné způsobilosti k projektování pozemkových úprav. Úřední oprávnění uděluje Ústřední pozemkový úřad MZe (§ 18).
- **Sbor zástupců vlastníků** je obvykle na dobu provádění pozemkových úprav volen na úvodním jednání. Sbor spolupracuje při zpracování návrhu pozemkových úprav, posuzuje jeho jednotlivé varianty a navrhovaná opatření, vyjadřuje se k plánu společných zařízení a spolupracuje při realizaci pozemkových úprav (§ 5, odst. 7 – 10).
- **Účastníci řízení o pozemkové úpravě** – vlastníci pozemků, stavebník, obec, případně další fyzické a právnické osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům mohou být řešením v pozemkové úpravě přímo dotčena (§ 5).
- **Úvodní jednání** – svolává příslušný pozemkový úřad, pozve všechny známé vlastníky pozemků v obvodu pozemkové úpravy, jakož i další účastníky řízení. Na úvodním jednání je podána informace o průběhu pozemkové úpravy, harmonogramu prací a právech a možnostech vlastníků v souvislosti s přípravou návrhu nového uspořádání pozemků. Na úvodním jednání je volen sbor zástupců vlastníků, u jednoduchých PÚ lze od volby sboru upustit (§ 7).
- **Zápis pozemkové úpravy** – zápisem pozemkové úpravy do katastru nemovitostí zanikají původní pozemky a jsou nahrazeny pozemky nově navrženými. Pozemkovou úpravu předává k zápisu do katastru nemovitostí pozemkový úřad, a to bez jakékoliv finanční účasti vlastníků pozemků (§ 11 zákona č. 344/1992 Sb.).

5 UZLOVÉ BODY KOORDINACE POSTUPU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A NÁVRHU POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Kapitola 5 představuje čtyři základní typy posloupnosti pořizování obou nástrojů:

-  ○ v řešeném území existuje platný územní plán, zpracovává se návrh pozemkových úprav,
-  ○ v řešeném území existují pozemkové úpravy zapsané do katastru nemovitostí, pořizuje se územní plán nebo jeho změna,
-  ○ v řešeném území je současně pořizován územní plán nebo jeho změna a zpracovávány pozemkové úpravy,
-  ○ v řešeném území je pořizován územní plán s ohledem na budoucí zpracování pozemkových úprav.

Všechny čtyři varianty jsou představeny v jednotlivých fázích vzniku obou nástrojů, kdy v každé fázi jsou definovány tzv. **uzlové body vzájemné koordinace**. Ty mají přispět k lepší koordinaci při respektování specifik obou procesů.

Poznámka: Nejvýznamnější uzlové body jsou zvýrazněny.

5.1 OBEC MÁ PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN, JE ZAHÁJENA POZEMKOVÁ ÚPRAVA

Většina územních plánů, zvláště zpracovaných ještě dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, příliš nezohledňovala budoucí návrh pozemkových úprav v obci.

Podle § 188 stavebního zákona *"územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2015 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti"*. Pokud by se měla zahajovat pozemková úprava v obci, která sice ÚP platný do roku 2015 má, je s ohledem na pozdější snadnější koordinaci obou dokumentů žádoucí ve smyslu § 188 stavebního zákona pořídit požadovanou úpravu územního plánu v součinnosti s pozemkovou úpravou dle kapitoly 5.3. této metodiky.

Obec má k dispozici kompletní dokumentaci ÚP, **tuto dokumentaci poskytne zpracovateli PÚ.**

5.1.1 POSTUP V RÁMCI PROVÁDĚNÍ POZEMKOVÉ ÚPRAVY

5.1.1.1 Partneři

- obec,
- pořizovatel územního plánu,
- projektant platného územního plánu, (viz bod o podkapitoly Vlastní postup...)
- pozemkový úřad,
- projektant pozemkových úprav,
- stavební úřad,
- veřejnost.

5.1.1.2 Podklady a místo jejich uložení

- územně analytické podklady (uloženy na úřadu územního plánování /ÚÚP/),
- platný územní plán (uloženy na obci a na ÚÚP),
- územní studie (jsou-li, má je obec),
- aktuální oborové dokumenty, studie a koncepce (uloženy na úřadech obcí s rozšířenou působností, některé může mít obec).

5.1.1.3 Vlastní postup provádění pozemkové úpravy

- Pozemkový úřad oznámí obci zahájení řízení o PÚ, **obec konzultuje situaci s projektantem ÚP a se stavebním úřadem.**
- Pozemkový úřad vyrozumí katastrální úřad, **pořizovatele územního plánu**, stavební úřad, orgán ochrany ZPF, orgán ochrany přírody, orgán státní správy lesů a vodohospodářský orgán o skutečnosti, že v katastrálním území jsou zahájeny pozemkové úpravy a požádá o stanovení podmínek k ochraně jimi chráněných zájmů.
- Pozemkový úřad vypracuje zadávací dokumentaci pro výběr zhotovitele pozemkové úpravy postupem podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů. **V zadávací dokumentaci předběžně stanoví obvod pozemkové úpravy (ObPÚ). Dále stanoví koncepční požadavky na návrh pozemkové úpravy včetně požadavků na koncepci návrhu plánu společných zařízení pozemkové úpravy. K tomu využije územní plán jako závazný podklad.**
- Pozemkový úřad svolá **úvodní jednání** k zahájené pozemkové úpravě, na něž pozve vedle vlastníků pozemků také obec jako významného účastníka řízení o pozemkové úpravě. **Obec si na jednání může přizvat projektanta ÚP.**
- **Pozemkový úřad zprostředkuje spolupráci projektanta návrhu pozemkové úpravy s obcí ve věcech dodržování platného územního plánu.** Obci je umožněno v tomto využít konzultační podporu projektanta ÚP a stavebního úřadu. **Tato spolupráce se mimo jiné zaměřuje na utváření koncepce a na výsledné řešení plánu společných zařízení v souladu s územním plánem. Návrh pozemkové úpravy, zahrnující podrobné polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území, upřesňuje a konkretizuje vybrané záměry územního plánu pod dohledem obce a stavebního úřadu.**
- Projektant pozemkové úpravy shromáždí veškeré dostupné podklady o řešeném území. S jejich využitím provede vlastní podrobný terénní průzkum a analýzu řešeného území. Vysokou pozornost věnuje prověření stávajícího uspořádání systému místních komunikací a jeho návazností. Analyzuje podrobně situaci erozních jevů a stability půdního pokryvu. Vyhodnotí uspořádání vodohospodářských poměrů v řešeném území. Samostatná pozornost je věnována analýze uspořádání krajiny včetně šetření její ekologické stability a zájmů ochrany přírody a krajiny. V rámci průzkumů zhotovitel návrhu pozemkové úpravy konzultuje s místními znalci, jakož i spolupracuje s odborníky – specialisty (autorizovanými projektanty vodohospodářských staveb, autorizovanými krajinářskými architekty, autorizovanými krajinnými inženýry, s autorizovanými projektanty dopravních staveb, autorizovanými projektanty ÚSES), **kteří by měli být součástí zpracovatelského týmu minimálně do dokončení zpracování návrhu PSZ. Speciální pozornost je v konzultacích věnována obci ve věcech aplikace platného územního plánu.**

- Projektant pozemkové úpravy na podkladě podrobného polohopisného a výškopisného zaměření vypracuje technické řešení staveb Plánu společných zařízení. Pro stavby společných zařízení, které to vyžadují, ověří projektant předběžným geotechnickým průzkumem jejich realizovatelnost.
- Projektant pozemkové úpravy **vypracuje koncepci návrhu uspořádání soustavy plánu společných zařízení pozemkové úpravy, projedná ji s pozemkovým úřadem, s obcí a se sborem zástupců vlastníků pozemků.** Výsledkem je koordinace požadavků obce, pozemkového úřadu a zástupců vlastníků pozemků. **Požadavky obce se opírají o platný ÚP. Je vhodné, aby obec využila konzultační podporu projektanta ÚP a stavebního úřadu tak, aby vybrané záměry platného ÚP byly pozemkovou úpravou pouze upřesňovány, nikoliv měněny.** [viz bod o) této podkapitoly].
- Projektant pozemkové úpravy **vypracuje technické řešení dohodnuté koncepce plánu společných zařízení a projedná toto technické řešení s pozemkovým úřadem, se zástupci vlastníků pozemků (sbor zástupců), s obcí, s dotčenými orgány včetně orgánu územního plánování.** Plán společných zařízení, upravený o doplňující požadavky dotčených orgánů, obce, pozemkového úřadu a zástupců vlastníků pozemků, předloží projektant pozemkové úpravy k projednání ve veřejném zasedání zastupitelstva obce.
- Veřejné zasedání zastupitelstva obce **projedná návrh Plánu společných zařízení zejména z pohledu rozvojových záměrů a potřeb obce v souladu s platným ÚP,** také však z pohledu zemědělského hospodaření s přihlédnutím k potřebám ochrany a tvorby životního prostředí. Kladný výsledek - schválení návrhu Plánu společných zařízení veřejným zasedáním zastupitelstva obce - je nutnou podmínkou pokračování procesu pozemkové úpravy.
- **Obcí schválený plán společných zařízení respektuje ÚP,** který je rámcem, v němž následně projektant pozemkové úpravy navrhuje nové uspořádání pozemků v obvodu pozemkové úpravy.
- Pozemkový úřad dokončí správní řízení o schválení návrhu pozemkové úpravy vydáním správních rozhodnutí. Na podkladě těchto rozhodnutí je do katastru nemovitostí zapsán nový právní stav pozemkové držby. Zápisem do KN je proces zpracování návrhu pozemkové úpravy ukončen. Následuje vytyčování a stabilizace nových hranic pozemků podle požadavků vlastníků pozemků a výstavba společných zařízení pozemkové úpravy. **Společná zařízení jsou projektově připravována v souladu se stavebním řádem,** stavebně povolována a po dokončení výstavby obvykle předávána do správy a majetku obce.
- **Ukončením procesu pozemkové úpravy – jejím zapsáním do katastru nemovitostí – nabude právní moci nové uspořádání pozemků v nezastavěném území obce. Není-li pozemková úprava (resp. PSZ) v dostatečném souladu s platným ÚP, je třeba pořídit změnu ÚP.**
- V případě, že návrh PSZ s ohledem na vlastnické vztahy, změni (ne významně) skladebnou část ÚSES, umístění přístupové cesty, umístění vodohospodářských staveb a opatření apod., při dodržení parametrů pro návrh těchto prvků a při respektování přírodních podmínek, není nutno vyvolat změnu ÚP pouze v případě, že požadovaná úprava je v souladu s platným územním plánem, resp. umožňují to stanovené *podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití* (ve starších

dokumentech *regulativy územního rozvoje využití a uspořádání území*). Pokud se ale jedná o plochy, pro něž byl v rámci pořízení územního plánu udělen souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu (skladebné části ÚSES, komunikace, vodohospodářská a protierozní opatření apod.) a územní plán byl zpracován digitálně nad katastrální mapou tak, že záměr lze přesně lokalizovat a identifikovat, je vhodnější pořídit změnu územního plánu.

- **V případě, že je třeba při zpracovávání pozemkových úprav a jejich koordinaci s územním plánem využít odborností a služeb projektanta platného územního plánu, je nezbytné, aby příslušná obec s tímto projektantem uzavřela zakázku o poskytnutí jeho služeb v potřebném rozsahu.**

5.2 V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ JSOU POZEMKOVÉ ÚPRAVY ZAPSÁNY V KATASTRU NEMOVITOSTÍ A POTÉ DOCHÁZÍ KE ZMĚNĚ, PŘÍPADNĚ ZPRACOVÁNÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec má k dispozici kompletní dokumentaci PÚ, **tuto dokumentaci poskytne projektantovi ÚP**, případně zprostředkuje pořizovateli ÚP kontakt na pozemkový úřad.

5.2.1 POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

5.2.1.1 Partneři

- obec,
- pozemkový úřad,
- projektant pozemkových úprav,
- pořizovatel ÚP,
- projektant ÚP.

5.2.1.2 Podklady a místo jejich uložení

- návrh pozemkové úpravy (obecní úřad, pozemkový úřad).

5.2.1.3 Postup pořízení územního plánu

➤ **Doplňující průzkumy a rozbor**

- Pořizovatel v součinnosti s obcí a pozemkovým úřadem zajistí, **aby projektantovi ÚP byla poskytnuta dokumentace PÚ a další potřebné podklady** dle konkrétní situace.
- Při doplňujících průzkumech a rozbořech projektant ÚP **porovná zpracovaný plán společných zařízení schválené a v KN zapsané PÚ se stavem jejich realizace včetně jejich funkčnosti.**
- Projektant ÚP se dotáže uživatelů zemědělských pozemků, zástupců obce a místních znalců na případné další, dosud neřešené problémy v nezastavěném území, zejména mimo obvod pozemkových úprav.

➤ Zadání ÚP

- V zadání ÚP bude obsažena nutnost **převzít plán společných zařízení**. Záměry PSZ schválených PÚ nebudou již zahrnuty mezi veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. V zadání budou rovněž zahrnuty **další případné požadavky na uspořádání krajiny**.
- **Pořizovatel zašle návrh zadání všem dotčeným orgánům, mezi něž patří i pozemkový úřad**, sousedním obcím a krajskému úřadu a vyvěsí jej na úřední desce.

➤ Koncept ÚP

- Vzhledem k tomu, že stavby a společná opatření v nezastavěném území jsou již v rámci projednání PÚ v území pevně fixovány zápisem do KN, **k požadování variant a tedy důvodům pro zpracování konceptu ÚP by mělo docházet jen zcela výjimečně**.
- Projektant zpracuje **návrh Plánu společných zařízení do konceptu územního plánu**. Stavby a opatření z plánu společných zařízení, jež mají charakter veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, převezme do konceptu a nebude se jimi dále zabývat.
- Při zpracování konceptu ÚP **mohou být navrženy nové plochy nebo koridory, které mohou vyvolat zpracování nové PÚ** (obvykle jednoduché).
- Pořizovatel dbá na řádné **projednání záměrů v nezastavěném území při veřejném projednání (pozve zástupce Pozemkového úřadu)**.

➤ Návrh ÚP

- Projektant zpracuje návrh územního plánu v souladu s požadavky schváleného zadání, případně na základě schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu. Dle konzultací s pozemkovým úřadem, obcí a případně i projektantem PÚ **převezme PSZ PÚ, které by měly být realizovány**.
- Projektant ÚP zpracuje **PSZ do návrhu územního plánu**. Stavby a opatření z plánu společných zařízení, jež mají charakter veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, převezme do návrhu ÚP.
- Projektant uloží pořízení regulačního plánu nebo územní studie pro plochy v nezastavěném území, které je třeba řešit detailněji a stanoví hlavní podmínky pro ně (např. velkoplošná komerční investice, rekreační zóna nebo liniová stavba). **Zpracování zadání pro tento regulační plán nebo územní studii bude konzultováno s příslušným odborníkem – specialistou**.
- Pořizovatel organizuje společné jednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem. **Účastníkem tohoto jednání je vždy mimo jiné i pozemkový úřad**.

➤ Řízení o územním plánu

- Pořizovatel organizuje veřejné projednání ÚP, **účast zástupce pozemkového úřadu je žádoucí**.
- Na základě projednání zpracuje pořizovatel s určeným zastupitelem návrh rozhodnutí o námitkách. Pokud je to nezbytné, zajistí úpravu územního plánu.

V případě nutných změn v nezastavěném území je třeba je řešit s příslušnými odborníky.

- V případě **podstatné úpravy návrhu ÚP, zejména v nezastavěném území**, zorganizuje pořizovatel opakované veřejné projednání, k němuž je **přizván i zástupce pozemkového úřadu**.

V případě, že je při zpracovávání územního plánu a jeho koordinaci s návrhem pozemkových úprav třeba využít odborností a služeb projektanta zapsaných pozemkových úprav, je nezbytné, aby příslušná obec s tímto projektantem uzavřela zakázku o poskytnutí jeho služeb v potřebném rozsahu.

5.3 ÚZEMNÍ PLÁN NEBO JEHO ZMĚNA JSOU POŘIZOVÁNY A ZPRACOVÁVÁNY SOUČASNĚ S POZEMKOVOU ÚPRAVOU

5.3.1 POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

5.3.1.1 Partneri

- obec,
- pozemkový úřad,
- projektant pozemkové úpravy,
- pořizovatel ÚP,
- projektant ÚP.

5.3.1.2 Podklady a místo jejich uložení

- územně analytické podklady (uloženy u ÚÚP),
- pracovní návrhy společných zařízení, zpracované projektantem PÚ, (u projektanta PÚ).

5.3.1.3 Podklady a místo jejich uložení

➤ Doplnující průzkumy a rozborů

- **Na základě vzájemné dohody úřadu územního plánování a pozemkového úřadu je sjednán a schválen systém vzájemné spolupráce při souběžné práci na obou dokumentacích.** Podnět k jednání dá úřad, který zjistil, že již bylo zahájeno pořizování druhého dokumentu (PÚ nebo ÚP).
- Doplnující průzkumy a rozborů nezastavěného území slouží k upřesnění stávajících územně analytických podkladů (ÚAP) s potřebnými dotazy na místní znalce, **konzultace s odborníky – specialisty** a doplnění zjištění nezbytných pro stanovení dosavadního funkčního využití nezastavěného území, stanovení hlavních problémů k řešení a ke zpracování koncepce uspořádání krajiny.
- **Projektanti ÚP a PÚ (poté, kdy jsou prostřednictvím pořizovatele ÚP a pozemkového úřadu navzájem zkontaktovaní) provádí průzkum koordinovaně a zjištěné jevy a problémy vzájemně konzultují na pravidelných společných pracovních jednáních.** Požadavek pravidelných společných jednání a vzájemné koordinace bude pokud možno obsažen již ve výzvě na výběr projektantů ÚP a PÚ.

- **Úřad územního plánování, pozemkový úřad i obec poskytuje projektantům k doplňujícím průzkumům vše potřebné.**

➤ Zadání ÚP

- Pořizovatel ÚP **ve spolupráci s pozemkovým úřadem a obcí zpracuje návrh zadání ÚP včetně požadavků na uspořádání krajiny**, všech záměrů a problémů nezastavěného území obce (dle přílohy č. 6 k vyhl. č. 500/2006 Sb.). Je účelné, aby pořizovatel ÚP sjednal konzultace projektantů PÚ a ÚP při tvorbě zadání. **Pozemkový úřad vyjádří své požadavky na zadání z hlediska připravované pozemkové úpravy.** V zadání se uvede, bude-li žádoucí zpracovat varianty konceptu a jejich zaměření.
- Pořizovatel ÚP zašle zpracované zadání všem dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu a vyvěsí na úřední desce.

➤ Koncept ÚP

- Projektant zpracuje koncept ÚP včetně **koncepce uspořádání krajiny, kterou zpracuje v koordinaci se zpracovávaným Plánem společných zařízení, ve variantách.**
- **Varianty návrhu zhodnotí projektant PÚ vzhledem k přírodním podmínkám a složitosti vlastnických vztahů.** Pořizovatel při výběru varianty zohlední řešení navržené projektantem PÚ s ohledem na znalost vlastnických vztahů a na podrobnější terénní průzkum v PÚ.
- Pořizovatel dohodne koncepci uspořádání krajiny s pozemkovým úřadem. **Ke společnému jednání a veřejnému projednání zve zástupce pozemkového úřadu.**
- **Pořizovatel ÚP v součinnosti s pozemkovým úřadem i s projektanty ÚP i PÚ na základě výsledků společného jednání a veřejného projednání zpracuje návrh rozhodnutí o výběru výsledné varianty řešení v nezastavěném území, která se pak stane i součástí Plánu společných zařízení. Tento návrh je součástí návrhu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu. Pokyny pro zpracování návrhu územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce.**

Z dosavadní praxe vyplývá, že ke zpracování konceptu dochází zcela výjimečně.

➤ Návrh ÚP

- Projektant **zpracuje návrh územního plánu v koordinaci s projektantem PÚ (plánu společných zařízení).** Pokud byl zpracován koncept, vychází při zpracování návrhu ze společně projednané varianty. **Koncepci uspořádání krajiny, zpracované pokud možno formou samostatného výkresu, navrhne v koordinaci s projektantem PÚ tak, aby jej projektant PÚ mohl s ohledem na přírodní podmínky dále rozpracovat jako návrh Plánu společných zařízení. Návrh bude obsahovat vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO), navržených v koordinaci s projektantem PÚ a zástupci obce.**
- Územním plánem může být uloženo **pořízení regulačního plánu nebo územní studie pro plochy v nezastavěném území, které je třeba řešit detailněji a stanoví hlavní podmínky pro něj. Zpracování zadání pro tento regulační plán nebo územní studii bude konzultováno s projektantem PÚ, zasahuje-li do obvodu PÚ.**

Takový RP (nebo jeho část zasahující do obvodu PÚ) může být projednán jako Plán společných zařízení.

- Pořizovatel zorganizuje společné jednání s dotčenými orgány **včetně pozemkového úřadu**, sousedními obcemi a krajským úřadem.
- Proces zpracování a projednání návrhu PÚ bude zpravidla časově a procedurálně náročnější. **ÚP by neměl být, je-li to možné, vydán dříve, než bude schválen Plán společných zařízení.**
- Projektant dle potřeby upraví návrh ÚP a takto upravený návrh je předkládán veřejnosti.

➤ **Řízení o územním plánu**

- Pořizovatel zorganizuje veřejné projednání ÚP, **účast projektanta PÚ a zástupce pozemkového úřadu je nezbytná.**
- V případě **podstatné úpravy návrhu ÚP, zejména v nezastavěném území**, zorganizuje pořizovatel **opakované veřejné projednání za přítomnosti pozemkového úřadu a obou projektantů.**
- **V případě problému v nezastavěném území je třeba jej řešit v koordinaci s projektantem PÚ a s příslušnými odborníky.**

5.3.2 POSTUP V RÁMCI PROVÁDĚNÍ POZEMKOVÉ ÚPRAVY

5.3.2.1 Partneri

- obec,
- úřad územního plánování,
- pořizovatel územního plánu,
- projektant územního plánu,
- stavební úřad,
- pozemkový úřad,
- projektant pozemkových úprav,
- zástupci sboru vlastníků,
- katastrální úřad,
- veřejnost.

5.3.2.2 Podklady a místo jejich uložení

- územně analytické podklady (uloženy u ÚÚP),
- doplňující průzkumy a rozbory provedené projektantem ÚP (jsou-li, má je obec),
- rozpracovaný územní plán (projektant, příp. pořizovatel),
- aktuální oborové dokumenty, (krajinné) studie a koncepce, (uloženy na úřadech ORP, některé mohou být na obci),
- územní studie (jsou-li, má je obec).

5.3.2.3 Vlastní postup provádění pozemkové úpravy

- Pozemkový úřad vyrozumí katastrální úřad, **pořizovatele územního plánu**, stavební úřad, orgán ochrany ZPF, orgán ochrany přírody, orgán státní správy lesů a

vodoprávní úřad o skutečnosti, že v katastrálním území bude zpracována pozemková úprava a požádá o stanovení podmínek k ochraně zájmů.

- Pozemkový úřad oznámí obci zahájení řízení o PÚ, **obec (popř. obec s rozšířenou působností) oznámí řízení o PÚ projektantovi územního plánu a zprostředkuje projektantovi PÚ kontakt na projektanta ÚP.**
- Pozemkový úřad **svolá jednání, na němž bude, za přítomnosti projektantů PÚ a ÚP, upřesněn obvod pozemkové úpravy a rovněž bude dohodnut systém následné spolupráce.**
- Projektant pozemkové úpravy provede podrobný terénní průzkum a analýzu nezastavěného území, problémy v území zejména z oblasti vodohospodářských a erozních jevů konzultuje s místními znalci, jakož i s odborníky – specialisty. Vhodná je průběžná konzultace, případně souběžné terénní průzkumy **s projektantem územního plánu.** Setkání a konzultace se sborem zástupců vlastníků, místními znalci, se **zástupci obce.** Projektant pozemkové úpravy spolu s **projektantem územního plánu** zpracují návrh optimálního řešení nezastavěného území tak, aby mohl být návrh plánu společných zařízení PÚ následně schválen. Veřejně prospěšné stavby a opatření ÚP, které byly zařazeny do PSZ, projektant ÚP zapracuje, ale nebude se jimi dále zabývat.
- Pozemkový úřad zabezpečí projednání a schválení plánu společných zařízení na veřejném zasedání zastupitelstva, a to za **účasti projektanta ÚP.**

5.4 ÚZEMNÍ PLÁN JE POŘÍZEN S OHLEDEM NA MOŽNOST BUDOUCÍHO ZPRACOVÁNÍ POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Projektant územního plánu při řešení nezastavěného území musí vymezovat plochy **spadající svým charakterem do plánu společných zařízení PÚ.** V rámci ÚP je třeba řešit např. zpřístupnění zemědělských pozemků a jejich ochranu před erozí a povodněmi, propojení sousedních sídel, lesních pozemků, vymezit a zpřístupnit plochy pro rekreaci a další aspekty komplexního návrhu území. Projektant ÚP ovšem nepracuje s tak podrobnými podklady, jaké má k dispozici projektant PÚ (přesnější informace o terénních a přírodních podmínkách území, vlastnické vztahy). Návrh ÚP se opírá o projednání s veřejností a dotčenými obcemi, účast vlastníků pozemků není pro pořízení ÚP podmínkou. Naopak PÚ se povinně projednávají především s vlastníky řešených pozemků. **Projektant ÚP tedy při navrhování účelových komunikací, chybějících skladebných částí ÚSES, protierozních a protipovodňových opatření apod. vymezí ve výkresové části osu a kolem dostatečně širokou plochu či koridor, nakolik to přirozené hranice pro jejich umístění umožňují.** Budou-li moci být takto volněji vymezené záměry v rámci ÚP projektanty PÚ respektovány, dá se předpokládat, že bude možné v mnoha budoucích případech dosáhnout souladu mezi platným územním plánem a návrhem společných zařízení, **aniž by bylo nutno následně pořídit změnu územního plánu.**

Většina územních plánů, zvláště zpracovaných ještě dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, příliš **nezohledňovala skutečnost, že se budou následně pořizovat pozemkové úpravy.** Do konce roku 2015 je třeba, aby byly ÚP upraveny a vydány, neboť dle § 188 stavebního zákona *"územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2015 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti"*. **Pokud by se měla zahajovat pozemková úprava v obci,**

kteřá sice ÚP platný do roku 2015 má, je s ohledem na pozdější snadnější koordinaci obou dokumentů žádoucí ve smyslu § 188 stavebního zákona pořídít požadovanou úpravu územního plánu v součinnosti s pozemkovou úpravou dle kapitoly 5.3. této metodiky.

Budou-li při procesu pořizování ÚP uplatňovány závěry předložené metodické příručky, lze předpokládat lepší vzájemnou koordinaci obou procesů.

Následující text tedy navrhuje způsob **pořizení územního plánu, který zohlední budoucí zpracování pozemkové úpravy.**

5.4.1 POŘÍZENÍ A ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

5.4.1.1 Partneři

- obec,
- pozemkový úřad,
- pořizovatel ÚP,
- projektant ÚP,
- specialisté – autorizovaní projektanti vodohospodářských staveb, autorizovaní krajinářští architekti, autorizovaní krajinní inženýři, autorizovaní projektanti ÚSES a další.

5.4.1.2 Podklady a místo jejich uložení

- územně analytické podklady (ÚÚP),
- podklady o rozpracovaných nebo ukončených pozemkových úpravách v sousedních k. ú. s ohledem na návaznost liniových staveb, skladebných částí ÚSES apod. (pozemkový úřad),
- územní studie (jsou-li, má je obec).

➤ Doplnující průzkumy a rozbory

Doplnující průzkumy a rozbory nezastavěného území slouží k upřesnění stávajících územně analytických podkladů (ÚAP) s cílem:

- **zjištění aktuálního stavu a funkčního využití nezastavěného území (krajiny)** včetně jeho dalších hodnot a specifík nepostížených v ÚAP, **kteřé je třeba následně respektovat při procesu pozemkových úprav,**
- stanovení hlavních problémů k řešení a ke zpracování koncepce uspořádání krajiny jako podkladu pro PSZ pozemkové úpravy,
- **doplnění informací nezbytných pro vymezení potřeby veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v krajině.**

Projektant se při doplňujících průzkumech a rozborech s ohledem na budoucí pořizení pozemkové úpravy a zejména na zpracování PSZ zaměří zvláště na:

- **členitost terénu** ve vztahu ke způsobu a intenzitě využití půdního fondu,
- ověření **stavu a funkčnosti nadzemních objektů technické infrastruktury** v terénu (VVN, regulační stanice plynovodů, vodojemy, závlahová a odvodňovací síť včetně objektů atd.),
- **míru ohrožení pozemků** vodní a větrnou erozí; zejména délku a sklon svahu, případně délku pozemku ve směru převládajících větrů, včetně existence stávajícího systému opatření před povodněmi,

- **existenci přirozených a tradičních zábran působících přerušení povrchového odtoku vody** – meze, remízky, cesty s protierozním vedením, apod. a **možnosti jejich rozšíření**,
- **stav a rozsah sítě polních a lesních cest** z hlediska zatížení a možného využití v místní zemědělské dopravě, protierozní ochraně, turistice a cykloturistice, srovnání současného stavu území s jeho historickými mapami **s ohledem na možné potřeby úprav a rozšíření sítě cest**,
- stav a potřeby **doplnění kostry ekologické stability a skladebných částí všech kategorií ÚSES**,
- **důležité orientační body a rozcestí, místa rozhledů** a významných událostí, prameny a studánky i další, jakkoliv zajímavá místa včetně podmínek pro jejich zachování a případné úpravy,
- veškerá **zvláště chráněná území, registrované významné krajinné prvky** a další biologicky, geologicky i krajinářsky zajímavé lokality, hodnotné a památné stromy, včetně podmínek jejich údržby,
- architektonicky, historicky, umělecky i národopisně zajímavé lokality, drobné zejména sakrální a technické historické stavby a další objekty turistického zájmu, včetně možností a podmínek jejich údržby,
- **vodní toky – charakter koryta a břehového porostu** – potřebu údržby a revitalizace,
- **stav rybníků a vodních nádrží**, jejich vhodnost pro rekreaci a další perspektivní lokality pro jejich výstavbu,
- **stávající rekreační lokality**, zahrádkové a chatové osady, podmínky jejich rozvoje či omezení,
- místa sloužící a vhodná jako **tábořiště a sportoviště**,
- vhodné lokality a objekty pro agroturistiku a venkovskou turistiku.

Je vhodné se obrátit s dotazy na existenci, stav, význam a funkčnost jmenovaných objektů a jevů, **na místní znalce**, (starosta, zastupitelé, kronikář, pamětníci) a následně **na odborníky na příslušných odborných institucích** (Správy povodí, Lesy ČR, zemědělské hospodařící subjekty, Zemědělskou vodohospodářskou správu, Národní památkový ústav atd.).

Projektant je současně povinen v součinnosti s pořizovatelem si **zajistit veškeré dostupné údaje o případných připravovaných pozemkových úpravách v obci**.

➤ Zadání ÚP

- Pořizovatel zpracuje návrh zadání ÚP, **včetně požadavků na uspořádání krajiny (následně na PSZ)**, všech záměrů a problémů nezastavěného území obce (podle přílohy č. 6 k vyhl. č. 500/2006 Sb.).

S ohledem na pozdější koordinaci ÚP s pozemkovou úpravou se zadání zaměří zejména na:

- **prověření funkčnosti a kvality sítě účelových komunikací** s možností jejího rozšíření s ohledem na využití pro zemědělství a lesnictví, cyklistiku i pěší turistiku,
- **respektování přírodních a kulturních hodnot území** a vytvoření podmínek pro jejich ochranu a rozvoj,
- **posilování ekologické stability území** a ochrany přírody,
- **posilování podílu funkční krajinné zeleně** a trvalých travních porostů (v plochách orné půdy podél toků a v plochách pro navržený ÚSES),

- **vymezení ploch pro ÚSES** v souladu s ÚAP,
- respektování registrovaných i neregistrovaných významných krajinných prvků (VKP) v souladu s ÚAP,
- vytvoření podmínek pro zlepšení estetické hodnoty zemědělsky využívané části krajiny,
- **zabezpečení ochrany před povodněmi** při respektování přirozeného charakteru toků a vodních ploch, vymezení možností jejich případné revitalizace,
- **obnovu a revitalizaci, případně výstavbu nových víceúčelových vodních ploch** a možnosti jejich využití pro rekreaci,
- **posouzení a návrh řešení pro snížení rizika vodní a větrné eroze**, posouzení případné lokalizace záchytných technických a biotechnických prvků pro snížení povrchového odtoku (meze, průlehy, poldry) a výsadby zeleně charakteru větrolamů v rámci rozsáhlých honů orné půdy,
- **podporu zvyšování podílu ovocných dřevin, tam, kde je možné jejich ošetřování** v zahradách a v záhumencích, tvořící přechod zástavby do krajiny,
- **prověření ploch pro změny kultur** (zatravnění, zalesnění),
- **prověření potřeby a vhodnosti umístění zařízení na výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů, především z větrných a fotovoltaických elektráren** s ohledem na ochranu krajinného rázu a další aspekty.

Pořizovatel **zašle návrh zadání všem dotčeným orgánům, mezi něž patří i pozemkový úřad, sousedním obcím a krajskému úřadu** a vyvěsí na úřední desce.

➤ Koncept ÚP

- Projektant zpracuje **koncept ÚP s variantním návrhem veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**. Návrh bude zpracován na takové úrovni podrobnosti, **aby jej projektant PÚ mohl s ohledem na vlastnické a přírodní podmínky upřesňovat a nebylo pokud možno nutné zpracovávat změnu územního plánu.**
- **Koncept ÚP musí být řádně projednán včetně veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v nezastavěném území při veřejném projednání. Pořizovatel pozve zástupce pozemkového úřadu.**

Z dosavadní praxe vyplývá, že ke zpracování konceptu dochází zcela výjimečně.

➤ Návrh ÚP

- Projektant zpracuje návrh územního plánu dle platné legislativy včetně **Koncepce uspořádání krajiny** dle odst. 1 bodu e) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a dle zadání **s ohledem na budoucí zpracování pozemkových úprav v obci**. Je doporučeno zpracovat **samostatný výkres koncepce uspořádání krajiny, jako koncepční východisko pro činnosti v nezastavěném území**, které pro přehlednost a srozumitelnost není účelné zobrazovat v hlavním výkrese a jako podklad pro podrobnější zpracování území v rámci pozemkové úpravy. **Jeho význam spočívá v zachycení celého správního území obce** (zatímco PÚ řeší jen území v obvodu pozemkové úpravy).
- **Záměry koncepce uspořádání krajiny v nezastavěném území budou formulovány a zakresleny tak, aby v rámci PÚ bylo umožněno upřesnění jejich parametrů i lokalizace a nebylo pokud možno nutné zpracovávat změnu ÚP.**

- Územním plánem může být uloženo **pořízení regulačního plánu nebo územní studie pro plochy v nezastavěném území, které je třeba řešit specifičtěji nebo detailněji a stanoví pro něj hlavní podmínky.** Zpracování zadání pro tento regulační plán nebo územní studii bude konzultováno s příslušným odborníkem – autorizovaným projektantem pozemkových úprav.
 - Pokud se to jeví jako nezbytné, projektant stanoví **pořadí změn v území** (etapizaci) zejména **s ohledem na zachování obytných, hospodářských, přírodních, rekreačních i estetických hodnot nezastavěného území a na jeho protierozní a protipovodňovou ochranu.**
 - Pořizovatel organizuje společné jednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem. **Účastníkem tohoto jednání je vždy i pozemkový úřad. Společné jednání má velký význam, neboť většina případných střetů a rozporů se otevře a vyřeší právě zde.**
 - Dle výsledků projednání projektant upraví návrh ÚP a takto upravený návrh se předkládá k veřejnému projednání. **V případě, že se jedná o specifický problém v území, je přizván dle potřeby v součinnosti s pořizovatelem i projektant – příslušný specialista, který by měl být členem zpracovatelského týmu ÚP.**
- Řízení o územním plánu
- Pořizovatel zorganizuje veřejné projednání ÚP, **účast zástupce pozemkového úřadu je žádoucí. Veřejnost bude informována, že charakter a lokalizace veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v nezastavěném území může doznat v rámci zpracování návrhu pozemkové úpravy upřesnění.**
 - V případě **podstatné úpravy návrhu ÚP, zejména v nezastavěném území,** zorganizuje pořizovatel opakované veřejné projednání.
 - Je-li na základě projednání nutné návrh přepracovat, zpracuje pořizovatel s určeným zastupitelem pokyny pro zpracování návrhu a předloží je ke schválení zastupitelstvu obce. **V případě problému v nezastavěném území je třeba jej řešit s příslušnými odborníky.**

6 ZÁVĚR

Územní plány a pozemkové úpravy jsou propracované svébytné dokumenty se zásadním vlivem na charakter území našeho státu. Každý z nich je ve svém působení nenahraditelný, současně je však dostatek prostoru, kde se oba dokumenty prolínají a je nezbytné jim vymezit jejich specifické role a působnost. O nutnou vzájemnou procesní koordinaci obou nástrojů a určení jejich pravidel se pokouší tato příručka.

Příručka byla vytvořena a oponována odborníky se znalostí pořizování a projektování obou nástrojů, má sloužit tedy jako určité vodítko. Je však zřejmé, že v praxi vždy nastanou specifické případy, které při nejlepší vůli nelze vtěsnat do návodu a kdy bude nutno uvažovat a postupovat individuálně.

Dále je již jen na vážených čtenářích, jimž je příručka určena, jak ji přijmou, co v ní naleznou a co jim bude chybět. Kolektiv autorů příručky bude vděčný za všechny konstruktivní připomínky, které povedou k jejímu žádoucímu zdokonalení a tak všestrannějšímu použití.



Svodný průleh, Starovice, okr. Břeclav

7 POUŽITÉ ZKRATKY

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČR	Česká republika
DKM	digitální katastrální mapa
DO	dotčený orgán
EN	evidence nemovitostí
EU	Evropská unie
JPÚ	jednoduchá pozemková úprava
k. ú.	katastrální území
KN	katastr nemovitostí
KPÚ	komplexní pozemková úprava
KPZP	komplexní průzkum zemědělských půd
LHP	lesní hospodářské plány
LPIS	geografický informační systém pro evidenci využití zemědělské půdy
M-ÚSES	místní územní systém ekologické stability
MZe	Ministerstvo zemědělství
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NR-ÚSES	nadregionální územní systém ekologické stability
ObPÚ	obvod pozemkové úpravy
ORP	obec s rozšířenou působností
OÚP	orgán územního plánování
PF ČR	Pozemkový fond ČR
PK	pozemkový katastr
PSZ	plán společných zařízení
PÚ	pozemková úprava, pozemkový úřad
PÚR	politika územního rozvoje
R-ÚSES	regionální územní systém ekologické stability
RP	regulační plán
ŘSD	ředitelství silnic a dálnic
SLT	stupeň lesních typů
SPI	soubor popisných informací
SŘ	správní řád
SZ	stavební zákon
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPP	územně plánovací podklady
ÚPÚ	Ústřední pozemkový úřad
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚSO ÚPÚ	Územní samostatné oddělení Ústředního pozemkového úřadu
ÚÚP	úřad územního plánování
ÚÚR	Ústav územního rozvoje
VKP	významný krajinný prvek
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VÚMOP, v.v.i.	Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.
VVN	velmi vysoké napětí
ZABAGED	základní báze geografických dat
ZoPÚ	zákon o pozemkových úpravách
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZVHS	Zemědělská vodohospodářská správa
ŽP	životní prostředí

8 LITERATURA

1. CULEK, Martin. *Biogeografické členění ČR*. Praha : vyd. ENIGMA, s.r.o., 1996. 347 s. ISBN 80-85368-80-3.
2. FORMAN, Richard; GODRON, Michel. *Krajinná ekologie*. 1. vyd. Praha : Academia nakl. AV ČR, 1993. 583 s. ISBN 80-200-0464-5.
3. HÁJEK, T.; BUKAČOVÁ, I. *Příběh drobných památek (od nezájmu až po fascinaci)*, Studio JB, Lomnice nad Popelkou, 2001.
4. JANEČEK, M. a kol. *Ochrana zemědělské půdy před erozí*. 2. vyd. Praha : vyd. ISV nakladatelství, 2005. 195 s. ISBN 80-86642-38-0.
5. KNOPP, A. a kol. *Stavby a krajina mají svůj řád*, Ediční řada Vesnice, Ústav územního rozvoje, Brno, 1994.
6. KOCOURKOVÁ, J. *Přírodní prostředí vesnice*, Ediční řada Vesnice, Ústav územního rozvoje, Brno, 1995.
7. KOCOURKOVÁ, J. *Historické a estetické aspekty navrhování liniové zeleně v krajině*. In Sborník přednášek ze semináře Obnova liniové zeleně v krajině. Brno : MZLU, 2000, s. 10-15. ISBN 80-7157-438-4.
8. KOLEKTIV AUTORŮ: *Téma pro 21. století – Kulturní krajina, aneb proč ji chránit?*, Ministerstvo životního prostředí, Praha, 2000.
9. KOLEKTIV: *Evropská úmluva o krajině a důvodová zpráva*, Rada Evropy, Florencie 20. X. 2000.
10. KOLEKTIV: *Péče o krajinný ráz, cíle a metody*, Sborník přednášek a diskusních příspěvků z kolokvia konaného 17. a 18. února 1999 na Fakultě architektury v Praze, Vydavatelství ČVUT, Praha, 1999.
11. KOLEKTIV: *Venkovské sídlo a krajina v územním plánování, Na pomoc pořizovatelům a zpracovatelům územních plánů a urbanistických studií*, Společnost pro územní plánování, urbanismus a životní prostředí, Praha, 1999.
12. KOLEKTIV: *Zásady a pravidla územního plánování*, díl 1 – 5, VÚVA Brno, 1982 – 1984.
13. KVĚT, R. *Duše krajiny – Staré stezky v proměnách věků*, Academia Praha, 2003.
14. KYSELKA, I. *Význam drobných krajinných prvků, zkušenosti s jejich obnovou u nás i v zahraničí*, Sborník konference „Tvář naší země“, Průhonice 2001.
15. LŮW, J.; MÍCHAL, I. *Krajinný ráz. Lesnická práce*, Kostelec nad Černými lesy, 2003.
16. MEZERA, A. a kol. *Tvorba a ochrana krajiny*. SZN, Praha, 1979.
17. Mezera, J., Dumbrovský, M., Střítecký, L. *Metodický návrh pro vypracování návrhů pozemkových úprav*. ČMKPÚ : Brno. 2004. 186 s.
18. MÍCHAL, Igor. *Ekologická stabilita*. 2. rozš. vyd. Brno : vyd. Veronica, 1994. 275 s. ISBN 80-85368-22-6.
19. PODHRÁZSKÁ, J. – DUFKOVÁ, J. *Protierozní ochrana půdy*. 1. vyd. Brno : vyd. Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2005. 99 s. ISBN 80-7157-856-8.
20. ROZEHNALOVÁ, E. a kol.: *Nové stavby pro venkov*. Ediční řada Vesnice, svazek 8, 2. vydání (aktualizované), Ústav územního rozvoje, Brno 2008, ISBN 978-80-903928-6-1

21. RUŽIČKA, M. *Krajinoekologické plánovanie – LANDEP I. (Systémový princíp v krajinnej ekológii)*. Biosféra, Nitra, 2000.
22. RUŽIČKA, M.; RUŽIČKOVÁ, H.; ŽIGRAI, F. *Krajinné složky, prvky a struktúra v biologickom plánovaní krajiny*. *Quaestiones Geobiologicae*, 1978, č. 23, s. 7 – 63.
23. ŘÍHA, J. K. *Země krásná*. A. Dědourek, Třebechovice pod Orebem, 1948.
24. SKLENIČKA, P. *Základy krajinného plánování*. Naděžda Skleničková, Praha, 2003.
25. STEJSKALOVÁ, D. *Funkčně-estetické hodnocení krajiny*. In *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*. Brno : ACTA MZLU, 2007, s. 155 – 164. ISSN 1211 – 8516.
26. STEJSKALOVÁ, D. *Metodika krajinného plánu*. Brno : VÚMOP, v.v.i., 2008, 85 s. a CD-ROM. ISBN 978-80-904027-0-6.
27. ZEZULOVÁ, S. *Možnosti financování realizace prvků ÚSES a jejich následné péče*. Sborník ze semináře „ÚSES – zelená páteř krajiny“, Lesnická práce, s.r.o., 2009.
28. ŽÁK, L. *Obytná krajina*, Academia Praha, 1947.
29. ŽIGRAI, F. *Krajina a jej využívanie*. 1. vyd. Brno : vyd. UJEP, 1983. 131 s.

Pro příručku byly dále využity:

- publikace **Limity využití území**, zveřejněná na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje na adrese <http://www.uur.cz/default.asp?id=2591>
- **Politika územního rozvoje České republiky**, zveřejněná na internetu: <http://www.mmr.cz/getdoc/490349d8-0a90-43ea-8354-9ed1e677c08e/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>
- metodická příručka **Obec a územní plánování**, zveřejněná na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje na adrese <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2826>
- metodická příručka **Občan a územní plánování**, zveřejněná na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje na adrese <http://www.uur.cz/default.asp?ID=3201>
- modelový příklad s komentářem **Zadání územního plánu Horní Dolnice**, zveřejněný na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje na adrese http://www.uur.cz/images/konzultacnistredisko/MethodickeNavody/ZadaniUP/ZadaniUP_20090120.pdf
- publikace **Dotčené orgány v procesu územního plánování**, zveřejněná na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje na adrese <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2588>

9 PRÁVNÍ PŘEDPISY

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.
- Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění).
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci, ve znění pozdějších předpisů.
- Platná vyhláška, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I PŘÍLOHA

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

I.1 CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plánování je trvalá, soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů, zaměřená na naplňování cílů a úkolů územního plánování, za použití jeho základních nástrojů, kterými jsou zejména územně plánovací podklady, politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Uvedené nástroje územního plánování mají rozdílnou míru právní závaznosti, postup pořízení i způsob spoluúčasti správních orgánů a občanů na jejich vytváření.

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tj. pro soulad podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel v území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na ochranu krajiny dbá mimo jiné na hospodárné využívání zastavěného území. Územní plánování usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů.

Úkolem územního plánování je zjišťovat a posuzovat stav území, stanovovat koncepci jeho rozvoje, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, stanovit požadavky na využívání a prostorové uspořádání území, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovit podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení, usilovat o zmírnění nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, prověřovat hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

Územní plánování řeší **využití území** a zásady jeho **uspořádání**.

Územní plánování určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Jedním z nezbytných podkladů územního plánování jsou pozemkové úpravy (*§ 2 zákona č. 139/2002 Sb.*).

I.2 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Nástroje územního plánování jsou zejména:

- územně plánovací podklady (ÚAP, územní studie), které popisují a hodnotí stav a vývoj území,
- politika územního rozvoje, která určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, příhraničních a mezinárodních souvislostech,
- územně plánovací dokumentace (ZÚR, ÚP, RP), která především stanovuje koncepci rozvoje území.

Proces pořizování územně plánovacích podkladů, politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace je upraven zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Obsahové náležitosti těchto dokumentů jsou dány vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

I.2.1 Územně plánovací podklady (ÚPP)

Územně plánovací podklady tvoří:

- územně analytické podklady,
- územní studie.

Územně analytické podklady (ÚAP)

(§ 26 – § 29 stavebního zákona), (vyhláška č. 500/2006 Sb.)

Územně analytické podklady jsou od roku 2007 novým nástrojem územního plánování, určeným ke zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území s ohledem na udržitelnost územního rozvoje.

Územně analytické podklady slouží zejména jako podklad pro:

- pořizování územně plánovací dokumentace, jejích změn a aktualizací,
- rozhodování stavebních úřadů v územích obcí, které nemají platný územní plán.

Územně analytické podklady jsou povinně pořizovány a průběžně aktualizovány pro celé území České republiky, a to **ve dvojí podrobnosti: pro správní obvody obcí s rozšířenou působností (ÚAP obcí) a pro území krajů.**

Územně analytické podklady obcí pořizují a **trvale aktualizují úřady územního plánování nad katastrální mapou.** Územně analytické podklady obcí jsou k dispozici na úřadech územního plánování a jsou též povinně zveřejněny na internetu. **Územně analytické podklady obcí** mohou posloužit jako významný podklad při pořizování pozemkových úprav, zejména tam, kde obec nemá platný územní plán.

Územně analytické podklady pořizované úřadem územního plánování obsahují:

- podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území, zahrnují údaje o území vyplývající z průzkumů území a další dostupné informace např. statistické údaje. Údaje o území obsahují textovou část a grafickou část,
- rozbor udržitelného rozvoje území zahrnující:
 - zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území s uvedením jeho silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb,
 - určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích.

Grafická část územně analytických podkladů obsahuje následující výkresy:

- výkres hodnot území,
- výkres limitů využití území,
- výkres záměrů na provedení změn v území,
- problémový výkres.

Předmětem územně analytických podkladů jsou mimo jiné **limity využití území** (§ 26 stavebního zákona). Limity využití území se ve stavebním zákoně rozumí omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území.

Potřeba omezit využití území vzniká z celé řady veřejných zájmů, které jsou upraveny zvláštními právními předpisy. Jde např. o ochranu veřejného zdraví, přírody, zemědělského půdního fondu, lesů, nerostného bohatství, vod, ovzduší, památek. Limity využití území plynou také z právních předpisů o pozemních komunikacích, drahách, letectví, telekomunikacích, energetice, nakládání s odpady, požární ochraně apod., nebo z vlastností území jako je např. svažitost, poddolování, náchylnost pozemků k erozi aj.

Limity využití území jsou např. vedení technické a dopravní infrastruktury a jejich ochranná pásma, chráněná území, vodohospodářské stavby a zařízení, též záměry na využití území či jiné faktory ovlivňující využitelnost území.

*Pro orientaci v příslušných právních předpisech a zjištění limitů z nich vyplývajících je určena publikace **Limity využití území**, zveřejněná na internetové adrese*

<http://www.uur.cz/default.asp?ID=2591>

Příručka je dvakrát ročně aktualizována formou dodatků, a to v návaznosti na změny legislativy.

Územní studie

(§ 30 stavebního zákona)

Územní studie může v případě potřeby ověřit možnosti a podmínky změn v určitém území. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje varianty řešení vybraných problémů nebo funkčních systémů, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání řešeného území nebo jeho části.

Územní studie může sloužit jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich změn a pro rozhodování v území.

I.2.2 Politika územního rozvoje (PÚR)

(§ 31 – § 35 stavebního zákona)

Politika územního rozvoje České republiky koordinuje dlouhodobý územní rozvoj českého státu. Politiku územního rozvoje schvaluje vláda ČR.

Politika územního rozvoje stanovuje mj. republikové **priority územního plánování** pro zajištění udržitelného rozvoje území, které se týkají mezi jiným též hospodárného využívání území, ochrany krajinného rázu, zlepšení prostupnosti krajiny, hospodaření s dešťovými vodami za účelem zvýšení retenčních schopností krajiny, ochrany obyvatelstva před ničivými účinky přírodních katastrof aj.

***Politika územního rozvoje České republiky** je zveřejněna na internetové adrese Ministerstva pro místní rozvoj <http://www.mmr.cz/getdoc/490349d8-0a90-43ea-8354-9ed1e677c08e/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>*

I.2.3 Územně plánovací dokumentace (ÚPD)

(§ 36 – § 57 stavebního zákona)

Územně plánovací dokumentaci tvoří:

- zásady územního rozvoje (ZÚR),
- územní plán (ÚP),
- regulační plán (RP).

Zásady územního rozvoje stanoví základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání **území kraje**, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití. Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochy a koridory územních rezerv, jejichž dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované možnosti budoucího využití území.

Zásady územního rozvoje pořizují krajské úřady, vydává je zastupitelstvo příslušného kraje formou opatření obecné povahy podle správního řádu. První zásady územního rozvoje musí být vydány do 31. 12. 2011.

Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování územních plánů a regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Zásady územního rozvoje musí být respektovány při zpracovávání pozemkových úprav. Vazbu zajišťuje Ústřední pozemkový úřad v dohodě s krajským úřadem (§ 22 zákona č. 139/2002 Sb.).

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje **území obce**, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistickou koncepcí), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Územní plán vymezí zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy a koridory pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití ploch a koridorů.

Územní plán se pořizuje pro celé území obce nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy. Územní plán obsahuje samostatný výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací.

Územní plán se pořizuje v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a je závazný pro pořízení regulačního plánu a pro rozhodování v území. Územní plán může ve vybraných plochách a koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií nebo regulačním plánem.

Pořízení územního plánu není ze zákona povinné, o pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce. Pořizovatelskou činnost vykonává zpravidla úřad územního plánování (obecní úřad obce s rozšířenou působností). Územní plán vydává zastupitelstvo obce v samostatné působnosti, a to formou opatření obecné povahy podle správního řádu. Není-li vydán územní plán, může si obec nechat **vymezit zastavěné území** (viz kap. I.3).

Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území musí být v souladu s vydaným územním plánem.

Regulační plán v řešené **ploše** stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný

pro rozhodování v území. Regulační plán však nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území.

Regulační plán se zpracovává zpravidla pro zvláště stavebně exponovaná území, a to v měřítku 1 : 1000, popřípadě 1 : 500.

Regulační plán může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav podle zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

O pořízení regulačního plánu rozhoduje zastupitelstvo příslušné obce, pořizovatelskou činnost vykonává zpravidla úřad územního plánování (obecní úřad obce s rozšířenou působností). Regulační plán vydává zastupitelstvo obce v samostatné působnosti, a to formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

I. 3 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(§ 2 a § 58 – § 60 stavebního zákona)

Pro pořízení pozemkové úpravy je zásadní, že **územní plán stanoví hranici zastavěného území a vymezí zastavitelné plochy** pro rozvoj obce.

Zastavěným územím (§ 2 SZ) se ve stavebním zákoně rozumí území vymezené územním plánem nebo postupem podle stavebního zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí, tzv. intravilán.

Pokud obec nepořídí územní plán (stavební zákon to neukládá jako povinnost), pak si může nechat alespoň vymežit zastavěné území úřadem územního plánování, který při jeho vymezení zohlední také stanoviska dotčených orgánů .

Na území obce se vymezuje jedno případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to:

- zastavěné stavební pozemky,
- stavební proluky,
- pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- ostatní veřejná prostranství,
- další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

I. 4 POSTUP POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Nejdůležitější územně plánovací dokumentací ve vztahu k pozemkovým úpravám je **územní plán** (§ 43 – § 57 SZ).

V procesu pořizování a zpracování územního plánu jsou hlavními aktéry:

- **obec** – zadává zpracování územního plánu, **vydává územní plán**,
- **pořizovatel** – vede procesní postup pořizování územního plánu,
- **projektant** – zpracovává územní plán.

Obec

Zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení územního plánu. Současně se schválením rozhodnutí o pořízení územního plánu je určen člen zastupitelstva (určený zastupitel), který při pořizování územního plánu spolupracuje s pořizovatelem. Tím je zajištěn stálý vliv obce na všechny fáze pořizování územního plánu.

Obec zodpovídá za řádnou spolupráci s pořizovatelem a projektantem.

Obec hradí náklady na zpracování územního plánu a na mapové podklady.

Pořizovatel

Pořizovatelem je zpravidla úřad územního plánování nebo obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků podle ustanovení § 24 SZ. Pořizovatel na základě rozhodnutí zastupitelstva obce ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání územního plánu a dále zajistí jeho pořízení v souladu s ustanoveními SZ.

Pořizovatel je zodpovědný za dodržení procesního postupu pořízení územního plánu daného SZ a správním řádem, za soulad územního plánu dle § 53 odst. 4 SZ, za průběžnou aktualizaci územního plánu podle § 55 SZ.

Pořizovatel hradí náklady spojené s projednáním územního plánu.

Projektant

Projektant (autorizovaný architekt nebo autorizovaný urbanista) je fyzická osoba, jež získala oprávnění podle zvláštního právního předpisu v České komoře architektů ke zpracování územně plánovací dokumentace, neboť podle SZ jde o vybranou činnost ve výstavbě.

Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracovaného územního plánu (§ 158 a § 159 SZ).

Územní plán má tyto hlavní fáze pořízení

- rozhodnutí o pořízení,
- doplňující průzkumy a rozbory,
- zadání územního plánu,
- koncept územního plánu (je-li požadováno variantní řešení),
- návrh územního plánu,
- řízení o územním plánu,
- vydání územního plánu,
- nabytí účinnosti územního plánu.

Následné činnosti

- ukládání a poskytování územního plánu,
- vyhodnocování územního plánu,
- změny územního plánu.

Rozhodnutí o pořízení

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce

- z vlastního podnětu,
- na návrh orgánu veřejné správy,
- na návrh občana obce,
- na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

Doplňující průzkumy a rozbor

Navazují na územně analytické podklady, které doplní o zjištění nezbytná pro návrh zadání a pořízení ÚP.

Zadání územního plánu

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení ÚP a doplňujících průzkumů a rozborů pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání ÚP. Obsah zadání je stanoven v příloze č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Pořizovatel zašle návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu, zajistí zveřejnění návrhu zadání ÚP a oznámí tuto skutečnost na úřední desce. K zadání je možné uplatnit požadavky a připomínky. Uplatní-li dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud dotčený orgán nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, uvede pořizovatel v návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. V odůvodněných případech (je-li třeba zpracovat varianty řešení) je v zadání uloženo zpracovat koncept územního plánu. Podle výsledku projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání upraví. Zadání územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce.

Koncept územního plánu

Pokud je požadováno v zadání ÚP zpracování variant, zajistí pořizovatel pro obec zpracování konceptu územního plánu (jinak není zpracování konceptu povinné). O konceptu ÚP se koná veřejné projednání. Na základě výsledku projednání konceptu ÚP zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro zpracování návrhu ÚP. Pokyny pro zpracování návrhu ÚP schvaluje zastupitelstvo obce.

Návrh územního plánu

Jestliže není v zadání ÚP požadováno zpracování konceptu, přistupuje se přímo ke zpracování návrhu územního plánu. Náležitosti obsahu ÚP stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, zejména v příloze č. 7. Obecné požadavky na využívání území jsou zahrnuty ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.

Pro plochy, které je třeba řešit detailněji, než je řeší ÚP, je možno v územním plánu uložit povinnost pořízení regulačního plánu. Územní plán v takovém případě stanoví hlavní podmínky pro pořízení a vydání regulačního plánu v jeho v zadání, které je součástí ÚP. Územní plán může také uložit jako podmínku pro rozhodování v území povinnost pořízení územní studie.

Nad zpracovaným návrhem územního plánu se vede společné jednání s dotčenými orgány. Zákonem je stanovena lhůta, v níž musí k návrhu uplatnit své stanovisko. Účastníky společného jednání jsou dále krajský úřad, obec, pro kterou je ÚP pořizován a sousední obce. Sousední obce mohou k návrhu ÚP uplatnit v zákonem stanovené lhůtě své připomínky. Návrh územního plánu dále posuzuje krajský úřad z hlediska koordinace využívání území a souladu s nadřazenými nástroji územního plánování. Podle výsledku projednání projektant upraví návrh ÚP a takto upravený a posouzený návrh se předkládá veřejnosti.

Řízení o územním plánu

Návrh ÚP je po dobu 30 dní před veřejným projednáním vystaven k nahlédnutí. Každý k němu může podat připomínku; vlastníci pozemků a staveb, kteří jsou dotčeni návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření nebo vymezením zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti, mohou vznést námitku, a to nejpozději na veřejném projednání. Dotčené orgány k těmto připomínkám a námitkám uplatní na závěr veřejného projednání svá stanoviska.

Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, koná se opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů. Stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky lze uplatnit nejpozději při opakovaném veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží. Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem pokyny pro zpracování návrhu územního plánu a předloží je ke schválení zastupitelstvu obce.

Vydání územního plánu

Kroky následující po veřejném projednání návrhu ÚP jsou věcí pořizovatele. Ten spolu s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky veřejného projednání a doplní odůvodnění územního plánu, zejména o návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek. Jsou-li všechny náležitosti ÚP v pořádku, vydává jej zastupitelstvo formou opatření obecné povahy podle SR.

Nabytí účinnosti

Vydání územního plánu se oznamuje veřejnou vyhláškou. Patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky územní plán nabývá účinnosti.

Ukládání a poskytování územního plánu

Územní plán opatřený záznamem o účinnosti ukládá pořizovatel u obce, pro kterou byl pořízen, a to včetně dokladů o jeho pořizování. Poskytuje jej rovněž příslušnému stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu. Pořizovatel zajistí způsobem umožňujícím dálkový přístup zveřejnění údaje o vydaném dokumentu a o místech, kde je možné do dokumentu i do jeho dokladové části nahlížet.

Vyhodnocování územního plánu

Pořizovatel vždy po čtyřech letech předkládá obci zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

Změny územního plánu

Územní plán může být měněn pouze změnou, která je pořizována obdobně jako územní plán. Nelze jej změnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 SŘ.

Platnost územně plánovací dokumentace pořízené před 1. lednem 2007

Platnost územně plánovací dokumentace pořízené před účinností stavebního zákona č. 183/2006 Sb. upravují § 187 – § 188 SZ.

ÚPD schválená před 1. červencem 1992 **pozbývá účinnosti** nejpozději do 3 let od nabytí účinnosti zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, tj. k **1. 1. 2010**.

Územní plán sídelního útvaru schválený po 30. 6. 1992 nebo územní plán obce schválený před 1. 1. 2007 zastupitelstvem příslušné obce a opatřený schvalovací doložkou **je platný max. do 31. 12. 2015**, pokud není do tohoto termínu upraven podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu provedené úpravy projednán a vydán.

*Viz metodická příručka **Občan a územní plánování**, zveřejněná na internetové adrese <http://www.uur.cz/default.asp?ID=3201>*

I. 5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Veřejně prospěšná stavba je stavba pro veřejnou infrastrukturu, která je určena k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu. Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící pro snižování ohrožení území (např. povodněmi a jinými přírodními katastrofami, ke zvyšování retenčních schopností území), k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví (např. založení skladebných částí územního systému ekologické stability). U veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro jejich uskutečnění a užívání, odejmout nebo omezit (vyvlastnění, předkupní právo). Podmínkou je vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a pro veřejně prospěšná opatření ve vydané územně plánovací dokumentaci. Řízení o omezení práv upravuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Podle uvedeného zákona není vyvlastnění přípustné, je-li možné práva k pozemku nebo stavbě získat dohodou.

Předkupní právo upravuje § 101 SZ.

I. 6 PŮSOBNOST VE VĚCECH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Působnost ve věcech územního plánování vykonávají orgány obcí a krajů, Ministerstvo pro místní rozvoj a na území vojenských újezdů Ministerstvo obrany (§ 5 – § 11 SZ).

Orgány územního plánování koordinují výstavbu a další činnosti ovlivňující rozvoj území. Obce a kraje jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je postupem podle stavebního zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

Ministerstvo pro místní rozvoj

Mimo jiné pořizuje politiku územního rozvoje a vykonává státní dozor ve věcech územního plánování.

Orgány kraje

Zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území kraje, přitom mohou zasahovat do činnosti orgánů obcí jen v zákonem stanovených případech, a to pouze v záležitostech nadmístního významu; postupují přitom v součinnosti s orgány obcí.

Krajský úřad pořizuje mimo jiné územně analytické podklady kraje a pořizuje a vydává zásady územního rozvoje.

Orgány obce

Zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce, pokud nejsou svěřeny působnosti v záležitostech nadmístního významu orgánům kraje nebo na základě zvláštních právních předpisů dotčeným orgánům.

Zastupitelstvo obce v samostatné působnosti m.j:

- rozhoduje o pořízení územního plánu,
- schvaluje zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu,
- vydává územní plán.

Obecní úřad obce s rozšířenou působností v přenesené působnosti m.j.:

- pořizuje územní plán pro území obce (na její žádost),
- pořizuje územně plánovací podklady pro svůj správní obvod.

*O postavení a činnosti obcí v územním plánování pojednává metodická příručka **Obec a územní plánování**, zveřejněná na internetové adrese <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2826>*

Stavební úřady

V souladu s platnou územně plánovací dokumentací **vydávají územní rozhodnutí**, případně územní souhlas. Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr, stanoví podmínky pro využití a ochranu území a podmínky pro další přípravu a realizaci záměru.

Dotčené orgány (§ 4 stavebního zákona)

Dotčené orgány chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Ve věcech územního plánování postupují dotčené orgány v součinnosti s orgány územního plánování a stavebními úřady.

Ústřední pozemkový úřad je dotčeným orgánem v procesu pořizování zásad územního rozvoje. Pozemkové úřady jsou dotčenými orgány při pořizování územních plánů a regulačních plánů.

*Viz publikace **Dotčené orgány v procesu územního plánování**, zveřejněná na internetové adrese <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2588>*

II PŘÍLOHA

POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Pozemkové úpravy jsou formou krajinného plánování k zabezpečení racionálního využívání a ochrany krajiny prostřednictvím právních, biotechnických, organizačních a technických opatření. Proces pozemkových úprav je po organizační, věcné a dokumentační stránce velmi složitým technicko-administrativním procesem, jehož nástrojem je správní řízení. Řízení o pozemkových úpravách je upraveno zákonem č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemkových úpravách, ZoPÚ).

II.1 CÍLE A ÚKOLY POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání hranic tak, aby vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Součástí procesu pozemkových úprav je uspořádání vlastnických práv a s nimi souvisejících věcných břemen. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako nezbytný podklad pro územní plánování.

Pro základní orientaci a přehlednost lze uvést, že pozemkové úpravy:

- jsou základním nástrojem optimálního a racionálního uspořádání pozemků (zanikají původní pozemky a jsou nahrazeny pozemky novými),
- uspořádávají vlastnická práva k pozemkům,
- jsou podkladem k obnově katastrálního operátu,
- jsou nástrojem plánování krajiny, její ochrany a tvorby,
- z hlediska změn uspořádání pozemků a krajinných struktur je výsledkem pozemkové úpravy plán společných zařízení – nástroj realizace změn v uspořádání krajinných struktur a zařízení v krajině,
- pozemkové úpravy mají svou podstatou velmi blízko k územnímu plánování, jsou nástrojem přímé realizace navržených změn.

II.2 FORMY POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Zákon o pozemkových úpravách vymezuje dvě formy pozemkových úprav, a to jednoduchou pozemkovou úpravu a komplexní pozemkovou úpravu.

Jednoduchá pozemková úprava se zpracovává v případech, kdy je nutné:

- vyřešit některé hospodářské potřeby (např. urychlené scelení pozemků),
- řešit naléhavě některé ekologické potřeby v krajině, např. lokální protierozní nebo protipovodňová opatření,
- řešit vlastnické vztahy pouze v určité části katastrálního území,
- upřesnění nebo rekonstrukce přidělů půdy (přidělené ve smyslu dekretů presidenta republiky z let 1945 – 1948).

Komplexní pozemková úprava je obvyklejší a účelnější formou pozemkových úprav.

Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky ve stanoveném obvodu pozemkové úpravy (ObPÚ). Do obvodu jsou zahrnuty pozemky většinou v rámci jednoho katastrálního území. Do obvodu pozemkové úpravy lze začlenit i pozemky v navazující části sousedícího katastrálního území, pakliže je to vhodné pro dosažení cílů pozemkových úprav.

Text metodického doporučení je tak věnován především komplexním pozemkovým úpravám.

II.3 PODKLADY POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Zákon č. 139/2002 Sb. v § 9 odst. 3 ukládá všem dotčeným orgánům, všem správcům podzemních a nadzemních zařízení poskytnout pozemkovým úřadům **bezúplatně** potřebné informace nezbytné pro řízení o pozemkových úpravách a pro vypracování návrhu. Podklady pořizuje – objednatel pozemkové úpravy – pozemkový úřad a zhotovitel návrhu (na základě výběrového řízení vybraná firma – projektant pozemkové úpravy).

Pozemkový úřad jako zadavatel (a následně objednatel) pozemkové úpravy musí již před zadáním pozemkové úpravy zajistit všechny potřebné informace o řešeném území tak, aby byl schopen kvalifikovaně stanovit zadávací podmínky (tj. informace o rozvojových trendech, zemědělském hospodaření, vodohospodářské, ekologické, dopravní situaci v území).

Přehled základních podkladů pro zhotovení návrhu pozemkové úpravy (a současně plánu společných zařízení – PSZ).

Návrh pozemkové úpravy a jedné z jeho základních částí – PSZ – čerpá podklady z několika oborů lidské činnosti, které svými výsledky následně může ovlivňovat. Jde zejména o podklady z oblastí:

- geodézie a majetkoprávních vztahů,
- územního plánování a stavebního řádu,
- ochrany přírody a krajiny,
- vodního hospodářství,
- dopravy,
- zemědělství a lesnictví.

Geodetické a majetkoprávní podklady

- Údaje katastru nemovitostí (soubor geodetických informací – mapy KN, PK, EN, geometrické plány apod. a soubor popisných informací).
- Státní mapová díla (mapy různých měřítek).
- Ostatní mapová díla [státní mapa 1:5 000 – odvozená, mapa bonitovaných půdně ekologických jednotek 1:5 000, základní mapa ČR 1:10 000 – její počítačová forma je „ZABAGED“ (základní báze geografických dat), základní mapa ČR 1:25 000, 1:50 000, základní vodohospodářská mapa 1:50 000, silniční mapa ČR 1:50 000, silniční mapa krajů 1:200 000, mapa komplexního průzkumu zemědělských půd (KPZP) 1:10 000, mapa současného stavu, vyhotovená fotogrammetricky (ortofotomapa), mapa generelu ÚSES, mapa plánu ÚSES, mapy SLT, mapa s vyznačením ochranných pásem, lesnické účelové mapy].

- V rámci pozemkové úpravy provedené zaměřením řešeného území – polohopis (celé řešené území), výškopis (část území určená pro stavebně technické úpravy), podélné a příčné profily (pro stavby a rekonstrukce staveb zařazené do PSZ).

Podklady územního plánování

Hlavní podklady z oboru územního plánování:

- politika územního rozvoje,
- územně analytické podklady, územní studie, platné urbanistické studie, územní generely, územní prognózy, územně technické podklady,
- zásady územního rozvoje, územní plán, regulační plán.

Podklady z oboru ochrany přírody a krajiny

Přehled hlavních podkladů z oboru ochrany přírody a krajiny:

- dokumentace místních územních systémů ekologické stability (M-ÚSES),
- dokumentace územních systémů ekologické stability vyšších úrovní (regionální R-ÚSES a nadregionální NR-ÚSES),
- dokumentace o obecné ochraně druhů planě rostoucích rostlin a volně žijících živočichů,
- dokumentace o ochraně vybraných nalezišť nerostů,
- dokumentace o ochraně dřevin rostoucích mimo les, dokumentace ochrany památných stromů,
- dokumentace o nalezištích chráněných nerostů a paleontologických nálezů,
- dokumenty registrace významných krajinných prvků (dokumenty připravované pro registraci),
- dokumentace o ochraně krajinného rázu, dokumentace o zachovalých stopách komponovaných krajinných celků,
- dokumentace o zvláště chráněných územích – do těchto podkladů patří i informace o specifické kategorii zvláště chráněných území o soustavě NATURA 2000 (evropsky významné lokality a ptačí oblasti).

Podklady z oboru vodního hospodářství

Tyto podklady mají zásadní význam daný zejména faktem provádění pozemkových úprav ve veřejném zájmu. Mezi základní podklady náleží:

- dokumentace ochrany vodních zdrojů,
- dokumentace ochranných pásem povrchových i podzemních zdrojů vody užitkové, ale zejména pitné,
- dokumentace, vymezující chráněné oblasti přirozené akumulace vody,
- vodohospodářské koncepční dokumenty (směrný vodohospodářský plán, koncepce nebo generely protipovodňové ochrany na regionální a lokální úrovni),
- dokumentace vymezení záplavových území, dokumentace a informace o stávajících vodohospodářských stavbách i projekty staveb nových.

Podklady z oboru dopravy

- rozvojové dopravní koncepce,
- dokumentace připravovaných a stávajících staveb dopravní sítě,
- provozní dokumentace správců cestní sítě, pasporty místních komunikací, které jsou pořizovány obcemi pro zastavěnou část území,
- podklady z místních rozvojových koncepcí pořizovaných obvykle k podpoře rozvoje rekreační dopravy (generely cyklotras a cyklostezek, hyposteze, dráhy pro online bruslení apod.),
- podklady o síti místních zemědělských účelových komunikací.

Podklady z oboru zemědělství a lesnictví

- dokumentace již zpracovaných pozemkových úprav v řešeném území (nejčastěji zpracované JPÚ),
- nepominutelným podkladem jsou návrhy pozemkových úprav pořízené v k. ú. přiléhajících k řešenému území,
- důležitým podkladem je dokumentace pro stavební povolení společných zařízení, pokud již byly pořízeny, nebo dokumentace skutečného provedení staveb společných zařízení,
- důležitým podkladem je soustava informací o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ). Specifickým podkladem z oboru zemědělství jsou informace z registru půdních bloků – LPIS, podkladu využívaného v systému dotací zemědělské výroby,
- jsou-li pozemkové úpravy prováděny ve vinařských oblastech, musí být respektován registr viničních tratí a evidence viničních tratí,
- regionální rozvojové koncepce (např. rozvoj ovocnářství a vinařství),
- rozvojové podklady zemědělských podnikatelů hospodařících v řešeném území,
- z oboru lesnictví jsou významným podkladem lesní hospodářské plány (LHP).

Podklady z ostatních oborů (pokud nejsou dostatečné v ÚAP)

- informace o poloze technické infrastruktury, kterou jsou například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení,
- komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektrotechnická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody,
- informace o geotechnických podmínkách pro umístění a realizaci staveb (součástí prací v rámci pozemkové úpravy). Ty mají obvykle podobu a obsah předběžného inženýrsko-geologického a geotechnického průzkumu,
- informace o archeologických nalezištích,
- obvod a návrh pozemkové úpravy musí respektovat obor báňských činností spojených s těžbou nerostů, informace o poddolovaných územích a o riziku svážných území.

II.4 POSTUP ZPRACOVÁNÍ POZEMKOVÝCH ÚPRAV

II.4.1 Účastníci řízení

Přímými účastníky procesu zpracování PÚ jsou:

Vlastníci pozemků, které jsou dotčeny řešením v pozemkových úpravách a jiné právnické a fyzické osoby, jejichž práva mohou být ve správním řízení přímo dotčena. S vlastníky pozemků je v průběhu celé pozemkové úpravy opakovaně jednáno. Jednotlivé zákonem dané kroky pozemkové úpravy jsou projednávány individuálně s každým jednotlivým vlastníkem. Na dobu provádění pozemkových úprav je volen sbor zástupců vlastníků, který spolupracuje s pozemkovým úřadem a projektantem při zpracování návrhu pozemkové úpravy, posuzuje jednotlivé varianty a navrhovaná řešení, vyjadřuje se k plánu společných zařízení, k podaným připomínkám v průběhu pozemkových úprav, k návrhu pozemkových úprav a spolupracuje při realizaci schválených pozemkových úprav.

Obce, v jejichž územním obvodu jsou pozemky zahrnuté do obvodu pozemkové úpravy. Obec bývá obvykle iniciátorem žádosti o pozemkovou úpravu a společná zařízení po pozemkové úpravě obvykle přecházejí do vlastnictví obce. Účastníky řízení mohou být obce, s jejichž územním obvodem sousedí pozemky zahrnuté do obvodu pozemkových úprav.

Stavebník, je-li pozemková úprava vyvolána v důsledku stavební činnosti (např. Správa železniční dopravní cesty, Ředitelství silnic a dálnic, atd.). Stavebník se podílí na úhradě nákladů na pozemkovou úpravu v závislosti na rozsahu území dotčeného stavbou.

II.4.2 Pozemkový úřad, projektant

Pozemkový úřad – součást Ministerstva zemědělství – orgán státní správy, věcně a místně příslušný v rámci řízení o dané pozemkové úpravě. Pozemkové úřady organizují provádění celých pozemkových úprav (jak zpracování návrhu nového uspořádání pozemků, tak postupnou realizaci jednotlivých opatření, navržených v plánu společných zařízení) a rozhodují o pozemkových úpravách. Pozemkové úřady zajišťují úhradu nákladů, spojených, mimo jiné, se zpracováním a realizací pozemkových úprav, a to jak z národních zdrojů, tak ze zdrojů EU.

Zhotovitel pozemkové úpravy – fyzická osoba – nositel úředního oprávnění o odborné způsobilosti k projektování pozemkových úprav. Úřední oprávnění uděluje Ústřední pozemkový úřad MZe v souladu s § 18 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů. Zhotovitele pozemkové úpravy vybírá příslušný pozemkový úřad na základě výběrového řízení dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů. Na zpracování pozemkové úpravy se kromě projektantů pozemkových úprav podílejí zeměměřiči a specialisté ostatních oborů (protierozní ochrana, doprava, voda, ochrana přírody).

II.4.3 Obvod pozemkových úprav

Obvod pozemkových úprav je území dotčené pozemkovými úpravami, které je tvořeno jedním nebo více celky v jednom katastrálním území (do obvodu lze zahrnout i pozemky v navazující části sousedícího katastrálního území). Předmětem pozemkových úprav jsou všechny pozemky v obvodu pozemkových úprav bez ohledu na dosavadní způsob využívání a existující vlastnické a užívací vztahy k nim. Obvod pozemkových úprav stanovuje příslušný pozemkový úřad s přihlédnutím k požadavkům vlastníků pozemků, příslušné obce a katastrálního úřadu. Pozemky v zastavěném území a v zastavitelných plochách lze řešit v pozemkových úpravách jen se

souhlasem jejich vlastníka (spoluvlastníků) – obvykle tyto plochy do obvodu pozemkových úprav zahrnovány nebývají (případně mohou být tyto plochy pouze zaměřeny a přečíslovány).

II.4.4 Proces – postup

- **zahájení řízení** o pozemkových úpravách (vždy zahajuje pozemkový úřad – s danou příslušností, § 6 zákona),
- **výběrové řízení na zhotovitele** dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, jehož prostřednictvím pozemkový úřad zajistí odborné zpracování pozemkové úpravy,
- **úvodní jednání** (svolává příslušný pozemkový úřad dle § 7 zákona), na něž jsou pozváni všichni pozemkovému úřadu známí účastníci řízení, seznámení s účelem, formou a obvodem pozemkové úpravy, volba sboru zástupců vlastníků (§ 5 zákona),
- **vyhodnocení dostupných podkladů** a analýza současného stavu,
- **polohopisné zaměření zájmového území** v rámci vnějšího a vnitřního obvodu pozemkové úpravy,
- zpracování soupisu a ocenění **vstupních nároků** vlastníků (ocenění pozemků i porostů na nich vzešlých),
- zpracování **PSZ**, tj. „kostry“ do níž jsou následně navrhovány nové pozemky (§ 9 zákona), projednání se sborem zástupců vlastníků (případně odsouhlasení vlastníky, pokud sbor není zvolen), dotčenými orgány, jejichž souhlasné stanovisko nahrazuje opatření (rozhodnutí, souhlas, povolení výjimky) podle zvláštních právních předpisů,
- **schválení** plánu společných zařízení **zastupitelstvem obce** na veřejném zasedání,
- **výškopisné zaměření** ve vybraných lokalitách (ve vazbě na plán společných zařízení),
- zpracování **návrhu nového uspořádání pozemků** a jeho projednání s jednotlivými vlastníky,
- vystavení návrhu k veřejnému nahlédnutí,
- závěrečné jednání, na němž jsou zhodnoceny výsledky pozemkových úprav a proběhne seznámení účastníků s návrhem, o němž má být rozhodnuto,
- vydání **rozhodnutí o schválení návrhu** pozemkové úpravy (rozhodnutí je možno vydat v případě, že s návrhem nového uspořádání pozemků souhlasí vlastníci alespoň tří čtvrtin výměry půdy pozemků, které jsou řešeny v pozemkové úpravě),
- zpracování **obnoveného souboru** popisných informací a souboru geodetických informací (digitální katastrální mapy, § 11 zákona),
- vydání **rozhodnutí o výměně nebo převodu vlastnických práv** a zápis pozemkové úpravy do katastru nemovitostí,
- postupná **realizace** jednotlivých opatření, navržených v PSZ, vytyčení a stabilizace vlastnických hranic nových pozemků (na žádost vlastníků pozemků),
- po **zápisu PÚ do katastru** nemovitostí se upouští od vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a od rozhodnutí o využití území,
- pozemky schváleného **PSZ jsou rozhodnutím pozemkového úřadu převedeny obvykle do vlastnictví obce** (pokud má být vlastníkem někdo jiný, pak pouze v případě,

že zařízení bude sloužit veřejnému zájmu), péči o realizovaná opatření přebírá vlastník vybudovaných opatření,

- jedním z výsledků pozemkové úpravy je obnovený katastrální operát v digitální podobě, tzv. **digitální katastrální mapa (DKM)**
 - DKM je soubor dat, které představují číselné vyjádření nově vytvořené katastrální mapy a informace, umožňující prostřednictvím výpočetní a zobrazovací techniky jeho zobrazení. Souřadnicovým systémem DKM je S-JTSK. DKM a soubor popisných informací (SPI) se propojují v rámci katastrálního území prostřednictvím parcelních čísel. DKM tvoří dva počítačové soubory:
 - grafický soubor (podkladem je grafický počítačový soubor mapy schváleného návrhu pozemkové úpravy),
 - databáze bodů (údaje o bodech polohového pole a podrobných bodech v příslušném k. ú.).

II.5 PLÁN SPOLEČNÝCH ZAŘÍZENÍ

Návrh plánu společných zařízení PÚ (PSZ) je souhrn opatření, které mají zabezpečit a naplnit cíl a účel pozemkových úprav. Při tvorbě PSZ je nezbytné reflektovat širší územní vazby – povodí, biochory, propojení cestní sítě s navazujícím územím. Plán společných zařízení je však navrhován pouze v obvodu pozemkové úpravy. Zájmy ochrany půdy, vody a krajiny mají vždy přednostní význam před jinými požadavky na pozemky.

Soubor opatření PSZ zahrnuje:

cestní síť – k zabezpečení přístupnosti pozemků (polní a lesní cesty, mostky, propustky, brody, železniční přejezdy apod.),

protierozní opatření – na ochranu půdního fondu (protierozní meze, zasakovací pásy, záchytné příkopy, terasy, větrolamy, protierozní zatravnění, zalesnění, apod.),

vodohospodářské stavby – k neškodnému odvedení povrchových vod a k ochraně území před záplavami (suché nádrže, retenční nádrže, rybníky, úpravy toků, odvodnění, ochranné hráze apod.),

opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – územní systém ekologické stability – biocentra, biokoridory, interakční prvky), opatření pro zvýšení ekologické stability, doplnění zeleně, terénní úpravy apod.).

Navrhovaná opatření se vzájemně doplňují a jejich cílem je:

- řešení zemědělského dopravního systému, zpřístupnění pozemků, zvýšení prostupnosti krajiny,
- ochrana půdního fondu, jeho optimálního a funkčního uspořádání,
- zpomalení nebo zastavení degradačních procesů zemědělské půdy,
- minimalizování škod způsobovaných vodní a větrnou erozí,
- zlepšení vodního režimu krajiny a vodohospodářských poměrů území, snížení maximálních průtoků ve vodotečích, ochrana vodních zdrojů, koryt vodních toků, vodních nádrží a zastavěných částí obce před nánosy a záplavami,
- zvýšení ekologické rovnováhy území, podpora biodiverzity krajiny,

- udržení estetických hodnot, krajinného rázu a kulturních hodnot území.

Na realizaci návrhu PSZ je využita přednostně státní půda, obecní půda případně adekvátní rozsah výměry půdy vlastníků (pokud je nedostatek státní nebo obecní půdy).

Zařízení, která slouží společným účelům v pozemkových úpravách i v územních plánech:

A. Pro zpřístupnění pozemků:

- ***sít' polních cest*** – polní cesty hlavní, vedlejší a ostatní.

B. Pro ochranu a zúrodnění půdního fondu:

- ***opatření proti vodní erozi*** – organizační opatření, agrotechnická opatření, biotechnická opatření,
- ***opatření proti větrné erozi*** – organizační opatření, agrotechnická opatření, biotechnická opatření,
- ***opatření proti dalšímu poškozování ZPF*** – rekultivace, kultivace, zabezpečení svahů před sesuvy, asanační opatření na kontaminovaných půdách apod.,
- ***vodohospodářská opatření*** – protipovodňová opatření, odvodnění, závlahy.

C. Pro ochranu životního prostředí:

- ***ochrana vodních zdrojů,***
- ***revitalizace říčních systémů.***

D. Pro zvelebení krajiny:

- ***krajinný ráz.***

E. Pro zvýšení ekologické stability krajiny:

- ***návrh plánu územního systému ekologické stability (ÚSES).***

Návrh „Plánu společných zařízení“ je spojovacím článkem mezi PÚ a ÚP. PSZ PÚ odpovídá v ÚP veřejně prospěšným stavbám a veřejně prospěšným opatřením.

Schvalování PSZ

PSZ je posouzen sborem zástupců vlastníků nebo vlastníky (pokud není ustanoven sbor), dále je schvalován zastupitelstvem obce na veřejném zasedání a projednán s dotčenými orgány.

II.5.1 Realizace PSZ

Opatření, schválená v pozemkové úpravě, která jsou součástí plánu společných zařízení, jsou postupně realizována, a to především s ohledem na požadavky obce a potřeby vlastníků. Realizace zařízení a opatření je hrazena z finančních prostředků státního rozpočtu, případně z programů EU. Navržená zařízení a opatření může na svůj náklad zbudovat sama obec, případně ostatní osoby.

Realizovaná zařízení a opatření pozemkový úřad předá bezúplatně do vlastnictví obce, případně vlastníka, pokud je stavba budována (ve veřejném zájmu) na pozemku soukromé osoby.

II.6 PŮSOBNOST VE VĚCECH POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Složitost celého procesu pozemkových úprav vyvolává potřebu nezbytné vzájemné koordinace mezi účastníky procesu na všech kompetenčních úrovních. **Na nejvyšší úrovni** se jedná o nutnou spolupráci ministerstev podle jejich kompetencí:

Ministerstvo zemědělství má v kompetenci řízení Ústředního pozemkového úřadu, který řídí 77 pozemkových úřadů v územích jednotlivých okresů. Ústřední pozemkový úřad zabezpečuje, po dohodě s krajským úřadem, vazbu pozemkových úprav na zásady územního rozvoje. Pozemkové úřady na základě získaných podnětů zahajují a následně vedou řízení o pozemkových úpravách.

Ministerstvo pro místní rozvoj koordinuje činnost územního plánování. Působnost ve věcech územního plánování vykonávají orgány obcí a krajů. Ministerstvo může zasahovat do jejich působnosti jen v záležitostech týkajících se rozvoje území státu.

Ministerstvo životního prostředí prostřednictvím **úřadů obcí s rozšířenou působností - odborů životního prostředí**, pod metodickým vedením MŽP - se vyjadřuje k návrhům pozemkových úprav.

Soustavu pozemkových úřadů tvoří pozemkové úřady (*§ 20 zákona*) a Ústřední pozemkový úřad (*§ 22 zákona*):

Pozemkové úřady

Pozemkové úřady komplexně zabezpečují návrhy a realizace pozemkových úprav, jsou státními úřady, které mají reálnou možnost a schopnost chránit, tvořit a zlepšovat krajinu. PÚ jsou správními úřady a jejich působnost je územní a věcná.

Pozemkové úřady:

- vykonávají činnost dle zákona č. 229/1991 Sb. a dle dalších právních předpisů,
- rozhodují o pozemkových úpravách a organizují jejich provádění,
- zajišťují vytyčení a stabilizaci pozemků a vyhotovení geometrických plánů osobami se zvláštní odbornou způsobilostí,
- koordinují v součinnosti s orgány územního plánování návaznost návrhů pozemkových úprav na sídelní struktury, územní plány a tvorbu a ochranu ŽP a krajiny, uplatňují stanoviska k územním a regulačním plánům,
- předkládají příslušnému katastrálnímu úřadu listiny, dle kterých dochází ke změně vlastnických práv k pozemkům,
- poskytují údaje o BPEJ, pokud tyto údaje nejsou již součástí katastru nemovitostí, zajišťují aktualizaci BPEJ,
- zabezpečují trvalé uložení a zpřístupnění veškeré dokumentace pozemkových úprav, soustřeďují a poskytují informace z oblasti pozemkových úprav,
- zajišťují úhradu nákladů spojených, mimo jiné, se zpracováním a prováděním pozemkových úprav,
- prověřují nemovitosti v majetku ČR, hlavně jde-li o majetek ve správě PF ČR (Pozemkového fondu ČR),
- spolupracují s ÚPÚ v rámci přidělování nebo odnímání úředního oprávnění (*podle § 18 zákona*),

- vyjadřují se, zda zamýšlené využití pozemků v územním nebo stavebním řízení není v rozporu s PSZ podle schváleného návrhu pozemkových úprav,
- a další dle zákona.

Ústřední pozemkový úřad:

- řídí pozemkové úřady,
- zajišťuje výzkum, rozvoj, vzdělávání a osvětovou činnost v oboru pozemkových úprav,
- zajišťuje jednotné vedení a aktualizaci údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách,
- uděluje úřední oprávnění o odborné způsobilosti k projektování pozemkových úprav (*§ 18 zákona*),
- je odvolacím úřadem proti rozhodnutí pozemkových úřadů,
- je zprostředkovatelem finančních toků pro činnost pozemkových úřadů (tj. rovněž hrazení nákladů na návrh a realizaci pozemkových úprav),
- zabezpečuje v dohodě s krajským úřadem vazbu pozemkových úprav na zásady územního rozvoje.

V rámci Ústředního pozemkového úřadu bylo zřízeno 13 územních odborů v každém kraji České republiky. Role těchto odborů je především koordinační a organizační.

Dotčené orgány

Ve fázi zahájení pozemkové úpravy dotčené orgány uplatňují stanoviska, vyplývající z právních předpisů a ze specifík daného území. Dotčené orgány hájí veřejné zájmy dle zvláštních právních předpisů.

Viz publikace *Dotčené orgány v procesu územního plánování*, zveřejněná na internetové adrese <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2588>

Průběžně aktualizované informace o pozemkových úpravách v jednotlivých katastrálních územích a o kontaktech na pozemkové úřady lze získat na internetových stránkách Ministerstva zemědělství: <http://www.eagri.cz>