



ANALÝZA VYUŽÍVÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ VE VYBRANÝCH EVROPSKÝCH STÁTECH A REGIONECH



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Obsah

| | |
|---|----|
| I. Úvod | 3 |
| II. Analýzy provedené v řešených státech a regionech | 3 |
| II.1 BAVORSKO | 4 |
| II.2 DÁNSKÉ KRÁLOVSTVÍ | 20 |
| II.4 FRANCIE | 42 |
| II.5 NIZOZEMSKO | 55 |
| II.6 POLSKO | 59 |
| II.7 DOLNÍ RAKOUSKO | 70 |
| II.8 SLOVENSKÁ REPUBLIKA (SLOVENSKO) | 80 |
| III. NÁVRH ÚPRAVY FUNGOVÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ NA ZÁKLADĚ PROVEDENÝCH ANALÝZ | 87 |
| Shrnutí k zadaným otázkám | 87 |



I. Úvod

Předkládaná analýza je výsledkem zakázky zadané Ministerstvem pro místní rozvoj České komoře architektů na základě smlouvy o dílo č.j. MMR-54794/2023-81 účinné k 18. 12. 2023. Práce se zaměřuje na využívání regulačních plánů a souvisejících dokumentací ve vybraných evropských zemích a regionech, jmenovitě na Slovensku, v Polsku, v Bavorsku (SRN), Dolním Rakousku (Rakousko), Vlámsku (Belgie), Dánsku, Francii a Holandsku. Cílem analýzy je poskytnout komplexní přehled o tom, jak tyto nástroje územního plánování fungují v praxi a jak jsou integrovány do legislativních rámců.

Specificky jsme se analýza zaměřuje na několik klíčových oblastí:

- **tradice využívání regulačních plánů**

Řešitelský tým zkoumal, jak dlouhou historii mají regulační plány v každé zemi, případně pak jakým způsobem jsou tyto tradice reflektovány v současných právních předpisech a praktikách.

- **pokrytí území regulačními plány**

Řešitelský tým zkoumal, jaké je pokrytí území zkoumaného státu obdobou regulačního plánu.

- **pro jaký typ území jsou regulační plány zpracovávány povinně, nejčastěji**

Řešitelský tým zkoumal, v jakých případech a územích jsou plány povinně anebo obvykle užívány, včetně postupu, pokud povinně uložený plán nebyl dosud přijat.

- **závažnost regulačních plánů a nadřazených dokumentací pro povolování**

Řešitelský tým zkoumal, zda jsou plány v analyzovaných státech závazné pro povolování staveb a případně za jakých podmínek se od nich lze odchýlit.

- **proces pořízení a schvalování plánů**

Řešitelský tým se věnoval procesům, které musí být dodrženy při tvorbě a schvalování regulačních plánů, včetně veřejných konzultací a účasti veřejnosti.

- **standardizace a obsah plánů**

Řešitelský tým zjišťoval, jak jsou regulační plány standardizovány napříč různými územími a jaké klíčové prvky musí obsahovat

- **vliv na povolovací procesy**

Řešitelský tým dále zjišťoval, jak regulační plány ovlivňují procesy povolování staveb a jiných záměrů na území, které pokrývají.

- **nutnost zpracovat SEA pro regulační plány**

Výsledkem analýzy je návrh cílených změn pro český legislativní rámec, s cílem zvýšit efektivitu a praktické využití regulačních plánů. Na základě zjištění byl řešitelským týmem sestaven soubor doporučení pro potenciální legislativní úpravy.



II. Analýzy provedené v řešených státech a regionech

II.1 BAVORSKO

Úvodní informace

Rozloha: 70 549 km²

Populace: 13,369,393 (červen 2023)

Počet krajů: 7 vládních obvodů (*Regierungsbezirke*)

Počet okresů: 71 zemských okresů (*Landkreise*) a 25 městských okresů (*Kreisfreie Städte*)

Počet obcí: 2 056

Legislativa: stavební zákon (Baugesetzbuch, zkráceně BauGB), <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>; bavorský stavební řád (*Bayerische Bauordnung*)

Shrnutí

Spolková republika Německo sestává ze šestnácti spolkových zemí, mezi které patří Bavorsko na jihu, Sasko na východě a Severní Porýní-Vestfálsko na západě. Německo se rozkládá na ploše 357.022 km² a žije v ní více než 83 milionů obyvatel.

Bavorsko (*Bayern*), celým názvem Svobodný stát Bavorsko (*Freistaat Bayern*) je územně největší z šestnácti spolkových zemí Spolkové republiky Německo. Na východě hraničí s Českou republikou, na jihovýchodě s Rakouskou republikou, na západě a na severu s ostatními spolkovými zeměmi Spolkové republiky Německo. Hustota zalidnění Německa je 236 obyvatel na km², hustota zalidnění v Bavorsku je 177,7 obyvatel na km².

Bavorsko se člení na sedm vládních obvodů (*Regierungsbezirke*), vládní obvody se dále dělí na 71 zemských okresů (*Landkreise*) a 25 městských okresů (*Kreisfreie Städte*).

Pro územní plánování v Bavorsku i v celém Německu je základem stavební zákon (*Baugesetzbuch*, zkráceně *BauGB*¹). Na úrovni spolkové země se vydává Bavorský zemský rozvojový program (*Das Landesentwicklungsprogramm Bayern*), zkráceně LEP, mezioborová koncepce budoucnosti bavorské zemské vlády pro územní uspořádání a rozvoj Bavorska. Stanovuje prostorově významné specifikace (cíle a zásady) pro celou spolkovou zemi. Cíle musí být dodržovány všemi orgány veřejné správy a stanoví povinnost přizpůsobit se územnímu plánování. LEP je závazný pro všechny orgány veřejné správy v Bavorsku. Zásady slouží jako směrnice pro rozhodování a plánování na všech úrovních veřejné správy.

Územní plánování na úrovni regionů

Z hlediska územního plánování existuje 18 bavorských dílčích regionů, které vydávají regionální plány (*Regionalpläne*). Regionální plány vycházejí ze zemského programu rozvoje

¹ <https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>



a konkretizují v něm obsažená ustanovení z hlediska prostoru a obsahu pro jednotlivé regiony. Vypracovávají je regionální plánovací svazy (*Regionaler Planungsverband*) a podle potřeby je aktualizují. Regionální plány obsahují specifikace k mezioborovým a specializovaným otázkám, jako jsou cíle a zásady rozvoje osídlení a volného prostoru, jakož i prioritní a vyhrazená území, např. pro ochranu a těžbu nerostných surovin. Každý regionální plán se skládá z textové části s cíli a zásadami a jejich odůvodněním a z map s grafickým znázorněním cílů a zásad (např. prioritní a vyhrazená území pro větrné elektrárny).

Územní plánování na úrovni obcí

V Bavorsku je územní plánování samosprávným úkolem obcí (*Art. 28 Grundgesetz (GG) und Art. 83 Bayerische Verfassung (BV)*).

K zajištění a realizaci cílů územního rozvoje může obec využít formální nástroje. Rozhodujícím faktorem je zde plánování obce (*gemeindliche Bauleitplanung*), ve kterém se obec usnesením zavazuje ke svým rozvojovým cílům a může utvářet parametry stavebního práva (obecní vyhlášky – *Satzungen*). Hlavními formálními nástroji obecního územního plánování jsou plány organizace výstavby / plány výstavby v území „*Bauleitpläne*“. Postupy a principy jsou upraveny v německém stavebním zákoníku (*BauGB*). Cílem je předvídatelný územní rozvoj s vyjádřením ke stavebnímu a jinému využití pozemků.

Plán využití ploch (*Flächennutzungsplan*) představuje rámec pro budoucí využití půdy v obci a je základem pro další podrobné plánování. Stanoví základní rozdělení území na oblasti určené pro bydlení, průmysl, zemědělství, rekreační účely atd. Jde o předběžný plán, který slouží jako směrnice pro vývoj obce. Zpracování plánu využití ploch není pro obce povinné, dle § 1 jsou obce povinny zpracovat plány organizace výstavby (*Bauleitpläne*, mezi které patří plány využití ploch) co nejdříve a v rozsahu nezbytném pro rozvoj a pořádek města. Na zpracování plánů rozvoje výstavby, mezi které patří plány využití ploch, není nárok; pohledávka nemůže být založena ani na smlouvě. Obce si plány využití ploch pořizují za účelem zajištění harmonického a udržitelného rozvoje území.

Plán využití ploch se pořizuje obvykle v měřítku 1:10 000 až 1:50 000. Měřítko volí orgán územního plánování (obvykle obec) a závisí na úrovni potřebné podrobnosti plánování a na velikosti území plánu. Grafické kartografické znázornění je doplněno textovým odůvodněním, v němž obec vysvětluje úvahy, na nichž jsou založeny plánovací cíle. V plánu musí být uveden způsob / charakter využití území, který vyplývá ze zamýšleného urbanistického rozvoje v souladu s předpokládanými potřebami obce. Plán využití ploch je základem a předpokladem pro přípravu zastavovacích plánů (*Bebauungspläne*). Plán využití ploch je závazný pro obec a orgány veřejného plánování, ale **není závazný pro jednotlivé stavebníky**. Může se tedy i lišit např. při posouzení přípustnosti individuálního projektu / záměru.

Speciálním případem je tzv. společný plán využití ploch / území (*gemeinsamer Flächennutzungsplan*), který mohou vypracovat sousední obce společně, pokud je urbanistický rozvoj určován společnými požadavky a potřebami. V plánu využití ploch / území nastaví obec své střednědobé cíle rozvoje pro celé území obce a kontroluje je s požadavky a nařízeními územního plánování a rozvojovými záměry sousedních obcí.

Zastavovací plán (*Bebauungsplan*) je mnohem konkrétnější než plán využití ploch a má přímý vliv na vývoj daného území. Určuje přesné umístění budov, typy povolených staveb, výškové omezení, rozložení veřejných prostor a infrastruktury, a další podrobnosti týkající se zástavby.



Zastavovací plány jsou závazné pro jednotlivé stavebníky a všechny stavební aktivity v oblasti, na kterou se vztahují. Zastavovací plán je obvykle pořizován v měřítku 1:500 nebo 1:1000 až 1:2500 pro větší oblasti. Měřítko si volí orgán územního plánování (obvykle obec) a závisí jak na úrovni potřebné podrobnosti plánování, tak na velikosti území plánu. Zastavovací plány jsou vypracovány na základě plánů využití ploch, z nichž vycházejí. Pokud je zastavovací plán v rozporu s plánem využití ploch, musí být plán využití ploch změněn (podrobněji níže). Zastavovací plány se omezují na části území obce a jsou zpracovávány pro rozvojová území a pro významné změny v zastavěném území. Bez zastavovacích plánů je zastavitelnost možná na základě § 34 BauGB, který se týká výstavby ve stabilizovaných zastavěných čtvrtích. Není stanovena přímá právní úprava, která by umožňovala regionům nebo více obcím dohromady vydávat zastavovací plán (Bebauungsplan). Obce mají možnost dle § 204 zpracovat si společný plán využití ploch (*Gemeinsamer Flächennutzungsplan*).

Plán krajiny (*Landschaftsplan*) a plán struktury zeleně (*Grünordnungsplan*)

Obce jsou povinny vypracovat tyto plány v rozsahu, v jakém je to možné a nezbytné pro naplňování cílů ochrany přírody a krajiny. Plán krajiny vyhodnocuje přírodní zdroje půdy, vody, ovzduší a klimatu, krajiny a druhů a stanovišť a podat návrhy na jejich ochranu a rozvoj. Stejnou prioritu mají mít otázky rekreace a využití volného prostoru.

Tyto plány se vypracovávají souběžně s plány využití ploch a zastavovacími plány. Krajinné plánování je tak začleněno do plánování území.

Plán krajiny je závazný pro obec a orgány veřejného plánování, ale není závazný pro jednotlivé stavebníky.

Městské stavební vyhlášky (*Städtebauliche Satzungen*) Obce mohou vydávat různé stavební vyhlášky, které upravují specifické aspekty městského rozvoje, například zachování historického charakteru určitých oblastí, omezení výšky staveb nebo podobu venkovní reklamy. Tyto vyhlášky doplňují zastavovací plány a pomáhají udržovat kvalitu a charakter městského prostředí.

Obec může využít i řadu neformálních nástrojů.²

Kromě toho mimo jiné existují Pomůcky pro plánování výstavby (*Planungshilfen für die Bauleitplanung*), které jsou zveřejňovány každé dva roky Bavorským státním ministerstvem pro bydlení, výstavbu a dopravu (*Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr*), poskytují důležité informace o aktuálních právních a technických otázkách, které se týkají rozvoje obcí.

² A.1 Koncepte rozvoje obce (*Kommunales Entwicklungskonzept*)

Vize pro budoucí rozvoj - S koncepcí rozvoje města bude vytvořen základ pro budoucí rozvoj pro celou obec. Se zapojením veřejnosti budou stanoveny vedoucí linie a cíle komunální politiky a z nich vyplývajících prohlášení o možnostech financování a časového rámce.

A.2 Integrovaná koncepce rozvoje města (*Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept*)

Vize urbanistického rozvoje pro celou obec nebo její část - Integrované koncepce rozvoje měst (ISEK) jsou vhodné pro zapojení občanů / obyvatel, aby se aktivně podíleli na dalším rozvoje obce a typu a rozsahu budoucího městské rozvoje sídla s konkrétními odkazy na konkrétní území.

A.3 Rámcové plánování (*Rahmenplanung*)

Definice urbanistického rozvoje a cílů pro dílčí oblasti, rozvoj koncepce - Rámcové plány rozvoje měst se zabývají konkrétními oblastmi nebo podoblastmi podrobněji. Jsou vhodné pro vypracování koncepcí rozvoje měst a formulování cílů bez dlouhých procesů. Obecné podmínky a požadavky lze přezkoumat a připravit pro realizaci pomocí zapojení soukromých a veřejných aktérů.

A.4 Urbanistický návrh (*Städtebaulicher Entwurf*)

Plánování dílčích oblastí, rozvoj urbanistické struktury, (urbanistická soutěž) - Urbanistický návrh slouží k přezkoumání zadání a návrhu pro konkrétní území. Provedení pomocí urbanistické soutěže umožňuje, aby byl vytvořen prostor pro jednání o možných alternativách.



Pro pochopení významu a funkce zastavovacího plánu je důležité si uvědomit, že při prvním přijetí spolkového stavebního zákona (*Bundesbaugesetz*) v roce 1960 zákonodárce předpokládá, že rozvoj v tak hustě osídlené zemi, jako je Spolková republika Německo, bude vždy založen na plánovaném konceptu. V tomto ohledu zůstávají oblasti, pro které je potřebný zastavovací plán pravidlem v systému zákona dodnes. Protože se však předpokládalo a předpokládá, že ne každá oblast země bude plánována, zavedl zákonodárce pro ty oblasti, které zatím nebyly obcemi plánovány, tzv. plánování nahrazující předpisy (stavební zákon, vyhlášky ad.) Zákonodárce rozlišuje tato neplánovaná území na tzv. vnitřní území (*Innenbereich*) (pozn. většinou se jedná o stabilizovaná zastavěná území vnitřních čtvrtí měst) a vnější území (*Außenbereich*) (pozn. území mimo zastavitelnou oblast).

A. Délka tradice využívání zastavovacích plánů

V Bavorsku má využití zastavovacích plánů velmi dlouhou tradici. Již od první poloviny 19. století byla zavedena nařízení o stavebních liniích, která pro jednotlivé ulice určovala stavební čáry a výšku budov, zatímco pro rozsáhlejší oblasti byly vypracovávány zastavovací plány určující využití pozemků, hustotu zástavby a dopravní infrastrukturu s plánovacím orgánem v podobě státní stavební policie. Historie územního plánování byla formována zejména bádenským zákonem o stavebních liniích z roku 1868 a pruským zákonem z roku 1875, který posílil roli obcí v plánovacím procesu. Po druhé světové válce se územní plánování soustředilo na obnovu a rekonstrukci, až do roku 1960, kdy byl zaveden spolkový stavební zákon (BBauG), který představil dvoustupňové plánování pomocí plánů využití ploch a zastavovacích plánů pro celé Německo. Od roku 1986 platí stavební zákon (BauGB), který sjednocuje, doplňuje a nahrazuje dřívější legislativu, zjednodušuje stavební řízení a umožňuje, že za určitých podmínek již stavební záměry nemusí být schváleny, ale stačí je pouze oznámit.

B. Pokrytí území zastavovacími plány

Centrální statistická data nelze dohledat a ověřit. Nicméně na příkladu několika měst (Mnichov, Landshut, Schweinfurt) bylo ověřeno, že se jedná o nástroj, který pokrývá většinu rozvojových zastavitelných ploch mezi tzv. vnitřním územím (*Innenbereich*) a vnějším územím (*Außenbereich*).

C. Pro jaký typ území jsou zastavovací plány zpracovávány (povinně, nejčastěji)

BauGB stanoví, že místní úřady mají povinnost vydat zastavovací plán vždy, když je to nezbytné pro městský rozvoj a řád. Zpracování zastavovacího plánu je povinné v oblastech, kde jsou nezbytná podrobnější pravidla pro rozvoj města nebo podrobné regulace využití ploch. Typicky se jedná o zastavitelná území obce (*Innenbereich*), kde jsou plány pořizovány pro rozvojové oblasti, oblasti zvláštního zájmu (např. oblasti v blízkosti významných kulturních, historických nebo environmentálních lokalit, kde jsou potřebné specifické předpisy pro ochranu těchto zájmů), strategicky významná místa (např. oblasti v blízkosti hlavních dopravních uzlů, průmyslových zón nebo oblasti určené pro velký komerční rozvoj) a významné změny v území.

Bez zastavovacích plánů je zastavitelnost možná pouze podle § 34 BauGB, který se týká výstavby ve „stabilizovaných“ zastavěných čtvrtích (*bebauter Ortsteile*).



V zásadě platí, že záměr je v zastavěném území přípustný, pokud odpovídá charakteru bezprostředního okolí z hlediska druhu a rozsahu stavebního využití, způsobu výstavby a výměry zastavěného pozemku a pokud je zajištěno dopravní aj. napojení. Musí být zachovány požadavky na zdravé životní a pracovní podmínky; nesmí být narušen vzhled sousedství. Tento postup však není použitelný pro větší plánované celky, ale pouze pro jednotlivé stavební záměry. Tzn., že i v případě větších plánovaných celků (*größeres Planungsgebiet*) je v zastavěných čtvrtích vyžadován zastavovací plán (*Bebauungsplan*). Rozhodnutí je věcí posouzení konkrétní situace, které je v gesci úřadu územního plánování obce.

Pozemek může též ležet mimo zastavitelné území obce (*Außenbereich*). Tam jsou však apriori přípustné pouze záměry pro zemědělské nebo lesnické využití, záměry veřejné infrastruktury apod., viz § 35 BauGB, a není vyžadován zastavovací plán.

Pokud je území v plánu využití ploch zařazeno pro výstavbu, ale nejedná se o zastavěné území (ve kterém by bylo možné použít § 34 BauGB), pro umožnění výstavby je nezbytné zpracování zastavovacího plánu (kromě staveb dle § 35 BauGB, který umožňuje např. stavby pro zemědělské a lesnické využití v nezastavěném území).

D. Závaznost zastavovacích plánů a jejich nadřazených dokumentací, zejména ve vztahu k povolání záměrů

Zastavovací plán vychází z plánu využití ploch. Plán využití ploch není nezbytný, pokud zastavovací plán postačuje k regulaci rozvoje v území, viz § 8 BauGB. Při pořizování, změně, doplnění nebo zrušení zastavovacího plánu lze současně pořizovat, měnit nebo doplňovat i plán využití ploch. Jedná se o tzv. souběžné řízení (*Parallelverfahren*). Zastavovací plán může být zveřejněn a přijat dříve než plán využití ploch, pokud lze na základě stavu plánovacích prací předpokládat, že zastavovací plán bude vypracován v souladu s budoucími ustanoveními plánu využití ploch, viz § 8 BauGB. Existuje i tzv. předběžný zastavovací plán (*vorzeitiger Bebauungsplan*), který může být vypracován, změněn, doplněn nebo zrušen před vypracováním plánu využití ploch vyžadují-li to naléhavé důvody a nebude-li takový plán v rozporu se zamýšleným urbanistickým rozvojem území.

V území, pro které existuje zastavovací plán, je tento závazný pro všechny stavební záměry. Od zastavovacího plánu jsou možné výjimky a odchylky (*Ausnahmen und Befreiungen*) na základě § 31 BauGB:

(1) Z ustanovení zastavovacího plánu lze povolit výjimky, pokud jsou v zastavovacím plánu výslovně stanoveny co do druhu a rozsahu.

(2) Výjimky z ustanovení zastavovacího plánu lze povolit, pokud nejsou dotčeny základní zásady plánování a pokud:

1. jsou požadovány výjimky z hlediska veřejného zájmu, včetně bytových potřeb obyvatel, potřeby ubytování uprchlíků nebo žadatelů o azyl, potřeby zařízení pro sociální účely a potřeby plynulého rozšíření obnovitelných zdrojů energie

2. je odchylka odůvodnitelná z urbanistického hlediska

3. provedení zastavovacího plánu by vedlo k nezamýšlené přísnošti / obtížím

a pokud je výjimka při zohlednění sousedských zájmů slučitelná s veřejnými zájmy.

(3) V oblasti s napjatou situací na trhu s byty, určené dle § 201a BauGB, lze se souhlasem



obce udělit v jednotlivých případech výjimku z ustanovení zastavovacího plánu ve prospěch bytové výstavby, pokud je výjimka při zohlednění sousedských zájmů slučitelná s veřejnými zájmy.

E. Postup, když je zastavovací plán v území povinný a není dosud zpracován

V oblastech, pro které je požadován zastavovací plán, ale není dosud zpracován, nelze stavební záměry umísťovat. Jedná se např. o oblasti mimo zastavěné území, ve kterých plán využití ploch vymezil zastavitelné plochy. Přípustné je umístění staveb pouze za situace, kdy již probíhá příprava zastavovacího plánu.

Přípustnosti stavebních záměrů v době přípravy zastavovacího plánu se týká § 33 BauGB, který uvádí, že V oblastech, pro které bylo rozhodnuto o zpracování zastavovacího plánu je stavební záměr přípustný, jestliže (1.) jestliže byla zaručena / uskutečněna účast veřejnosti a úřadu, (2.) lze předpokládat, že záměr není v rozporu s budoucími ustanoveními zastavovacího plánu, (3.) žadatel písemně uznává budoucí ustanovení zastavovacího plánu pro sebe a své právní nástupce (4.) zpřístupnění / přístupnost pozemku je zaručena.

F. Druhy zastavovacích plánů

BauGB nedělení zastavovací plány na druhy, zastavovací plány lze však kategorizovat podle svých společných znaků.

Kvalifikovaný zastavovací plán (*Qualifizierter Bebauungsplan*)

Pokud zastavovací plán (podle § 30 odst. 1 BauGB) obsahuje minimálně druh stavebního využití (*Die Art der baulicher Nutzung*) a přípustné míry / měřítka stavebního využití (*Das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung*), určení zastavitelných ploch pozemků (*Die überbaubaren Grundstücksflächen*) a určení místních ploch dopravy (*Die örtlichen Verkehrsflächen*), jedná se o kvalifikovaný zastavovací plán. Je výhradním standardem pro přípustnost záměrů v oblasti jeho působnosti podle stavebního práva.

Jednoduchý zastavovací plán (*Einfacher Bebauungsplan*)

Pokud v zastavovacím plánu chybí jeden nebo více z výše uvedených požadavků, jedná se o "jednoduchý" plán rozvoje (§ 30 odst. 3 BauGB). Sám o sobě nepostačuje k tomu, aby upravoval přípustnost projektů podle stavebního práva. Kromě jeho ustanovení se přípustnost stavebních záměrů řídí § 34 BauGB nebo § 35 BauGB.

Někdy k zajištění rozvoje města postačí vytvoření jednoduchého plánu rozvoje. Pomocí takového plánu lze například stanovit jednotlivá ustanovení v rámci zastavěných částí (např. omezení počtu bytů nebo zákaz určitých maloobchodních provozoven a tím omezit i rozšířit využití nemovitostí.

Zastavovací plán pro specifický záměr (*Vorhabenbezogener Bebauungsplan*)

U developerských projektů, může obec jako právní základ zvolit také zastavovací plán související s konkrétním stavebním záměrem. Zjednodušeně řečeno kombinuje prvky zastavovacího plánu se smlouvou o rozvoji a smluvním závazkem k výstavbě. Jedná se o zastavovací plán města zaměřený na realizaci konkrétního projektu vypracovaný developerem



a odsouhlasený obcí.

Předběžný zastavovací plán (*Vorzeitiger Bebauungsplan*)

Existuje i tzv. předběžný zastavovací plán (*vorzeitiger Bebauungsplan*), který může být vypracován, změněn, doplněn nebo zrušen před vypracováním plánu využití ploch vyžadují-li to naléhavé důvody a nebude-li takový plán v rozporu se zamýšleným urbanistickým rozvojem území.

G. Obsah zastavovacích plánů

Zastavovací plány obsahují právně závazná ustanovení, limity a urbanistické regulativy. V zásadě se jedná o ustanovení týkající se například druhu / charakteru a míry / měřítka zamýšleného stavebního využití, ploch pozemků, které lze zastavět, umístění stavebních objektů, ale také například ploch veřejné a soukromé zeleně a ploch dopravy. Kromě toho mohou být stanoveny i regulativy týkající se výsadby stromů, keřů a jiné vegetace.

Zastavovací plán se zpravidla skládá z výkresové části (tzn. plánu) a textové části. Může mít pouze část textovou.

Obsah plánu je uveden v § 9 BauGB V obsahu je téměř vše nepovinné (§ 9 BauGB uvádí „v zastavovacím plánu může být z urbanistických důvodů stanoveno“ (*Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden*)). V zásadě se mohou uvádět pouze limity a jevy omezující území. S ohledem na druh a míru / měřítka / rozsah stavebního využití (*Art und Maß der baulichen Nutzung*) podle § 9 odst. 1 č. 1 BauGB lze vymezit standardizované stavební plochy podle § 1 odst. 3 německé vyhlášky o stavebním využití pozemků / území (*Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)*). Kromě požadavků v § 9 BauGB musí být součástí dle § 2a BauGB:

- Odůvodnění (*Begründung*) tzn. uvedení cílů, záměrů a významných vlivů ad.
- Zpráva o vlivu na životní prostředí (*Umweltbericht*), která je samostatnou součástí Odůvodnění (*Begründung*)

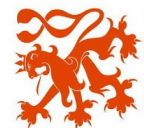
Druh stavebního využití se určuje především prostřednictvím stavebních ploch uvedených v § 1 odst. 2 BauNVO (malé obytné plochy, čisté obytné plochy, všeobecné obytné plochy, zvláštní obytné plochy, vesnické plochy, smíšené plochy, městské plochy, jádrové plochy, komerční plochy, průmyslové plochy a zvláštní plochy) s příslušnými (měnitelnými) katalogy využití.

V souladu s § 16 BauNVO je míra využití staveb určena koeficientem zastavěnosti (*Grundflächenzahl*), koeficientem podlažních ploch (*Geschossflächenzahl*), výškou budov a počtem plných podlaží.

Dle § 10a BauGB se k zastavovacímu plánu připojí shrnující prohlášení o tom, jakým způsobem byly zohledněny zájmy životního prostředí a výsledky účasti veřejnosti a úřadů, a o důvodech, proč byl po zvážení ostatních zvažovaných možností plánování zvolen právě tento plán.

Dle § 2 BauGB pořizuje zastavovací plán obec na vlastní odpovědnost. Rozhodnutí o pořízení se zveřejní v souladu s místními zvyklostmi.

Zastavovací plán spolu s odůvodněním (*Begründung*) a souhrnným vyjádřením podle § 10a odst. 1 musí být každému k dispozici k nahlédnutí; informace o obsahu se poskytují na vyžádání. V oznámení se uvede, kde lze do plánu rozvoje nahlédnout. Zastavovací plán vstupuje v platnost okamžikem oznámení (*Bekanntmachung*). Oznámení nahrazuje zveřejnění



(*Veröffentlichung*), které je jinak pro vyhlášky (*Satzungen*) předeepsáno.

H. Standardizace zastavovacích plánů

Provedení a grafická podoba zastavovacích plánů je stanovena ve vyhlášce s názvem Nařízení o provádění plánů organizace výstavby a popis jejich obsahu³ (*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts*), která je z prosince roku 1990 a vydalo ji Spolkové ministerstvo pro bydlení, rozvoj měst a stavebnictví (*Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB)*). Tam jsou uvedeny podklady plánu, symboly plánu, dále pak přechodná ustanovení a počátek platnosti.⁴ V příloze jsou graficky znázorněny symboly, které by měly být v zastavovacích plánech použity. Tato vyhláška platí jak pro zastavovací plány, tak pro plány využití ploch, společně označované jako plány organizace výstavby (*Bauleitpläne*).

Jako podklady se používají mapy, které z hlediska přesnosti a úplnosti umožňují v dostatečné míře rozpoznat stav území pro obsah jednotlivého druhu plánu.

V plánových podkladech pro zastavovací plány by měly být zobrazeny pozemky s jejich hranicemi a označením v souladu s katastrem nemovitostí, stávající budovy, komunikace, cesty a náměstí, jakož i úroveň terénu. Tyto informace mohou být vynechány, pokud nejsou pro ustanovení nutné. Měl by být uveden stav plánovací dokumentace (měsíc, rok).

Důležitá jsou i přechodná ustanovení viz § 3: Plánovací značky platné do 31. října 1981 a značky platné do nabytí účinnosti této vyhlášky lze nadále používat zaprvé pro změny nebo doplňky plánů organizace výstavby (*Bauleitpläne*), které nabyly právní moci k těmto datům, a zadruhé pro plány organizace výstavby, jejichž zpracování bylo do těchto dat zahájeno obcí, ad.

I. Proces pořízení zastavovacích plánů

Proces pořízení zastavovacích plánů je v zásadě stejný jako u plánu využití ploch / území. Postup je stanoven v § 1 - § 4c BauGB. Vždy jsou do procesu zapojeny "dotčené" orgány a veřejnost.

Průběh pořízení zastavovacího plánu je možné rozdělit do několika částí – přípravy, návrhu a

³ Vyhláška „Nařízení o provádění plánů organizace výstavby a popis jejich obsahu“ (*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts*) je samostatnou přílohou této části analýzy.

⁴ V § 2 jsou uvedeny symboly, které by měly být používány v plánech s upřesněním, že:

(1) V plánech organizace výstavby (*Bauleitpläne*) se jako plánovací symboly používají symboly uvedené v příloze této vyhlášky. To platí zejména pro označování / charakteristiku, informační přenosy a poznámky. Jednotlivé druhy vyobrazení lze vzájemně kombinovat. Čáry mohou být zakresleny i barevně. Označení, informativní přenosy a poznámky by měly být vedle symbolů plánu označeny jako takové.

(2) Symboly plánu obsažené v příloze mohou být doplněny, pokud je to nezbytné pro jasné znázornění obsahu plánu. Pokud je požadováno znázornění obsahu plánu, pro které nejsou v příloze obsaženy žádné symboly plánu nebo jsou nedostatečné, mohou být použity symboly plánu, které byly vytvořeny analogicky ze stanovených symbolů plánu.

(3) Barva, šířka čar a hustota symbolů plánu by měly být přizpůsobeny podkladům plánu tak, aby jejich obsah zůstal rozpoznatelný.

(4) Použité symboly plánu by měly být vysvětleny v legendě plánu.

(5) K porušení ustanovení odstavců 1 až 4 se nepřihlíží, pokud je vyobrazení, ustanovení, označení, přijetí informace nebo poznámka dostatečně jasně rozpoznatelná.



vydání (později také monitorování realizace plánu).

Podnět k pořízení plánu může vznést zájemce z řad veřejnosti, tak z vlastního rozhodnutí municipality.

Nejprve probíhají **přípravné práce**, v rámci kterých obec zveřejní rozhodnutí o zpracování plánu, stanoví obecné cíle a účel plánu a zpracuje informaci o pravděpodobných účincích plánu, určí a vyhodnotí otázky důležité pro posouzení; v této fázi se práce představí veřejnosti s diskuzí a možnostmi vyjádřit se. Projednání přípravy s veřejností není nutné, pokud zastavovací plán nebo jeho zrušení nemá žádný dopad nebo má nevýznamný dopad na území plánu nebo jeho okolí, případně pokud již diskuze proběhla na jiném základu. Zároveň je třeba informovat dotčené orgány, a to i u posouzení vlivů na životní prostředí. V rámci přípravy se zpracovává posouzení vlivů na životní prostředí. Během přípravy je nutné k návrhu doplnit odůvodnění s uvedením cílů, účelu, hlavních účinků plánu a na základě zprávy o vlivech na životní prostředí také obav z hlediska životního prostředí, zpráva o životním prostředí (*Umweltbericht*) je součástí odůvodnění.

Následuje **projednání návrhu zastavovacího plánu**. Návrh s odůvodněním a zásadními stanovisky se zveřejňuje po dobu nejméně 30 dnů. Doba trvání lhůty, možnosti nahlížení a způsobu podání stanovisek veřejnosti se musí zveřejnit před začátkem lhůty. Obec musí požádat o stanoviska dotčených orgánů v rámci jejich působnosti. Po ukončení řízení dotčené orgány informují obec o významných, zejména nepředvídatelných, nepříznivých vlivech plánu na životní prostředí. V některých případech je potřeba získat souhlas nadřízeného orgánu.

Následuje **vydání** zastavovacího plánu zastupitelstvem obce formou vyhlášky.

Kromě standardního postupu BauGB nabízí též procesní alternativy a zrychlení (zrychlené řízení).

Souhlas nadřízeného správního orgánu (*Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde*): zastavovací plány, které jsou v souladu s plánem využití ploch, nevyžadují souhlas nadřízeného správního orgánu.

Souhlas nadřízeného správního orgánu však vyžadují:

- samostatné zastavovací plány (*selbstständige Bebauungspläne*) (§ 8 odst. 2 věta 2 BauGB; v tomto ustanovení je uvedeno, že plán využití ploch není nutný, pokud zastavovací plán postačuje k regulaci městského rozvoje.)
- zastavovací plány, které mají být přijaty před vydáním plánu využití ploch (§ 8 odst. 3 věta 2 BauGB; v odst. 3 je uvedeno, že při vypracování, změně, doplnění nebo zrušení zastavovacího plánu lze současně vypracovat, změnit nebo doplnit i plán využití ploch (souběžné řízení). Zastavovací plán lze zveřejnit před plánem využití ploch, pokud lze na základě stavu plánovacích prací předpokládat, že zastavovací plán bude vypracován z budoucích vyjádření plánu využití ploch.)
- předčasné zastavovací plány (§ 8 odst. 4 BauGB; v odst. 4 je uvedeno, že zastavovací plán lze vypracovat, změnit, doplnit nebo zrušit před zpracováním plánu využití ploch, vyžadují-li to naléhavé důvody a nebude-li zastavovací plán v rozporu se zamýšleným urbanistickým rozvojem území obce (předčasný zastavovací plán). Pokud nadále platí plán využití ploch při změnách území nebo soupisu obcí nebo jiných změnách v odpovědnosti za pořizování plánů využití ploch, lze před doplněním nebo změnou



plánu využití ploch zpracovat i předčasný zastavovací plán).

Zastavovací plán, který vstoupil v platnost, se spolu s odůvodněním a souhrnným prohlášením rovněž zveřejní na internetu a zpřístupní prostřednictvím ústředního internetového portálu spolkové země. Zastavovací plán vstupuje v platnost okamžikem oznámení (*Bekanntmachung*). Oznámení nahrazuje zveřejnění (*Veröffentlichung*), které je jinak pro vyhlášky (*Satzungen*) předepsáno.

J. Forma vydání zastavovacích plánů

Zastavovací plán se vydává jako obecné vyhláška (*Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung* – (1) § 10 BauGB).

K. Nutnost zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) pro zastavovací plány

Zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí bylo zavedeno v roce 2004 pro všechny plány organizace výstavby v území (*Bauleitpläne*) tzn. jak pro plány využití ploch (*Flächennutzungspläne*), tak pro zastavovací plány (*Bebauungspläne*). Určují se pravděpodobné významné vlivy na životní prostředí a chráněné statky (např. živočichy, rostliny, půdu, vodu, klima, ovzduší, biologickou rozmanitost, krajinu, lidi, kulturní a hmotné statky). Od zpracování posudku SEA může být upuštěno, pokud nemá projekt významný vliv na životní prostředí

Výsledek je popsán a vyhodnocen ve Zprávě o vlivu na životní prostředí (*Umweltbericht*), která je spolu s odůvodněním (*Begründung*) součástí zastavovacího plánu.

Zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí je při pořizování zastavovacích plánů požadováno dle § 2 BauGB, ale ne vždy (viz bod 1), § 13 BauGB.⁵

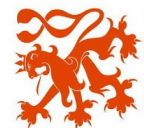
L. Možná doporučení ve vztahu k české legislativě

- ponechat platnost existujících regulačních plánů;
- zřídit zcela novou kategorii zastavovacích plánů, které by postupně nahradily regulační plány;

⁵ V zásadě platí § 2 BauGB.

(4) Pro zájmy ochrany životního prostředí podle § 1 odst. 6 bodu 7 a § 1a se provede posouzení vlivů na životní prostředí, ve kterém se stanoví pravděpodobné významné vlivy na životní prostředí a popíše a posoudí se ve zprávě o vlivech na životní prostředí; použije se příloha č. 1 k tomuto zákonu. Obec pro každý plán (pozn. míněno obecně pro *Bauleitpläne*) určí rozsah a míru podrobnosti potřebnou pro stanovení zájmů pro posouzení. Posuzování vlivů na životní prostředí se týká toho, co lze rozumně požadovat podle současného stavu znalostí a obecně uznávaných zkušebních metod, jakož i obsahu a úrovně podrobnosti plánu. Výsledek posouzení vlivů na životní prostředí musí být zohledněn při zvažování možností. Pokud je posouzení vlivů na životní prostředí provedeno pro oblast plánu nebo její části v rámci regionálních plánů, plánů využití ploch / území nebo zastavovacích plánů, mělo by se posouzení vlivů na životní prostředí v rámci postupu prováděného následně nebo současně omezit na další nebo jiné významné vlivy na životní prostředí. Pokud existují krajinné plány nebo jiné plány podle § 1 odst. 6 bodu 7 písm. g), použijí se při posuzování vlivů na životní prostředí jejich soupisy a hodnocení.

Jako pomoc obcím existuje „publikace“ Zpráva vlivu na životní prostředí v praxi (*Der Umweltbericht in der Praxis*), která byla vydána s pomocí Bavorského státního ministerstva pro životní prostředí, Bavorského svazu měst a Bavorského svazu obcí. Vysvětluje se zde postup, struktura, rozsah a úroveň podrobnosti posuzování, které je vysvětleno a ilustrováno na případových studiích. Důležitými aspekty jsou řádné zohlednění a široké informování veřejnosti o vlivech na životní prostředí.



- co nejvíce redukovat obligatorní požadavky na zastavovací plány⁶;
- umožnit, aby regulační plán upravoval širší rozsah regulativů (dnes obsahem prováděcích vyhlášek);
- zrychlit pořizování regulačních / zastavovacích plánů;
- zachovat míru svobody provedení i přes existující návod / standardizaci⁷;
- nepodmiňovat přijetí regulačního / zastavovacího plánu změnou územního plánu, je-li v rozporu, pokud regulační / zastavovací plán vyhovuje smyslu a účelu ÚP.
- nepodmiňovat pořízení regulačního / zastavovacího plánu časovým limitem. Není účelné vypracovávat plány v území kde není zamýšlen rozvoj nebo výstavba. Naopak podmínit možnost rozvoje nebo výstavby zpracováním plánu.
- i přes existující "standardizaci" plánů je velmi důležitá možnost odchylky a úpravy (inspirace z bavorských předpisů):
 - „může“ neznamená „musí“. V obsahu Zastavovacích plánů je téměř vše nepovinné (§ 9 BauGB uvádí „v zastavovacím plánu může být z urbanistických důvodů stanoveno“ (Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden).
 - Významná je míra svobody provedení i přes existující návod / standardizaci: V § 2 jsou uvedeny symboly, které by měly být používány v plánech s upřesněním, že symboly plánu obsažené v příloze mohou být doplněny, pokud je to nezbytné pro jasné znázornění obsahu plánu. Pokud je požadováno znázornění obsahu plánu, pro které nejsou v příloze obsaženy žádné symboly plánu nebo jsou nedostatečné, mohou být použity symboly plánu, které byly vytvořeny analogicky ze stanovených symbolů plánu.

ZDROJE

<https://de.wikipedia.org/wiki/Bauleitplanung>

<https://de.wikipedia.org/wiki/Bebauungsplan>

(Deutschland)

Zukunftsweisender Städtebau, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/zukunftsweisender_staedtebau

Planungshilfen für die Bauleitplanung (2020 – 21), Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

<https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/>

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

https://www.gesetze-im-internet.de/planzv_90

Der Umweltbericht in der Praxis

<https://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebau/oekologie/leitfadenumweltpruefung>

Baugesetzbuch (BauGB)

<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug>

⁶ V podstatě by se mohlo jednat o určitou obsahovou standardizaci „Územních studií“, které aktéři v ČR již znají a používají. Jen by se jim předepsal doporučený obsah, podoba, projednání a závaznost.

⁷ V § 2 jsou uvedeny symboly, které by měly být používány v plánech s upřesněním, že:

(2) Symboly plánu obsažené v příloze mohou být doplněny, pokud je to nezbytné pro jasné znázornění obsahu plánu. Pokud je požadováno znázornění obsahu plánu, pro které nejsou v příloze obsaženy žádné symboly plánu nebo jsou nedostatečné, mohou být použity symboly plánu, které byly vytvořeny analogicky ze stanovených symbolů plánu.



Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung>

Stadt Landshut

<https://www.landshut.de/leben/planen-bauen-wohnen/stadtentwicklung-stadtplanung>

Stadt Schweinfurt, Bauleitpläne

<https://www.schweinfurt.de/leben-freizeit/bauen-wohnen/stadtentwicklung>

Bayerische Architektenkammer

<https://www.byak.de/planen-und-bauen/architektur-technik/raum-und->

[flaechenplanung/nachhaltige-orts-und-stadtplanung/fachrichtung-stadtplanung](https://www.byak.de/planen-und-bauen/architektur-technik/raum-und-flaechenplanung/nachhaltige-orts-und-stadtplanung/fachrichtung-stadtplanung)

Bayerische Ingenieurekammer-Bau, Bauen in Bayern

<https://bayika.de>

Příklady zastavovacích plánů z města Landshut a Schweinfurt:

Zastavovací plán obvykle stanovuje:

- průběh dopravní infrastruktury
- vymezení stavebních bloků, uliční čáry a hranice zástavby
- specifikace využití ploch a způsobu zástavby
- počet podlaží, typy střech, sklon střech, směr hřebene,
- koeficient zastavěnosti, koeficient podlažních ploch
- plochy veřejné zeleně, významná stromořadí apod.

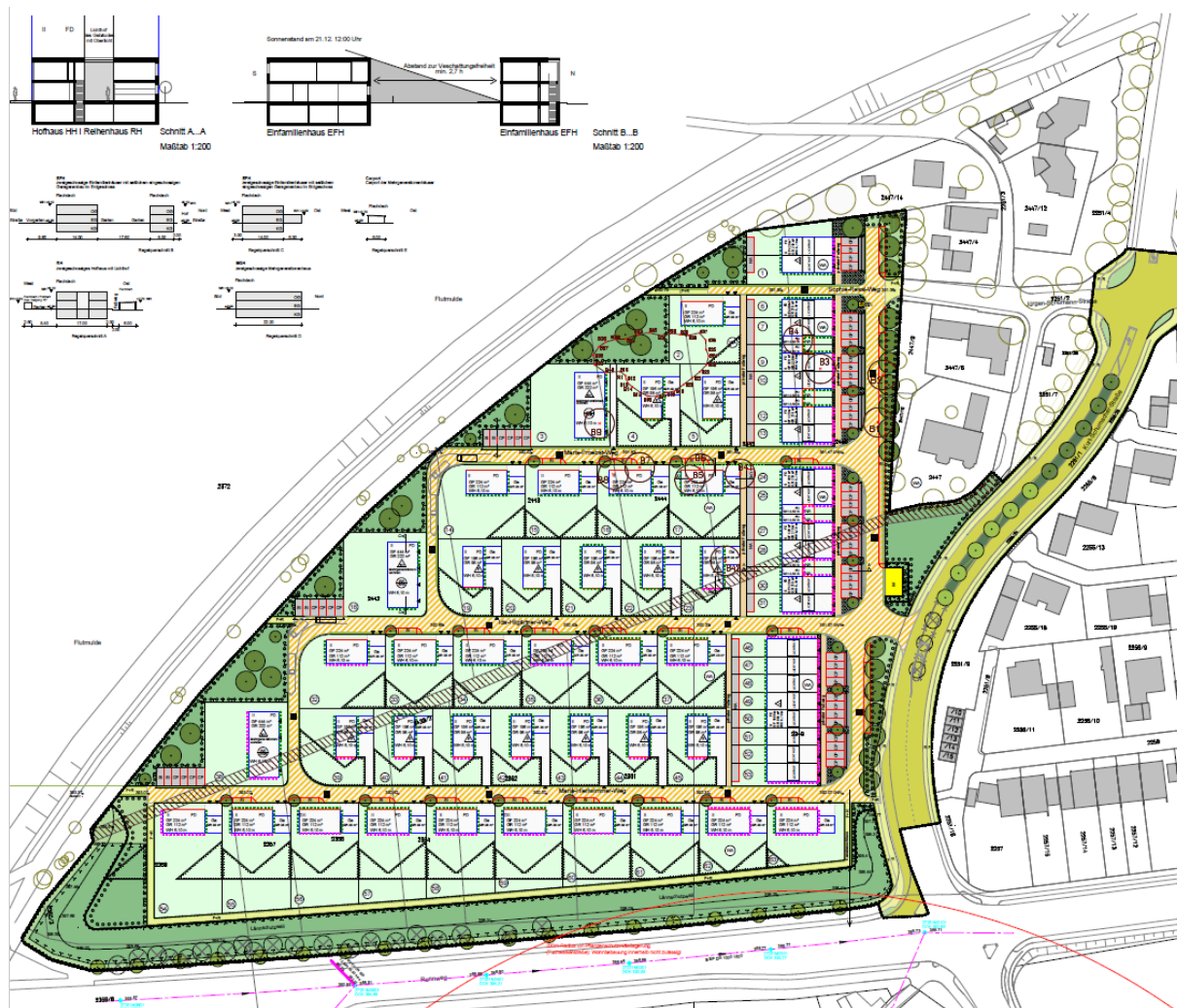
<https://www.landshut.de/leben/planen-bauen-wohnen/stadtentwicklung-stadtplanung>

<https://www.schweinfurt.de/leben-freizeit/bauen-wohnen/stadtentwicklung/index.html>

Příklad č.1 - Landshut, Zastavovací plán pro specifický záměr (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) s integrovaným plánem struktury zeleně (mit integriertem Grünordnungsplan)
 "Südlich Karlstrasse - Teilbereich Ost", rok 2009



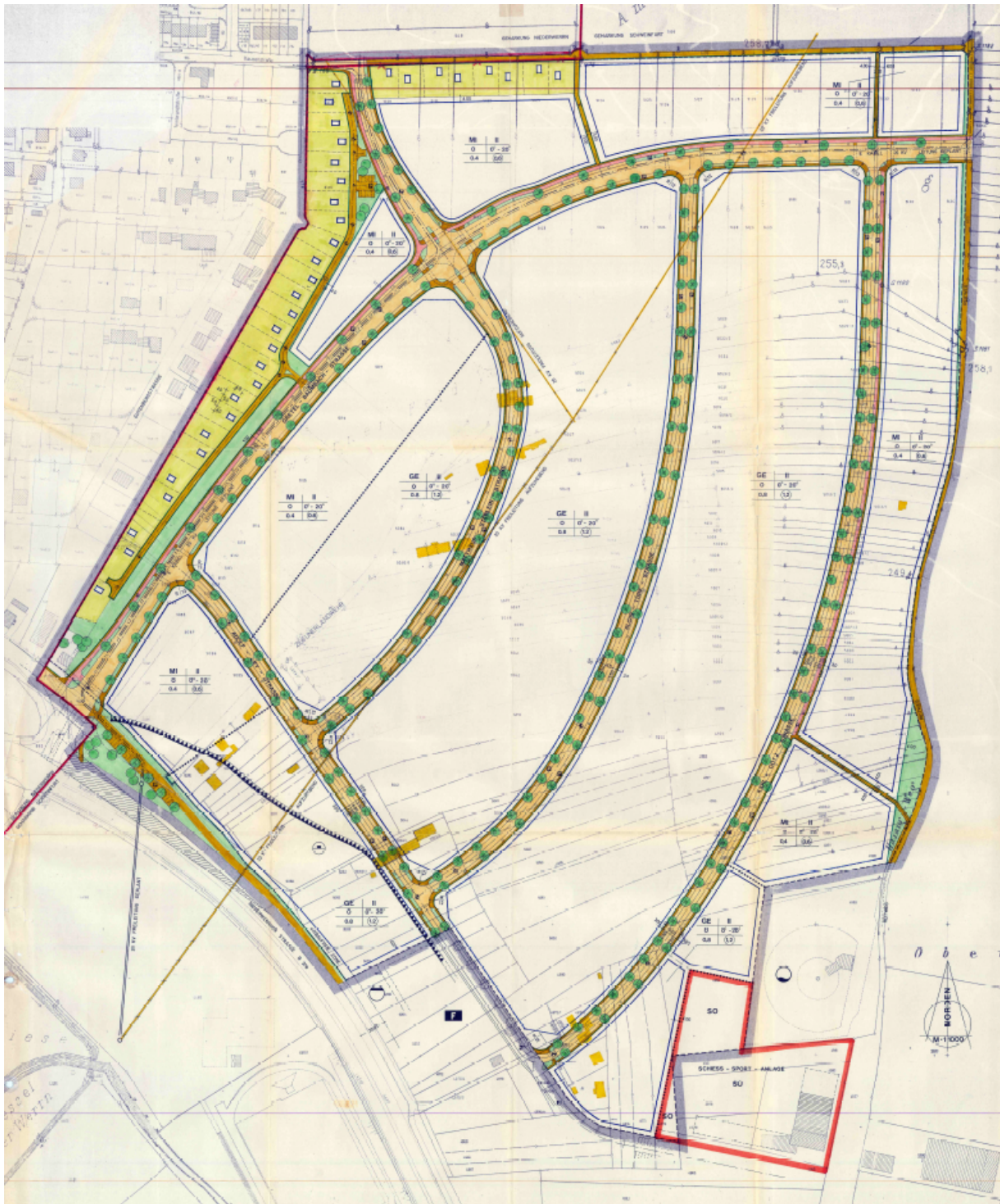
Příklad č.2 - Landshut, Kvalifikovaný zastavovací plán s integrovaným plánem zeleně
 (Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan)
 "Zwischen Rennweg, Flutmulde und Kurt-Schumecher-Strasse", rok 2008

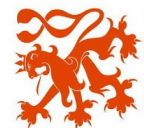


Příklad č.3 - Schweinfurt, Kvalifikovaný zastavovací plán s integrovaným plánem zeleně
(Qualifizierter Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan)
 Plocha přestavby "Askren Manor", rok 2018



Příklad č.4 - Schweinfurt, Jednoduchý zastavovací plán (*Einfacher Bebauungsplan*)
 Bebauungsplan für das Gebiet "Am Hain", rok 1985





II.2 DÁNSKÉ KRÁLOVSTVÍ

Úvodní informace

Rozloha: 42 943 km² (bez zámořských území)
Populace: 5 961 249 (leden 2024)
Počet regionů: 5
Počet obcí (*Kommuner*): 98
Legislativa: zákon o plánování z roku 1991 (*Planoven*)

Shrnutí

Dánsko má celkovou rozlohu 42,933 km² a populace činí 5,95 milionu obyvatel. Region Hovedstaden, jako hlavní region, je domovem pro více než 1,8 milionu obyvatel a zahrnuje Kodaň a okolní oblasti. Dánsko je známé pro svou rovinatou krajinu, která přispívá k poměrně vysoké hustotě zalidnění, která je okolo 136 obyvatel na km². Dánsko je administrativně rozděleno na 5 regionů, které se dále člení do 98 obcí (*Kommuner*). Tyto obce jsou základními administrativními jednotkami pro místní správu.

V roce 2007 Dánsko zásadně reorganizovalo správní uspořádání země, což mělo významný dopad na územní plánování. Dosavadních 14 krajů, které byly správními jednotkami pevninské části, bylo zrušeno a restrukturalizováno do 5 regionů, které pokrývají širší oblasti. Regiony vedou přímo volené rady, volby se konají každé čtyři roky. Na rozdíl od krajů nemají regiony daňovou pravomoc, fungují na základě dotací od centrální vlády a příspěvků od obcí. V rámci reformy došlo také k reorganizaci obcí, kdy bylo původních 271 obcí sloučeno do 98. Správní pravomoci týkající se územního plánování, jako je územní plánování a regulace, které dříve sdílely tři správní vrstvy – centrální vláda, kraje a obce –, se po zrušení krajů oslabily a prakticky taková pravomoc přešla na dvě vrstvy – centrální vládu a obce. Formálně lze hovořit o třech úrovních územního plánování, a to státní, obecní a místní.

Míra národní koordinace územního plánování je v Dánsku velmi nízká, nízký počet obcí umožňuje kompetenci v zajištění všech územně-plánovacích agend samostatně.

Nástrojem na národní úrovni je jednak tzv. Fingerplan, který stanoví základní rámec pro prostorové plánování v oblasti hlavního města, resp. pro 34 obcí v hlavním městském regionu (název pochází z jeho specifického vizuálního uspořádání, které připomíná ruku s roztaženými prsty). Obce musí při pořizování obecních a místních plánů dodržovat ustanovení, principy a určení území stanovené v rámci Fingerplanu. Fingerplan je vydáván jako národní plánovací směrnice podle zákona o plánování.

Na národní úrovni se vydávají dále tzv. Národní plánovací nařízení (*Landsplandirektiver*), což jsou směrnice vydané dánskou vládou, které stanoví požadavky a směrnice pro územní plánování na celostátní úrovni. Tyto směrnice mají za cíl řídit rozvoj země v souladu s celostátními zájmy, jako je ochrana přírody, udržitelný rozvoj a ekonomické priority. Jsou právně závazné pro regionální a místní plánovací orgány a musí být zohledněny při tvorbě jejich plánů.

Na regionální úrovni se od roku 2007 nevydávají závazné plány. Místo toho bylo zavedeno oprávnění vydávat strategie pro rozvoj velkých městských oblastí a regionální strategie rozvoje (*Regionale udviklingsstrategier*). Tyto strategie by měly být zaměřeny na hospodářský rozvoj,



vzdělávání, dopravu a zdravotní péči na regionální úrovni. Dle dostupných informací však v praxi tyto strategie vydávány nejsou.

Základem územního plánování v Dánsku jsou obecní územní plány (*Kommunerplaner*), které povinně vydávají všechny obce. Plány pokrývají všechny aspekty územního rozvoje na obecní úrovni, včetně bydlení, obchodu, průmyslu, dopravy, rekreačních oblastí a ochrany přírodního prostředí. Obecní územní plány jsou povinně aktualizovány každých 12 let a jsou předmětem veřejného posouzení a konzultací. Je obvyklé, že změny obecních územních plánů se vydávají každé 4 roky, s nově zvolenou politickou reprezentací. **Obecní územní plány obcí nezavazují občany obce a stavebníky, jsou závazné pouze pro veřejnou správu.**

Nejpodrobnější úrovní územního plánování v Dánsku jsou místní plány (*Lokalplaner*) vydávané pro konkrétní oblasti nebo projekty v rámci obce. Tyto plány určují přesné podmínky pro využití pozemků a typy výstavby, které mohou být v dané oblasti realizovány. Místní plány jsou vypracovávány na základě obecních územních plánů a schvalovány obecní radou.

A. Délka tradice využívání místních plánů

Využívání místních plánů v Dánsku má dlouhou historii. Systém místních plánů byl v formalizován ve 20. století a postupně se vyvíjel, aby reagoval na měnící se potřeby společnosti a různé urbanistické a environmentální výzvy.

Místní plány v Dánsku byly poprvé formálně upraveny v zákoně o plánování z roku 1975. Tento zákon položil základy pro současný systém územního plánování v Dánsku, včetně ustanovení o místních plánech. Zákon z roku 1975 zavedl povinnost pro obce vytvářet místní plány pro specifické oblasti, čímž se zajistilo, že vývoj a využití země jsou řízeny koordinovaně a v souladu s celkovými cíli a politikami územního rozvoje.

B. Pokrytí území místními plány

Dotazem na Úřad pro plánování a rozvoj venkova bylo zjištěno, že míra pokrytí místními plány není státem centrálně monitorovaná, dle informace zaměstnance Správa plánování a venkovských oblastí byla odhadnuta na **7,64%** území Dánska (zastavěno je cca 13% rozlohy).

C. Pro jaký typ území jsou místní plány zpracovávány (povinně, nejčastěji)

Místní plány se dle zákona zpracovávají pro území, která to svoji podstatou vyžadují, zejména transformační a rozvojová území, území významných a/nebo velkých projektů, stabilizovaná území vyžadující zvláštní péči, apod.

Povinnost zpracovat místní plán může být stanovena zákonem o plánování anebo obecním územním plánem pro několik specifických typů projektů nebo změn využití území. Místní plány jsou přímo povinné pro:

- novou výstavbu a významné změny v existující zástavbě: pokud projekt zahrnuje významnou **změnu v charakteru nebo využití území**, například přeměnu průmyslového areálu na obytnou čtvrť nebo výstavbu nového obchodního centra, vyžaduje se zpracování místního plánu,
- projekty vyžadující změnu územního využití: pokud projekt zahrnuje **změnu původního účelu využití**, jako je změna zemědělské půdy na obytnou zónu, je třeba zpracovat místní plán,



- ochranu přírodních a kulturních hodnot: v případech, kdy je **projekt situován v oblasti s vysokou hodnotou z hlediska přírodního dědictví nebo kulturního dědictví**, může být vyžadován místní plán k zajištění ochrany těchto hodnot,
- specifické projekty, které to vyžadují **podle obecního územního plánu**: obecní územní plán může specifikovat, že pro určité typy projektů nebo v určitých oblastech je nutné zpracovat místní plán.

Dále je obvyklé zpracování místních plánů např. pro:

- bytovou výstavbu: plány jsou často vypracovávány pro nové bytové zóny nebo pro významné rozšíření stávajících obytných oblastí, aby bylo možné určit podmínky pro typy a hustotu zástavby, veřejná prostranství, dopravní infrastrukturu a služby,
- komerční a průmyslové oblasti: pro komerční a průmyslové projekty, včetně obchodních center, kancelářských parků a výrobních závodů, jsou zpracovávány místní plány, které stanovují podmínky pro umístění, velikost a provoz těchto zařízení,
- rekreační a veřejné prostory: místní plány mohou být vypracovány pro parky, sportovní areály, veřejná nábřeží a další veřejné prostory, aby se zajistila jejich dostupnost, kvalita a integrace do okolního městského prostředí.

D. Závaznost místních plánů a jejich nadřazených dokumentací, zejména ve vztahu k povolování záměrů

Jedinou úrovní dokumentace závaznou pro stavebníky v Dánsku je místní plán. Nadřazený obecní územní plán zavazuje pouze veřejnou správu.

Místní plány mají vždy přednost před pravidly ve stavebních předpisech, avšak musí být v souladu se základními požadavky uvedenými v územním plánu jako jsou využití ploch, požadavky na parametry bydlení, venkovní plochy, parkování, ochranu před hlukem apod.).

Místní zastupitelstvo může udělit výjimku z ustanovení místního plánu podle zákona o plánování, výjimka není v rozporu s tzv. principy plánu. Pro dočasná využití (do doby 3 let) lze udělit výjimku i pro řešení v rozporu s principy místního plánu.

E. Postup, když je místní plán v území povinný a není dosud zpracován

Právní účinky místního plánu platí od okamžiku, kdy je zveřejněn jeho návrh pro danou oblast, až do doby, kdy je zveřejněn konečně schválený místní plán. Není přitom možné umisťovat záměry ani v souladu s ustanoveními místního plánu – pro případ, že by byl v procesu pořízení návrh změněn.

Pokud místní plán není zpracován, záměry umisťovat nelze – je třeba vyčkat na jeho pořízení.

F. Druhy místních plánů

Zákon o plánování formálně nerozlišuje druhy místních plánů. Jednotlivé místní plány se nicméně od sebe mohou významně lišit, vzhledem k tomu, že se užívají k různým účelům. Místní plán může regulovat územní využití nebo parcelaci a rozvoj v celém centru města nebo v nové rezidenční čtvrti. Místní plán může také regulovat jednotlivé téma, jako jsou reklamy a fasády.



G. Obsah místních plánů

V souladu s § 15 zákona o plánování musí místní plán obsahovat **informace o svém účelu** a jeho **právních účincích**. Účel musí určit plánovací důvody, například zajištění adaptace na klimatické změny nebo prevenci znečištění. Další náležitosti místního plánu jsou volitelné. Měřítko je variabilní dle situace a zobrazení.

Obecně může místní plán upravovat ustanovení regulující:

- využití území,
- návrh a využití pozemků a budov,
- velikost a rozsah nemovitostí,
- silnice a stezky,
- trasy, potrubí a vedení,
- umístění budov,
- hustota zástavby,
- krajinářské faktory,
- propojení s veřejnými zařízeními,
- opatření k tlumení hluku,
- vytváření vlastnických společenství,
- ochrana budov,
- zákazy výstavby,
- zrušení věcných břemen,
- sloučení stávajících bytů,
- izolace proti hluku,
- zákaz velkých projektů.

Konkrétněji, v souladu s § 15 zákona o plánování, může místní plán obsahovat ustanovení či požadavky vymezující či stanovující:

- převedení území do bytové zóny nebo do oblasti rekreačních chat, které plán zahrnuje,
- využití území, včetně vyhrazení konkrétně určených ploch pro veřejné účely,
- velikost a stavební čáry budov,
- podmínky pro silnice a stezky a dalších dopravně významné aspekty, včetně přístupu k dopravním plochám a s ohledem na oddělení druhů dopravy,
- umístění inženýrských sítí, včetně elektrického vedení,
- umístění budov na pozemcích, včetně nadmořské výšky, ve které má být stavba postavena,
- rozsah a návrh budov, včetně regulace hustoty zástavby,
- využití jednotlivých budov,
- požadavek, aby až 25 % bytového fondu tvořily sociální byty,
- návrh, využití a požadavky na údržbu nezastavěných ploch, včetně úpravy terénu, plotů, zachování vegetace a dalších zahradních úprav, včetně povolené výšky vegetace, a osvětlení cest a jiných dopravních ploch,
- zachování krajinných prvků v souvislosti se zástavbou území, které je začleněno do městské zástavby nebo rekreačních chat,
- zajištění nebo připojení k veřejným zařízením v rámci nebo mimo území zahrnuté v plánu jako podmínka pro uvedení nové zástavby do užívání,
- realizaci opatření pro odclonění, jako je výsadba stromořadí, hlukové valy, zdi a podobně, včetně zástavby v první linii v transformačních oblastech, jako podmínka pro uvedení nové zástavby nebo změněné využití nezastavěného území do užívání,
- požadavek na mechanické větrání, kde musí být přívod vzduchu umístěn v takové výšce, aby byly dodrženy limity pro zápach, prach a jiné znečištění vzduchu pro výstavbu nových obytných nebo kancelářských budov a podobně a při změně využití stávajících budov na obytné nebo kancelářské účely a podobně jako podmínka pro uvedení stavby do užívání,



- požadavek, aby budova určená pro kancelářské účely a podobně byla hermeticky uzavřena, aby se zajistilo, že do budovy nepronikne vzduch, ve kterém jsou překročeny limity pro zápach, prach a jiné znečištění vzduchu, jako podmínka pro uvedení stavby do užívání,
- udělení povolení k uvedení do provozu specializovaného obchodu v zóně zátěže jako podmínka pro otevření potravinářského obchodu v oblasti,
- založení vlastnických společenství pro nové oblasti rodinných domků, obchodní zóny, oblasti pro volnočasové bydlení nebo oblasti městské transformace, včetně povinnosti členství a práva a povinnosti společenství zřídit, provozovat a udržovat společné plochy a zařízení,
- zachování stávající zástavby, takže budovy mohou být zbořeny, přestavěny nebo jinak změněny pouze s povolením městské rady,
- zavedení opatření pro ochranu před záplavami nebo erozí v oblastech, které mohou být záplavami nebo erozí ohroženy, jako podmínka pro uvedení do užívání toho, co má být chráněno před záplavami,
- vyčlenění oblasti pro novou zástavbu, pokud může být zástavba vystavena zhroucení, záplavám nebo jiné škodě, která může ohrozit život, zdraví nebo majetek uživatelů,
- zánik platnosti výslovně uvedených služebností, pokud by udržení služebnosti bylo v rozporu s účelem místního plánu a pokud by služebnost nezankla v důsledku § 18,
- sloučení bytů ve stávající obytné zástavbě,
- izolaci stávající obytné zástavby proti hluku,
- zákaz větších stavebních prací na stávající zástavbě, takže takové práce mohou být prováděny pouze s povolením městské rady nebo na základě požadavku veřejného orgánu na základě zákona,
- založení společenství pro nové oblasti zahrádkářských kolonií, včetně povinnosti členství a práva a povinnosti společenství schválit ustanovení, která musí být schválena městskou radou, o výpovědi nebo zrušení nájemních smluv a odevzdání zahrad,
- izolace proti hluku nové obytné zástavby v existujících obytných oblastech nebo oblastech smíšených městských funkcí, viz § 11b, odst. 1, č. 2,
- využití vodních ploch v oblasti městské transformace, viz § 11d, uvnitř nebo v sousedství pokrývacích děl přístavu,
- • navrhování zařízení na vodních plochách v oblasti městské přeměny, uvnitř nebo v souvislosti s pokrývacími díly přístavu, včetně hrazení a zasypávání, budování stálých konstrukcí a umístění pevných nebo zakotvených zařízení nebo objektů, jakož i umístění plavidel, která mají být používána pro jiné účely než plavbu, bagrování nebo kopání atd.,
- instalace zařízení pro sběr dešťové vody ze střech pro použití ve splachovacích toaletách a k pračkám jako podmínka pro uvedení nové stavby do užívání. Odsek 3. V místním plánu pro oblast, která má být přeměněna na obytné nebo rekreační účely, musí být zahrnuta ustanovení k zajištění podmínek uvedených v odstavci 2, body 2 až 4.

H. Standardizace regulačních plánů

Forma plánů není zákonem závazně předepsána, zpracovatelé plánů užívají národně vydávané příručky pro územní plánování⁸ a existuje rovněž vzorový plán⁹.

⁸ <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2009/9922>

⁹ Dostupný na <https://plst.dk>



I. Proces pořízení místního plánu

- **Zahájení procesu:** Z vlastní iniciativy obce anebo na návrh občana /developer
- **Zveřejnění návrhu plánu:** Když obecní rada přijme návrh místního plánu, musí být návrh společně s příslušnou zprávou (§ 16) zveřejněn. Zveřejnění probíhá v rámci společného plánovacího systému Plandata.dk. Člen obecního zastupitelstva, může požadovat, aby byl jeho případný odlišný názor zveřejněn současně s návrhem spolu s krátkým zdůvodněním.
- **Připomínky veřejnosti:** Obecní rada stanoví lhůtu pro podání připomínek k návrhu plánu v délce minimálně 8 týdnů. V případě návrhů plánů s nižším významem lze lhůta zkrátit na 2 týdny. Souběžně se zveřejněním návrhu místního plánu musí obecní zastupitelstvo písemně informovat vlastníky, nájemníky, uživatele, spolky atd. a případně oprávněné z věcných břemen.
- **Připomínky státních orgánů:** Ministr hospodářství musí vznést připomínku proti návrhu místního plánu pro plochy v pobřežní zóně mimo vývojové oblasti, pokud je návrh plánu v rozporu s vybranými ustanoveními zákona o územním plánování a některých dalších zákonů. Fond národního parku může podat připomínku proti návrhu plánu, pokud má návrh významný vliv na rozvoj národního parku. Obecní rada sousední obce může podat připomínku proti návrhu, pokud má návrh významný vliv na rozvoj obce.
- **Zpracování připomínek:** V souvislosti s konečným schválením plánu mohou být provedeny změny návrhu plánu. Pokud změna zásadním způsobem ovlivní jiné orgány nebo občany než ty, které vznesly připomínku vedoucí ke změně plánu, nemůže být plán schválen, dokud dotčení - ve lhůtě stanovené obecním zastupitelstvem - nebudou mít příležitost vyjádřit své stanovisko. Pokud jde o tak rozsáhlou změnu, že je to ve skutečnosti nový návrh plánu, musí být zveřejněn a informace provedeny podle stejných pravidel jako u nových návrhů plánů.
- **Schválení plánu:** Místní plán schvaluje obecní rada. Poté provede veřejné oznámení o konečně schváleném plánu a zašle je orgánům, jejichž zájmy jsou dotčeny návrhem plánu. Plán musí být zveřejněn na Plandata.dk. Současně s veřejným oznámením zašle kopii zveřejněného oznámení vlastníkům nemovitostí, které jsou zahrnuty do plánu, každému, kdo podal připomínku, orgánům a spolkům.
- **Zánik návrhu místního plánu:** Návrh místního plánu zanikne, pokud není konečně schválen do 3 let od zveřejnění návrhu. Platí to bez ohledu na to, co bylo příčinou, proč ke konečnému schválení nedošlo. Místní plán zanikne, pokud není veřejně oznámen nejpozději 8 týdnů po jeho konečném schválení.

J. Forma vydání místních plánů

Místní plány se vydávají formou usnesení rady obce.

K. Nutnost zpracování SEA pro místní plány

Evropská směrnice SEA byla v Dánsku převedena do všeobecného konsolidovaného zákona o posuzování vlivů na životní prostředí plánů a programů č. 1533 ze dne 10. prosince 2015. Tento zákon se vztahuje na všechny typy plánů a programů bez ohledu na jejich úroveň na lokální, regionální úrovni, úřadech a ústřední vládě. Od 16. května 2017 je směrnice společně se směrnicí EIA převedena všeobecným zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí plánů, programů a konkrétních projektů č. 425 ze dne 18. května 2016.

Pro místní plány se zpracovává SEA, pokud jsou naplněny požadavky stanovené zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí plánů, programů a konkrétních projektů.



L. Možná doporučení ve vztahu k české legislativě

- volitelný obsah místních plánů
- reorganizace veřejné správy zásadně snižující počet obcí
- náležitosti přezkumu místních plánů - omezení lhůty pro podání stížnosti na 4 týdny, neexistence incidenčního přezkumu
- územní plán nezávazný jednotlivé stavebníky
- povinnost zpracování místního plánu ve vybraných případech
- nízká míra standardizace - pouze doporučující příručky
- dle zákona o plánování platí, že když vlastník pozemku chce převést pozemek z venkovské do městské zóny za účelem provedení stavební nebo zemní práce, městská rada může vyžadovat, aby vlastník poskytl záruku, že pokud práce nebude provedena, město může získat náhradu nákladů na vypracování místního plánu a případné převzetí pozemků.

ZDROJE

<https://cs.wikipedia.org/wiki/D%C3%A1nsko>

<https://planinfo.dk/lokalplanlaegning>

<https://planinfo.dk/kommuneplanlaegning>

<https://planinfo.dk/landsplanlaegning>

<https://planinfo.dk/internationalt-/internationalt-samarbejde>

https://environment.ec.europa.eu/law-and-governance/environmental-assessments/strategic-environmental-assessment_en

Metodika zadávání územních plánů - tým meziúroveň II: Dílčí plán (Kohout, Tichý, Tittl, Jahodová), [Research Report] Praha: Fakulta architektury ČVUT, 2014.

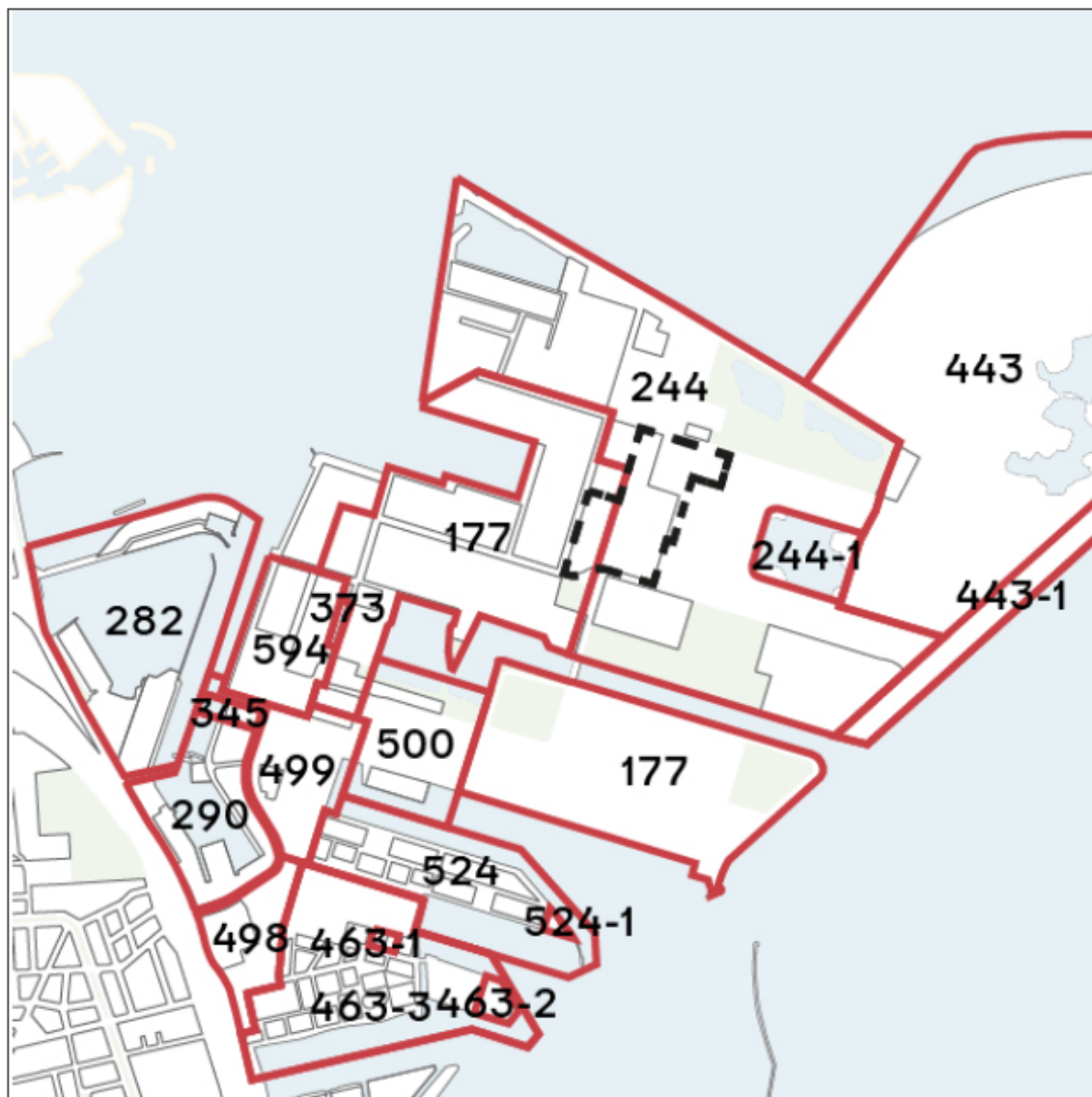
konzultace

Sune Carlsen, urbanista

Helle Tegner Anker, profesorka práva

Příklad

- Místní plán města Carlsberg: <https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/66032f02-40fc-4946-b4f5-b87239f3a764/89add65d-de0d-40a2-9c3c-11fde357e876-bilag-1.pdf>
- Místní plán Tunnefabrik v Kodani řeší transformaci území původní továrny na bydlení, ubytování pro mládež a kulturní účely. Jedná se o území Kodaňského přístavu.



Gældende lokalplaner



Det aktuelle lokalplanområde

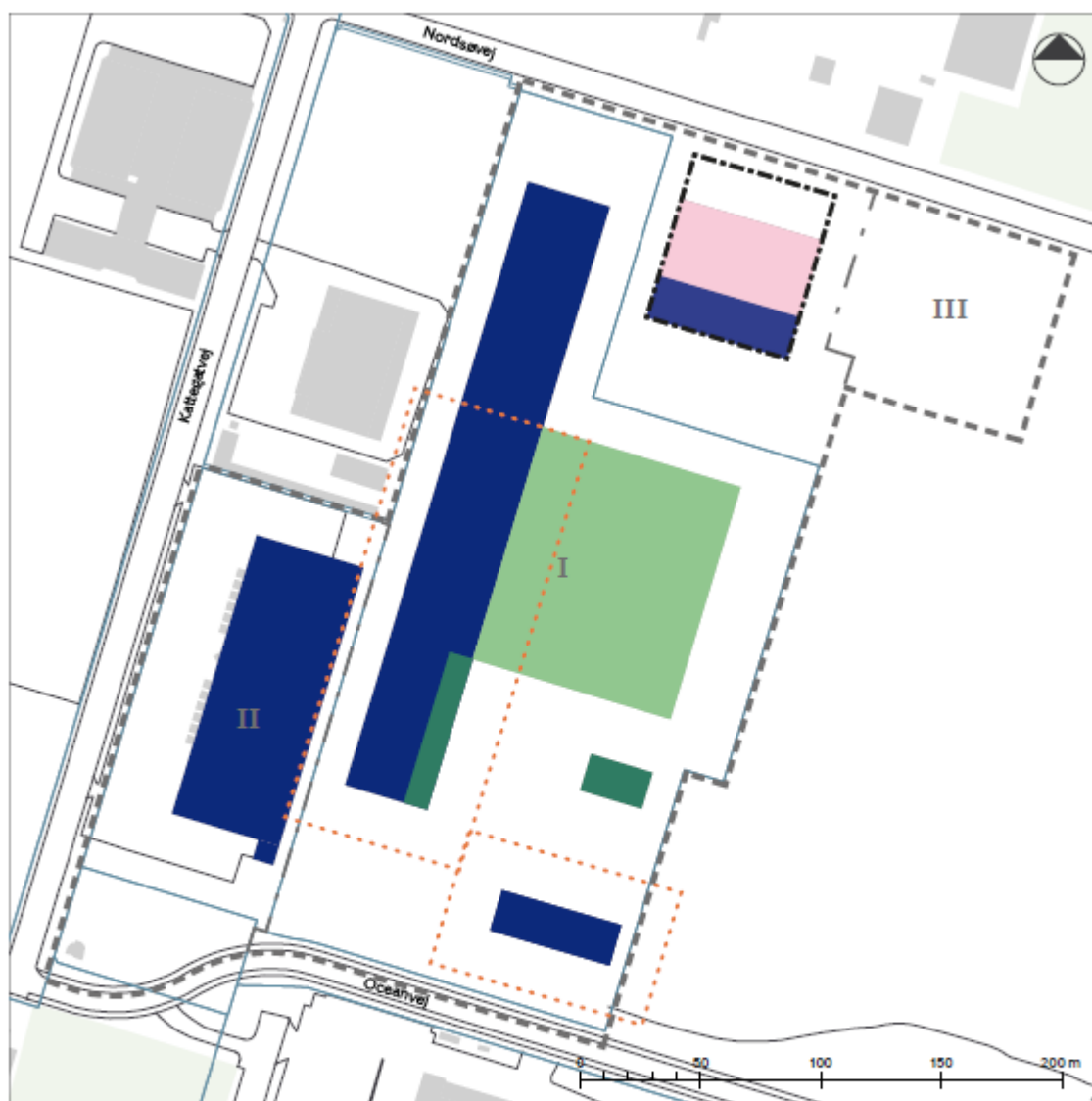
Lokalplaner i kvarteret

Místní plán Tunnelfabrik: Schéma pokrytí území místními plány (*Gældenede lokalplaner*) v sousedství řešeného území (*Det aktuelle lokalplanområde*).



Místní plán Tunnelfabrik: součástí zprávy místního plánu jsou urbanistické řešení a vizualizace (nezávazné výkresy) pořízené developerem.

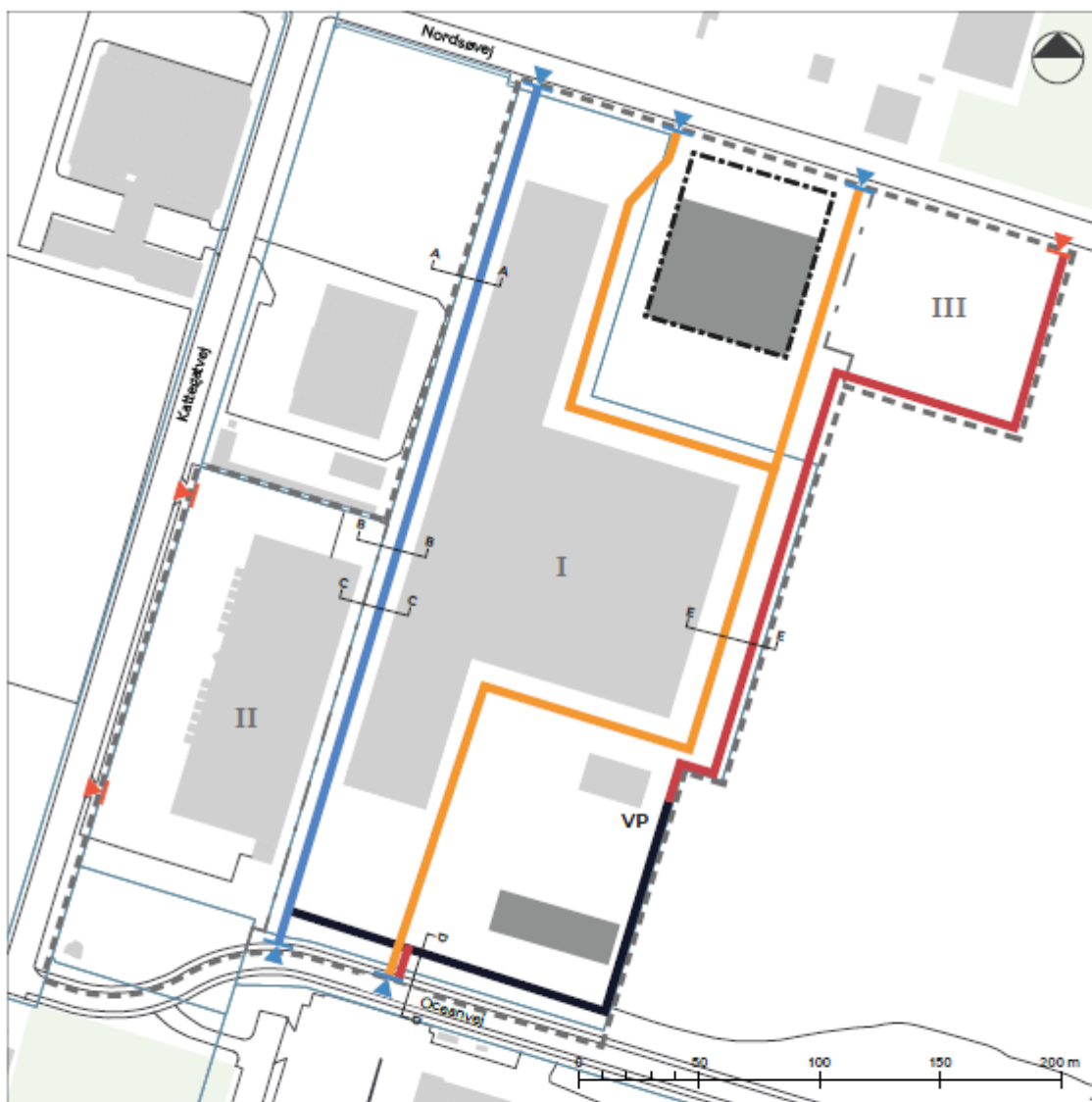
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



| | | | |
|---|---|---|---|
|  | Almen bolig |  | Områdeafgrænsning |
|  | Serviceerhverv |  | Grænse mellem delområder |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv | I-III | Delområder |
|  | Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv |  | Matrikelskel |
|  | Område hvor der ikke må være forureningsfølsom anvendelse |  | Eksisterende bygning |
| | |  | Teknik- og Miljøudvalget kan meddele dispensation til, at byggefelt D kan rykkes inden for området. |

Místní plán Tunnelfabrik: Závazný výkres vymežující využití budov v 1. podlaží (*Amen bolig* = ubytování, *Serviceerhverv* = služby, *Publikumsorienterede serviceerhverv* = služby pro veřejnost, *Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv* = služby pro veřejnost s možností umístění svobodných povolání, *Område hvor der ikke må være forureningsfølsom anvendelse* = území, kde nemá být využití citlivé na znečištění prostředí)

Tegning 3a · Veje

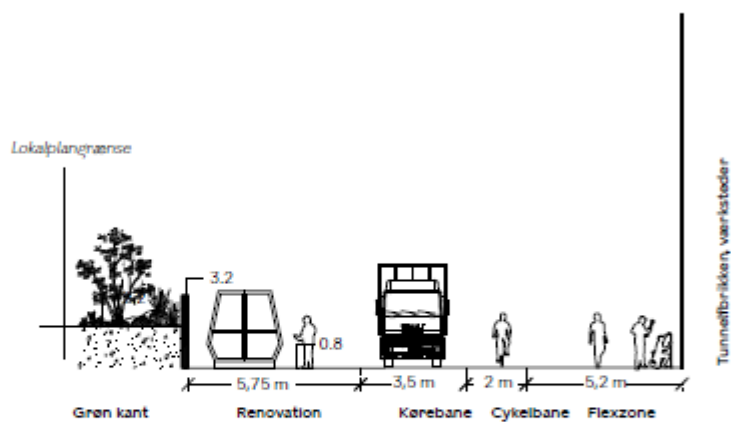


| | | |
|-----------|--------------------------|---|
| Vejtype a | Overkørsel | Områdeafgrænsning |
| Vejtype b | Overkørsel til parkering | Grænse mellem delområder |
| Vejtype c | VP Vendeplads | I-III Delområder |
| Vejtype d | Angivelse af snit | Matrikelskel |
| | | Eksisterende bygning |
| | | Byggefelt |
| | | Teknik- og Miljøudvalget kan meddele dispensation til, at byggefelt D kan rykkes inden for området. |

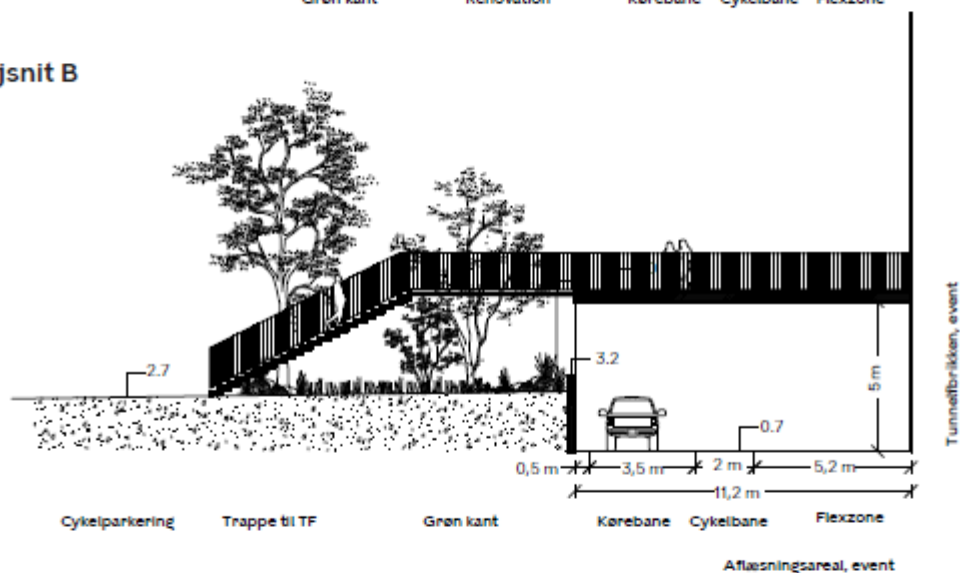
Místní plán Tunnelfabrik: Závazný výkres vymezující charakter ulic (*Vejtype* = typ ulice, *Overkørsel* = vjezd, *Overkørsel til parkering* – vjezd na parkoviště, *Vendeplads* = místo změny, *Angivelse af snit* = místo řezu ulicí)

Tegning 3b · Vejsnit

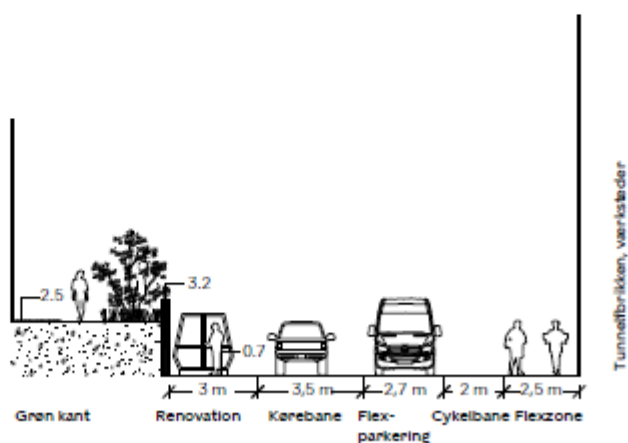
Vejsnit A



Vejsnit B



Vejsnit C



Místní plán Tunnelfabrik: Závazný výkres řezů ulicemi definující jejich upořádání.



II.3 FLANDRY (Vlámský region)

Úvodní informace

Rozloha: 13.522 km²

Populace: 6,653,062 obyvatel

Počet krajů provincií: 5

Počet obcí: 308

Legislativa: Vlámští zákoník územního plánování (*Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, 2009*)

Shrnutí

Belgické království (Belgie) sestává ze tří autonomních regionů: Vlámského regionu (Flander) na severu, Valonského regionu na jihu a Regionu hlavního města Bruselu. Belgie se rozkládá na ploše 30.689 km² a žije v ní více než 11,5 milionů obyvatel.

Vlámský region se rozkládá na ploše 13.522 km² (cca 44% rozlohy státu) a žije v něm více než 6,5 milionů obyvatel (cca 58% obyvatel státu). Vlámský region se skládá z 5 provincií: Antverpy, Limburk, Východní Flandry, Vlámský Brabant a Západní Flandry. Region má tři stu¹⁰pně (samo)správy: vlámská vláda, vlády provincií (5 provincií) a místní samosprávy (308 obcí).

Právní rámec pro územní plánování stanovuje Královský výnos z roku 1972 (28. 12. 1972); od roku 1980 je územní plánování v kompetenci regionů. V rámci Vlámského regionu se uplatňuje systém plánování se třemi úrovněmi, kde pravomoci jsou rozděleny mezi regionální, provinciální a obecní orgány. Plány vytvořené na vyšší úrovni mají přednost a jsou závazné pro tvorbu plánů na úrovni nižší. Obecní plány musí být v souladu s plány na úrovni provincie a regionu, zatímco provincie musí při tvorbě svých plánů respektovat kritéria stanovená v plánech regionálních.

Region

Strukturální plán Flander (*Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dále jen RSV*) představuje strategickou koncepci pro územní rozvoj regionu. RSV byl vydán vlámskou vládou v roce 1997, částečně byl revidován v letech 2003 a 2010. RSV je závazný pro nižší úrovně plánování, včetně provinciálních a obecních strukturálních plánů. RSV stanovuje dlouhodobé cíle a směry rozvoje pro celý region. Dokument je doplněn řadou tematických a sektorových plánů, které se zaměřují na specifické aspekty rozvoje, jako je doprava, životní prostředí a bydlení.

Téměř celé území Flander je od roku 1977 pokryto (regionálním) územním plánem (*gewestplannen*), který je stále platný a je závazný pro všechny subjekty, které se podílejí na využívání a rozvoji území v regionu. To zahrnuje jak veřejné instituce, tak soukromé osoby a podniky. Plán stanoví, jaká území mohou být využívána pro určité účely, jako je bydlení, průmysl, zemědělství, rekreace, atd. (celkem dvanáct základních funkcí), a tím omezuje, kde

¹⁰ Původně bylo v regionu cca 5 000 obcí, ty byly postupně (v letech 1975, 1983 a 2019) redukovány na dnešních 308 obcí. Každá obec musí mít svého urbanistu – z toho vyplynula tendence obcí se sdružovat do interkomunálních svazků, které mají společný orgán územního plánování; tato sdružení sestávají z cca 15 – 20 obcí a jsou cca 3 v jedné provincii.



mohou být postaveny nové stavby nebo jak může být území využíváno. Omezení a určení využití území uvedené v územním plánu (*gewestplannen*) musí být respektovány při plánování a realizaci jakýchkoli stavebních a územních změn.

Na regionální úrovni je možno rovněž vydat regionální realizační (regulační) územní plán (*Gewestelijke Ruimtelijk Uitvoeringsplan, GRUP*).

Provincie

Provincie mohou vydávat vlastní provinciální strukturální plány (*Provinciaal Ruimtelijk Structuurplannen - PRS*), jako strategické dokumenty, které detailněji specifikují cíle a směry rozvoje pro jednotlivé provincie ve Flandrech. Tyto plány slouží jako rámec pro koordinaci územního rozvoje na provincionální úrovni a zahrnují otázky hospodářského rozvoje, ochrany přírodních zdrojů a kulturního dědictví.

Všechny provincie ve Vlámku mohou vydávat provinciální realizační (regulační) územní plány (*Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan, PRUP*), které slouží k detailnímu upřesnění a řízení rozvoje konkrétních oblastí v rámci dané provincie. PRUP má přímou závaznost pro veřejné orgány, soukromé subjekty a občany v rámci dané provincie. Musí být dodržován při rozhodování o stavebních projektech a územním plánování v konkrétních oblastech, které jsou ovlivněny těmito plány.

Obce

Základní jednotkou územního plánování ve Flandrech jsou obce. Ty vydávají několik druhů plánů.

Obecní strukturální plán (*Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, GRS*) stanovuje strategické směry a cíle pro územní plánování v dané obci. GRS určuje využití půdy, zónování pro obytné, průmyslové a rekreační účely, infrastrukturní projekty a další aspekty územního rozvoje v rámci obce.

Obecní realizační (regulační) územní plán (*Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, GRUP*), který upřesňuje a řídí rozvoj specifických oblastí nebo projektů v dané obci. Podobně jako PRUP na úrovni provincie, GRUP se zaměřuje na detailní regulaci území a stanovení podmínek pro realizaci stavebních projektů v rámci obce.

Obecní prováděcí územní plány pro výstavbu (*Ruimtelijke Uitvoeringsplannen van Aanleg*), které se obvykle týkají konkrétních parcel nebo lokalit a stanovují podrobné podmínky pro stavební projekty a územní využití v těchto oblastech.

Strukturální plány na všech úrovních jsou závazné pro veřejnou správu, nikoliv pro občany, neslouží jako podklad pro povolování. Stanoví základní strategii rozvoje území a mohou indikovat potřebu pořízení regulačního plánu pro určitou část území.

Územní realizační plány (RUP) jsou pořizovány od počátku tohoto století na základě nové územně plánovací legislativy. Za předchůdce RUP je možno do jisté míry označit *Algemene Plannen van Aanleg* (APA), které zpřesňovaly *gewestplannen*, ale jen s malou přidanou hodnotou (vydaly pouze čtyři obce) a *Bijzondere Plannen van Aanleg* (BPA), které obsahovaly i upřesňující prostorové regulativy oproti *gewestplannen*. Tyto plány byly pořizovány do konce minulého století na obecní úrovni, a pokud nebyly nahrazeny RUP, tak platí dodnes.

A. Délka tradice využívání územních realizačních plánů

Od 90. let 20. století (1996) mohou územní realizační plány nahradit nebo doplnit územní plán pro určitou část území (územní plán je stále platný, pokud není jeho určitá část změněna



regulačním plánem). Jedná se o reakci na jistou pasivitu a státnost systému územního plánování s cílem dosáhnout většího zaměření na flexibilitu a realizaci.

B. Pokrytí území územními realizačními plány

Pokrytí území Flander územními realizačními plány (resp. kombinací regulačních plánů - *Ruimtelijke Uitvoeringsplannen* regionálního územního plánu - *gewestplannen*) zobrazuje následující tabulka.

| Druh plánu | Rozloha (ha) | % of Vlámského regionu (Flander) |
|------------------------|--------------|----------------------------------|
| pouze GWPL | 1181278 | 86,7% |
| beach-RUP | 1583 | 0,1% |
| GWPL + APA | 12908 | 0,9% |
| GWPL + BPA | 9281 | 0,7% |
| GWPL + gewRUP | 81253 | 6,0% |
| GWPL + proRUP | 9033 | 0,7% |
| GWPL + gemRUP | 60730 | 4,5% |
| GWPL + APA + BPA | 149 | 0,0% |
| GWPL + APA + gewRUP | 1629 | 0,1% |
| GWPL + APA + proRUP | 12 | 0,0% |
| GWPL + APA + gemRUP | 243 | 0,0% |
| GWPL + BPA + gewRUP | 356 | 0,0% |
| GWPL + BPA + proRUP | 71 | 0,0% |
| GWPL + BPA + gemRUP | 1523 | 0,1% |
| GWPL + gewRUP + gemRUP | 691 | 0,1% |
| GWPL + gewRUP + proRUP | 69 | 0,0% |
| GWPL + proRUP + gemRUP | 515 | 0,0% |

GWPL = *gewestplannen*

APA = *Algemene Plannen van Aanleg*

BPA = *Bijzondere Plannen van Aanleg*

gewRUP = *Gewestelijke Ruimtelijk Uitvoeringsplan, GRUP*

proRUP = *Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan, PRUP*

gemRUP = *Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, RUP*

*beach-RUP = specifické RUP pro část pobřeží, kde nebyly zpracovány *gewestplannen*

Z přehledu tedy vyplývá, že aktuálně je regulačními plány (RUP) pokryto 11,6% území Flander o rozloze 157.708 ha.

C. Pro jaký typ území jsou územní realizační plány (povinně, nejčastěji)

Pořízení územních realizačních plánů není v žádném případě povinné. Plány jsou pořizovány tehdy, vyvstala-li potřeba změnit využití území stanovené územním plánem v určité části



území. Tato potřeba je například indikována strukturálním plánem (RSV, PRS, GRS), případně je vyvolána konkrétním, aktuálním záměrem rozvoje konkrétního území.

D. Závaznost územních realizačních plánů a jejich nadřazených dokumentací, zejména ve vztahu k povolování záměrů

Pro získání stavebního povolení je nutné dodržet podmínky (1) územního plánu - regulativy funkčního využití a (2) územního realizačního plánu, pokud existuje.

E. Postup, když je územní realizační plán v území povinný a není dosud zpracován

Pořízení územních realizačních plánů není povinné, pokud není pro určitou část zpracován územní realizační plán, platí podmínky územního plánu - funkční využití území.

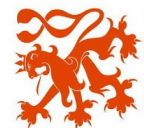
F. Druhy územních realizačních plánů

V systému územního plánování je pouze jeden druh územního realizačního plánu, který stanovuje přesnější / podrobnější funkční regulaci oproti územnímu plánu, případně změnu funkční regulace oproti územnímu plánu a stanovuje podmínky prostorové regulace. Územní realizační plán. V období před vznikem strukturálních plánů existoval obdobný *Bijzonder Plan van Aanleg (BPA)*; ten již není možné od 1. ledna 2012 pořizovat.

G. Obsah územních realizačních plánů

Obsah územních realizačních plánů je stanoven Vlámským zákoníkem územního plánování (2009). Dle něj územní realizační plán obsahuje:

- popis a zdůvodnění cílů plánu;
- grafický plán, který označuje, na kterou oblast nebo oblasti se plán vztahuje;
- související urbanistické předpisy týkající se určení, návrhu nebo managementu a případně standardů veřejného bydlení;
- popis právní situace;
- popis aktuální prostorové situace a stavu životního prostředí, přírody a dalších relevantních faktických údajů;
- vztah k plánům, jejichž je prováděcím dokumentem, a případně popis dalších příslušných plánů politiky;
- případně vyčerpávající výčet předpisů, které jsou v rozporu s regulačním plánem a které se ruší;
- posouzení kvality a případně prohlášení podle článku 4. 2. 11, §7, první odstavec, 2°, vyhlášky ze dne 5. dubna 1995 obsahující obecná ustanovení o politice životního prostředí, a případně přehled závěrů následujících posouzení dopadů s uvedením způsobu jejich začlenění do plánu:
 - a) zpráva o vlivu plánu na životní prostředí;
 - b) příslušné posouzení;
 - c) zprávu o prostorové bezpečnosti;
 - d) další povinně předepsané nebo vypracované zprávy o dopadech; případně monitorovací opatření v kontextu provedených posouzení dopadů;
- případně grafický nebo jiný rejstřík pozemků, na nichž se provádí změna využití půdy, která může být důvodem pro plánovanou náhradu podle článku 2. 6. 1 tohoto kodexu, plánovanou



daň z výhod podle článku 2. 6. 4 tohoto kodexu nebo náhradu podle hlavy 2 nebo hlavy 3 knihy 6 vyhlášky ze dne 27. března 2009 o pozemkové a majetkové politice;

- případně grafický nebo jiný rejstřík pozemků, na nichž se provádí změna využití území nebo se přidává značka, který může vést k náhradě pro uživatele, jak je uvedeno ve vyhlášce ze dne 27. března 2009, kterou se stanoví rámec pro náhrady pro uživatele v případě změn určení;
- případně pro regionální regulační plány přehled zcela nebo částečně změněných nebo zrušených rozhodnutí o uznání, pořadí a ochraně nemovitého dědictví, spolu s údaji uvedenými v článku 6. 2. 5 vyhlášky o nemovitém dědictví ze dne 12. července 2013, s výjimkou uvedení místa vyvěšení oznámení o veřejném zjišťování na georeferencovaném plánu;
- případně plán směny pozemků uvedený v článku 2. 1. 65 vyhlášky ze dne 28. března 2014 o pozemkových úpravách;
- případně poznámku o vývoji, uvedenou v článku 4. 2. 1 vyhlášky ze dne 28. března 2014 o rozvoji území;
- případně přehled nástrojů, o nichž spolu s regulačním plánem rozhoduje příslušný orgán, aby upravil ta hlediska nebo stanovil opatření nebo podmínky, které příslušný orgán na základě procesu plánování, zejména posouzení dopadů, považuje za nezbytné pro přijetí regulačního plánu a které nejsou upraveny při použití bodů 1° až 13°;
- případně plán stavebních čar, uvedený ve vyhlášce ze dne 8. května 2009 o stanovení a realizaci regionálních stavebních čar a ve vyhlášce ze dne 3. května 2019 o obecních komunikacích.

H. Standardizace územních realizačních plánů

Územní realizační plány přebírají barevné označení funkčního využití z územního plánu, je povoleno použití nových barev nebo značek pro nová a specifitější využití - ať už má být v plánu stanoveno jakékoli konkrétní využití území, musí spadat do jedné (nebo více) z 12 kategorií využití území:

- obytná oblast
- obytná oblast venkovského charakteru
- rozšíření obytné oblasti
- průmyslové oblasti
- oblasti pro řemeslné podniky a malé a střední podniky
- zemědělská oblast
- malebně cenná zemědělská oblast
- oblast lesa
- přírodní rezervace
- denní rekreační zóna
- rezidenční rekreační zóna
- zóna občanské vybavenosti

I. Proces pořízení územních realizačních plánů

Proces pořízení je předepsán Vlámským zákoníkem územního plánování. Pořízení plánu probíhá v pěti krocích:

- **úvodní zpráva** (*start nota*)

Je to formální text, v němž příslušná úroveň veřejné správy (vlámská vláda, vlády provincií, místní samosprávy) popisuje svůj záměr přijmout nový plán. Na jeho základě je požadován



formální proces účasti veřejnosti (participace) a formální připomínkování ze strany resortních orgánů.

- **zpráva o rozsahu / působnosti** (*scoping nota*)

Je to aktualizovaná úvodní zpráva po uskutečněné účasti veřejnosti (participaci). V této zprávě o rozsahu / působnosti se zkoumá nutnost posouzení vlivů na životní prostředí.

- **předběžný návrh plánu** (*voorontwerp*)

Návrh a vyhodnocení návrhu, který proběhl před a během kroku 1 a 2, je ukončen. Návrh je zaslán všem příslušným připomínkovým místům (advisory bodies) a orgánům veřejné správy.

- **návrh plánu** (*ontwerp*)

Návrh regulačního plánu je po případných úpravách po připomínkách formálně přijat příslušnou úrovní veřejné správy (vlámská vláda, vlády provincií, místní samosprávy); po přijetí plánu je povinné veřejné šetření.

- **výsledný plán** (*Ruimtelijke uitvoeringsplan, RUP*)

Po uskutečněném veřejném šetření lze v návrhu plánu provést drobné úpravy.

Konečný plán je přijat, zveřejněn a vstupuje v platnost.

J. Forma vydání územních realizačních plánů

Územní realizační plány mohou pořizovat / vydávat všechny tři stupně (samo)správy. Plány jsou přijaty rozhodnutím příslušných zákonodárných orgánů - na jedné z tří úrovní (samo)správy – mají tedy charakter zákonného dokumentu.

K. Nutnost zpracování SEA pro regulační plány

Evropské pokyny pro posuzování vlivů na životní prostředí byly začleněny do vlámských právních předpisů. To znamená, že pro většinu územních regulačních plánů se vyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí. Pouze v případě, že lze prokázat, že se záměr týká malého území na místní úrovni, nebo představuje malou změnu, postačí zjišťovací řízení vlivů na životní prostředí a úplné posouzení vlivů na životní prostředí není nutné.

L. Možná doporučení ve vztahu k české legislativě

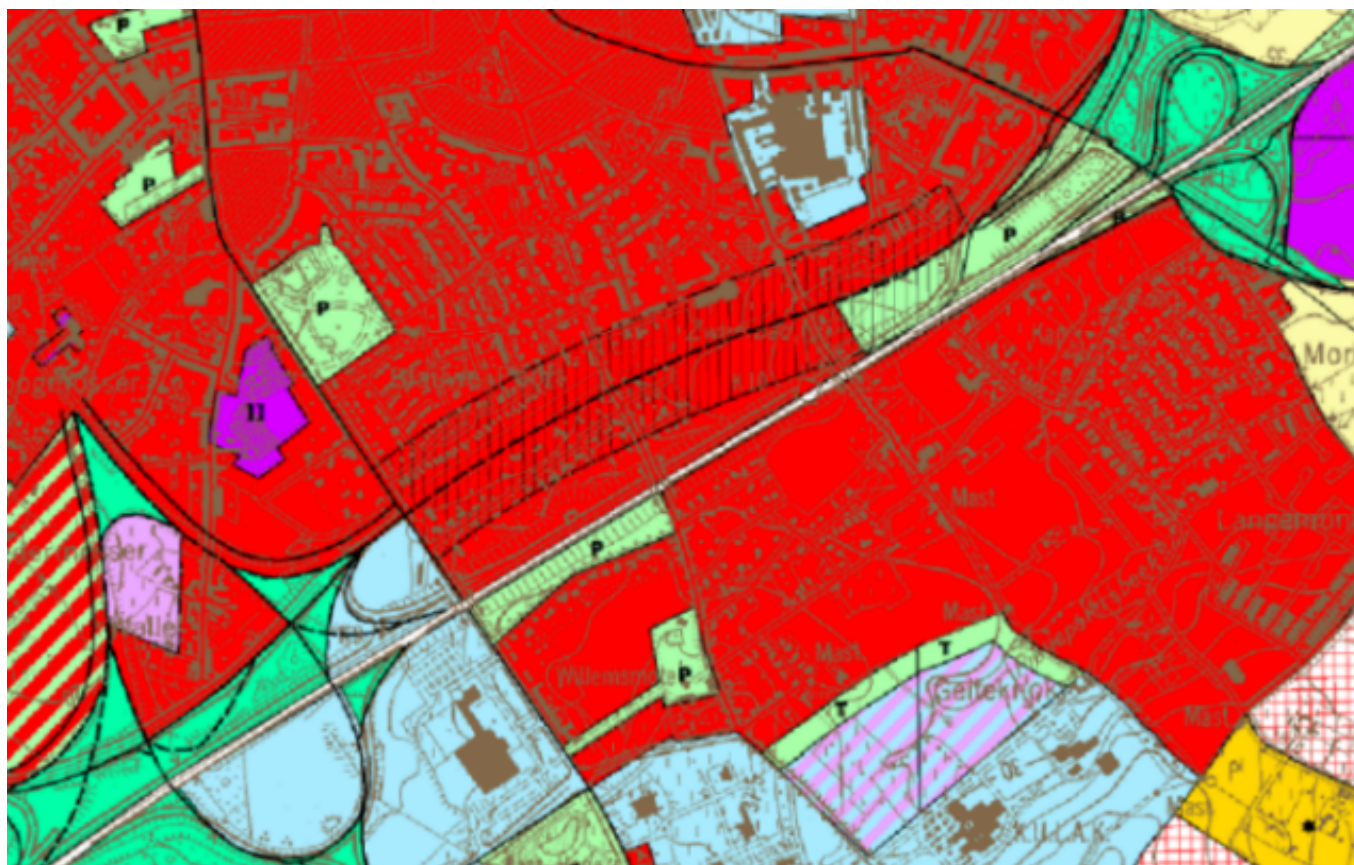
- možnost pořizovat územní plány pro (správní) území více obcí
- pořizovat regulační plány v rozsahu a podrobnosti, které vyplynou z aktuální potřeby
- regulační plány po svém vydání automaticky nahrazují příslušnou část nadřazené územně plánovací dokumentace
- pro povolovací řízení je rozhodující dodržení podmínek regulačního plánu (případně i územního plánu, nemá-li regulační plán dostatečnou podrobnost)

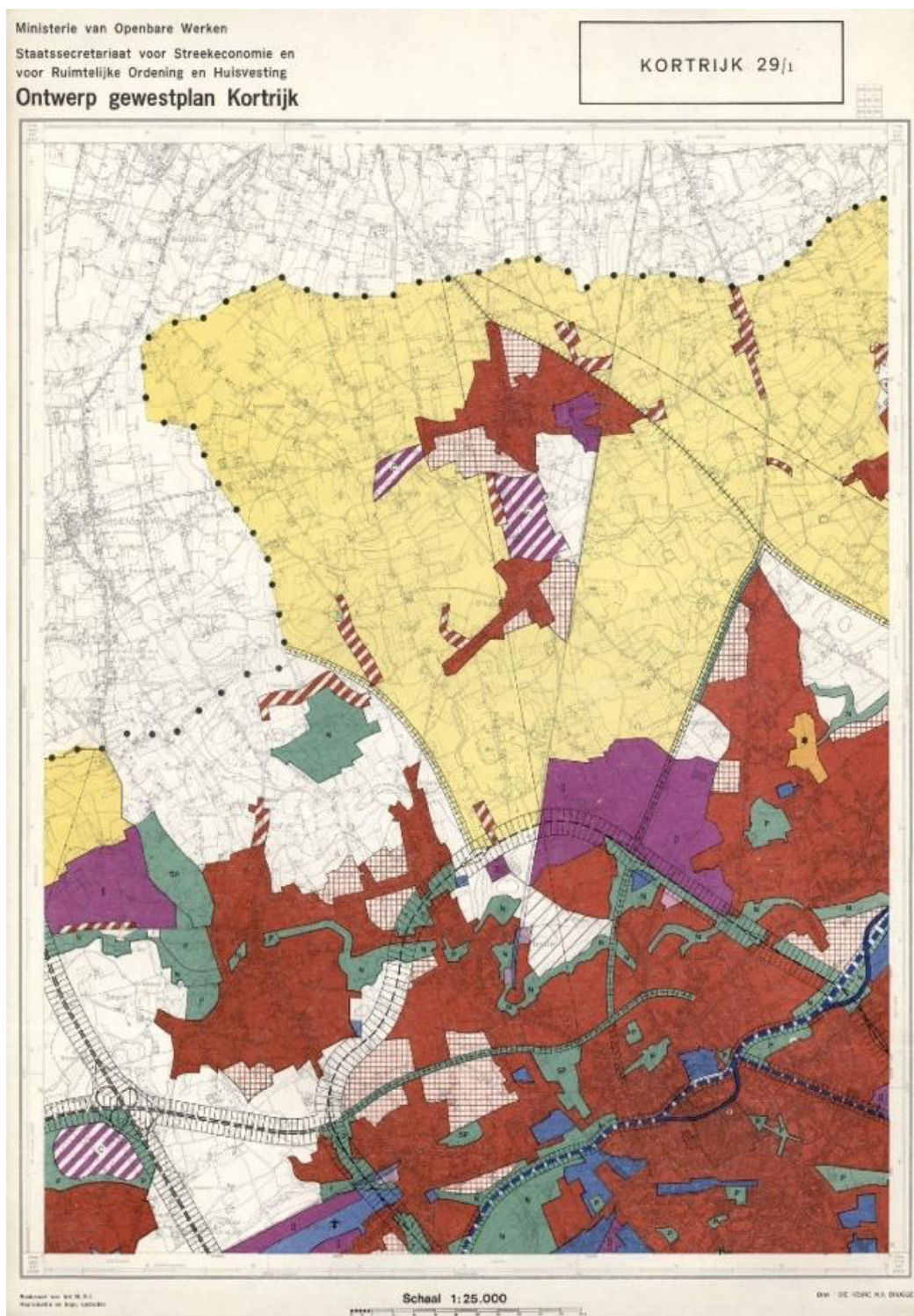
ZDROJE

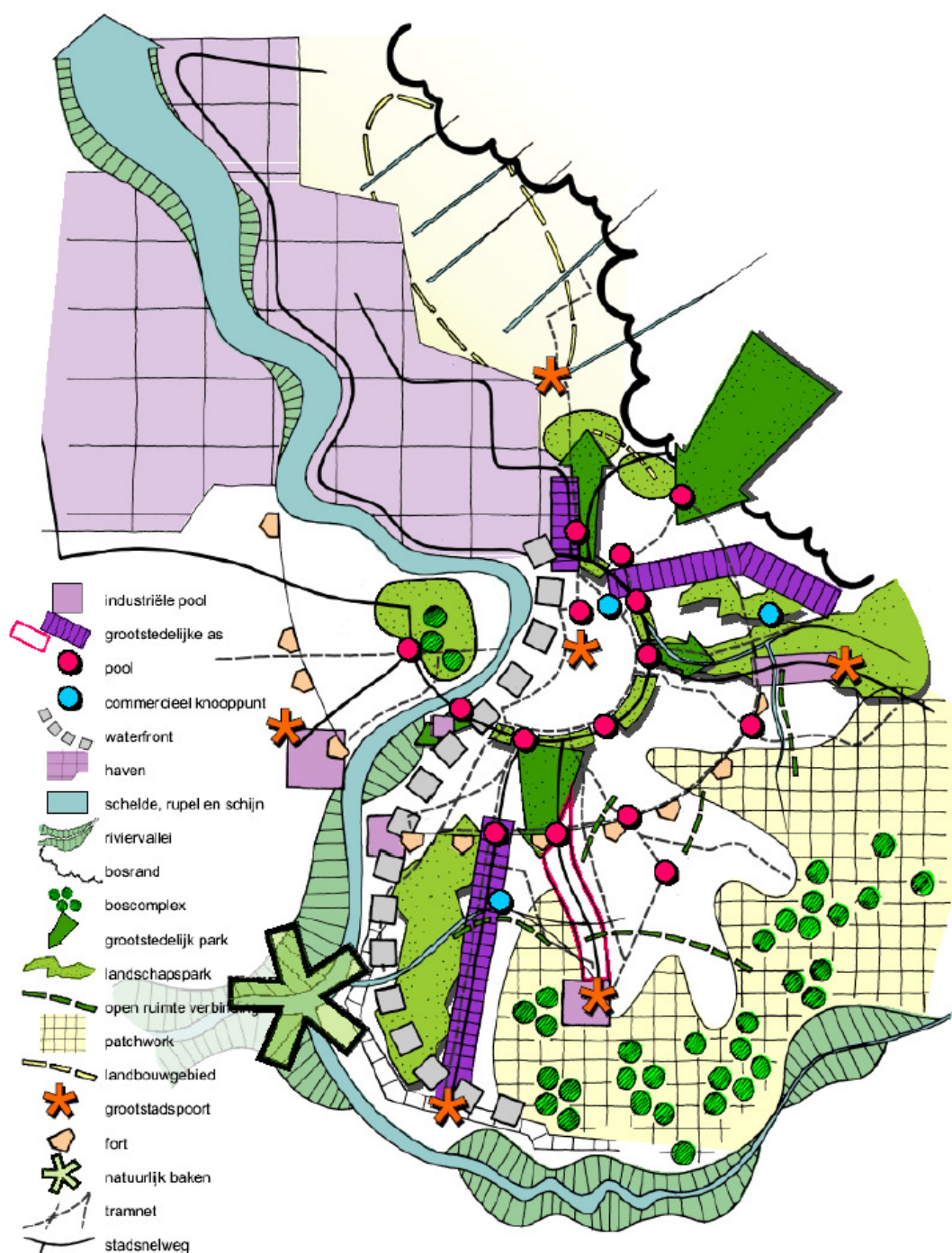
- publikace ABC prostorového plánování (Het ABC van de ruimtelijke planning), Matthias Dobbels, Úřad prostorového plánování, Provincie Západní Flandry (<https://www.west-vlaanderen.be/sites/default/files/2019-04/ABC%20van%20de%20ruimtelijke%20planning.pdf>)
- konzultace J doc. Ing. arch. Akad. arch. Jiří Klokočka

PŘÍKLADY

gewestplan – Kortrijk











II.4 FRANCIE

Úvodní informace

Rozloha: 643 801 km²

Populace: 64,864,569 (květen, 2024)

Počet krajů (*regions*): 18, z toho 13 v kontinentální Francii a 5 zámořských

Počet oblastí (*departements*): 101, z toho 96 v kontinentální Francii a 5 zámořských

Počet okresů (*arrondissements*): 332

Počet obcí (*communes*): cca 35 000

Legislativa: Code de l'urbanisme 1973

Shrnutí

Územní plánování ve Francii se řídí komplexním rámcem, jehož cílem je zajistit udržitelný rozvoj, rovnováhu mezi růstem měst a ochranou životního prostředí a zohlednit kvalitu života ve městech. Tento rámec zahrnuje hierarchii plánovacích nástrojů a dokumentů, z nichž každý plní specifické funkce a zároveň je vzájemně propojen tak, aby bylo dosaženo soudržného rozvoje měst.

Klíčové nástroje územního plánování a jejich vztahy

- **Schéma Regional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**

- Nástroj na úrovni regionů, který definuje dlouhodobé hlavní směry a cíle územního plánování, mobility, životního prostředí, hospodářství a služeb pro obyvatelstvo, to vše v souladu s principy udržitelného rozvoje.

- Vztah k ostatním nástrojům: Stanovuje hlavní směry, kterými se musí řídit místní plánovací dokumenty (např. SCoT, PLUi, PLU) a odvětvové plány (doprava, odpady, atd.).

- **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

- Strategický plánovací dokument, který pokrývá území často zahrnující více obcí. Stanovuje dlouhodobou vizi rozvoje, včetně využití půdy, bytové politiky a dopravních sítí.

- Vztah k ostatním nástrojům: SCoT poskytují zastřešující rámec, který je podkladem pro podrobnější plánovací dokumenty, jako je PLU a ZAC. Zajišťují soudržnost v širších zeměpisných oblastech.

- **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), Plan Local d'Urbanisme Metropolitan (PLUm)**

- Územně plánovací dokument pro několik obcí. Zajišťuje soudržnost územního plánování tím, že sleduje společné cíle a zároveň zohledňuje specifika jednotlivých obcí. PLUm je specificky zaměřen na obce v okolí velkých měst, koordinuje jejich rozvoj a reaguje na specifické problémy týkající se především hustoty obyvatelstva, mobility a uspořádání území navazujícího na velká města.

- Vztah k ostatním nástrojům: Musí být v souladu se SCoT. Jsou to varianty klasických územních plánů PLU, pouze užívané na větší množství obcí, pro dotčené obce nahrazují jejich vlastní územní plány PLU, čímž umožňují koordinaci přístupu k urbanistickým otázkám v daném území.

- **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

- Regulační dokument, který upravuje využití ploch a rozvoj na úrovni obce. Vymezuje specifické zóny pro obytné, komerční a průmyslové využití a chráněná území.



- Je zpracováván pro území celé obce, ale ve srovnání s českými územními plány je značně podrobnější, spíše až na úrovni podrobnosti regulačních plánů.

- Vztah k ostatním nástrojům: PLU je formován SCoT a přímo ovlivňuje rozvoj ZAC na svém území. Stanovuje podrobná pravidla, kterými se musí projekty, včetně projektů v ZAC, řídit.

• **Carte Communale**

- Územně plánovací dokument na úrovni obce, ale v jednodušší struktuře než PLU. Používány především malými obcemi, které nemají prostředky na pořízení PLU. Lze připodobnit k vymezení zastavěného území v českých reáliích.

- Vztah k ostatním nástrojům: Musí být v souladu se SCoT. Teoreticky lze na území obce mající Carte Communale zpracována i ZAC, ale v praxi to není příliš časté.

• **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- Nástroj územního plánování v rámci PLU, z hlediska podrobnosti nejpodobnější českým regulačním plánům.

- Vztah k ostatním nástrojům: OAP mohou vymezit limity rozvoje pro jednu či více ZAC (stanoví rámec a zásady, kterými se bude řídit zpracování ZAC). Jsou přijímány jako součást PLU, s nimiž jsou v souladu.

• **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**

- Nástroj používaný pro plánovaný rozvoj nebo přestavbu určitého území v obci. Umožňuje podrobné plánování a realizaci městských projektů, včetně infrastruktury, bydlení a komerčních ploch.

- Lze použít i pro území několika obcí, typicky v metropolitních oblastech, pro které je zpracováván Plan Local d'Urbanisme Metropolitan (PLUm).

- Je výrazně podrobnější než český regulační plán, spíše až na úrovni územního rozhodnutí (které ve Francii neexistuje, k výstavbě se žádá pouze o stavební povolení).

- Vztah k ostatním nástrojům: ZAC musí být v souladu s pokyny a cíli stanovenými v PLU a následně v SCoT. Představují praktickou aplikaci těchto širších plánů na konkrétním pozemku.

• **Další nástroje**

- Tyto základní nástroje doplňují další nástroje plánování, jako je plán prevence rizik (Plan de Prévention des Risques - PPR) pro řízení environmentálních rizik, plán parcelace (Plan de lotissement) zaměřený zejména na obytnou zástavbu, kde vymezuje hranice pozemků, přístupové cesty, parkovací plochy, plochy zeleně atd., a operační programy, jako je operační program pro zlepšení bydlení (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - OPAH). Tyto nástroje se zabývají specifickými problémy v rámci stanoveném SCoT, PLU, OAP a ZAC.

Vzájemná provázanost těchto nástrojů zajišťuje víceúrovňový přístup k územnímu plánování ve Francii, kde se strategické vize (SCoT) řídí obecními předpisy (PLU), které zase poskytují právní a plánovací kontext pro konkrétní rozvoj (OAP, ZAC). Tento strukturovaný a zároveň flexibilní rámec usnadňuje komplexní rozvoj měst, který respektuje jak místní specifika, tak širší regionální a národní cíle.

Dále v textu se zabýváme především plány OAP a ZAC, je však třeba vzít v úvahu, jak uvádíme výše, že jejich specifika (OAP jsou součástí PLU, ZAC jsou značně podrobnější než české regulační plány).

A. Délka tradice využívání regulačních plánů

Nástroje obdobné českým regulačním plánům byly ve Francii zaváděny postupně od 60. let 20. století. V roce 1967 byl přijat zákon o orientaci v území (Loi d'Orientation Foncière), který zavedl ZAC (Zones d'Aménagement Concerté). Následně v roce 1973 byl přijat zákon o



územním plánování (Code de l'urbanisme), který ZAC začlenil do systému územního plánování a formalizoval jejich právní rámec. Od roku 1973 jsou ustanovení týkající se ZAC pravidelně aktualizována, aby se přizpůsobila změnám v politice plánování a rozvoje měst. OAP byly do systému územního plánování zavedeny zákonem o solidaritě a obnově měst (Loi Solidarité et Renouvellement Urbains) v roce 2000.

B. Pokrytí území regulačními plány

Přesné procento území Francie pokrytého plány OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) a ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) není snadno určitelné, neexistuje ústřední evidence těchto plánů. Počet OAP a ZAC se může v průběhu času značně měnit, protože pravidelně vznikají nové zóny, zatímco jiné mohou být zrušeny nebo ukončeny. Může se lišit i jejich velikost, od několika hektarů u místních projektů až po několik set hektarů u regionálních projektů. ZAC se mohou nacházet v nejrůznějších geografických kontextech (hustě osídlené městské oblasti, příměstské oblasti, venkovské oblasti) a jejich rozloha nevypovídá o jejich dopadu nebo významu z hlediska územního rozvoje. OAP jsou ze své podstaty součástí územních plánů PLU, ovšem některé obce nemusí mít žádný OAP, zatímco jiné jich mohou mít několik.

C. Pro jaký typ území jsou regulační plány zpracovávány (povinně, nejčastěji)

Ani jeden z nástrojů (OAP, ZAC) není zpracováván povinně, vždy jde o rozhodnutí obce. Níže uvádíme obvyklé případy užití.

1/ OAP

Oblasti obnovy měst: OAP se často zaměřují na oblasti, které potřebují restrukturalizaci nebo revitalizaci, zejména na starší čtvrti, brownfieldy nebo zanedbané oblasti. Tyto pokyny umožňují definovat ucelený plán přeměny a modernizace těchto oblastí.

Rozvojové zóny: V sektorech určených pro velký rozvoj města, jako je například rozšíření města nebo vytvoření nových čtvrtí, lze využít OAP k harmonickému a vyváženému uspořádání rozvoje bydlení, obchodu a služeb.

Území se specifickými problémy: Území se specifickými problémy, jako je ochrana životního prostředí, řízení přírodních nebo technologických rizik nebo zachování příměstského zemědělství, mohou být rovněž předmětem OAP. Tyto pokyny pomáhají začlenit tyto specifické problémy do místního rozvoje.

Smíšená nebo komplexní území: Území, kde se usiluje o smíšené funkce, například o kombinaci bydlení, ekonomických aktivit, volnočasových aktivit a služeb, mohou být strukturována pomocí OAP, aby se zajistilo harmonické soužití různých funkcí.

Velké infrastrukturní projekty: Území ovlivněná velkými infrastrukturními projekty (například novými linkami veřejné dopravy) mohou vyžadovat OAP, aby se stávající městská struktura přizpůsobila této nové dynamice a maximalizoval se přínos projektu.

2/ ZAC

Rezidenční výstavba: ZAC jsou často zřizovány za účelem vytvoření nových ploch pro bydlení, včetně soukromého i sociálního bydlení, aby byly uspokojeny místní potřeby a růst počtu obyvatel.



Obchodní a podnikatelské čtvrti: Mohou být využity k rozvoji komerčních zón, podnikatelských parků a kancelářských prostor na podporu hospodářského rozvoje a vytváření pracovních míst.

Smišené plochy: ZAC jsou vhodné pro plochy, které mají kombinovat obytné, obchodní a kancelářské prostory spolu s veřejnou vybaveností, jako jsou parky, školy a komunitní centra.

Průmyslové oblasti: Pro rozvoj průmyslových parků nebo zón je třeba zajistit, aby tyto oblasti byly dobře propojeny s dopravní infrastrukturou a měly minimální dopad na obytné komunity.

Projekty obnovy měst: ZAC lze použít na přestavbu opuštěných nebo nedostatečně využívaných oblastí, čímž se zlepší městská struktura a infrastruktura a zároveň se přidají potřebné bytové nebo komerční prostory.

Prostory pro rekreaci: Přestože jsou ZAC více zaměřeny na rozvoj, mohou také zahrnovat vytváření nebo zlepšování zelených ploch, parků a rekreačních oblastí jako součást širších projektů rozvoje měst.

D. Závaznost regulačních plánů a jejich nadřazených dokumentací, zejména ve vztahu k povolování záměrů

Souhrnně lze říci, že stavební povolení ve Francii musí být v souladu s hierarchií plánovacích dokumentů, přičemž PLU, OAP a ZAC jsou přímo závazné. Tyto dokumenty zajišťují soulad výstavby s místními, regionálními a národními cíli v oblasti využití území, rozvoje měst, ochrany životního prostředí a zmírňování rizik.

U každého stavebního projektu musí být navrhovaná výstavba v souladu s předpisy stanovenými PLU. V PLU je uvedeno přípustné využití pozemků, hustota zástavby, výšková omezení, architektonické zásady a další hlediska, která je třeba dodržet. PLU je právně závazný pro veškerý rozvoj na území obce. Stavební povolení bude vydáno pouze v případě, že projekt bude v souladu s pravidly a pokyny uvedenými v PLU.

OAP, jakožto součást schváleného PLU, jsou závazné, stanovují konkrétní pravidla pro rozvoj specifických oblastí v rámci obce. Obsahují podobný okruh pravidel jako PLU, ale ve větším detailu.

V rámci ZAC jsou pro danou zónu vytvořeny specifické pokyny a plány rozvoje. Ty mohou obsahovat podrobnější specifikace než ty, které se obvykle nacházejí v PLU, přizpůsobené cílům rozvojového projektu. Stavební projekty v rámci ZAC musí být v souladu jak s nadřazenou PLU, tak s konkrétnějšími pokyny pro rozvoj stanovenými pro ZAC. Plán rozvoje ZAC je rovněž právně závazný a stavební povolení musí odrážet dodržování těchto podrobných plánů.

Kromě PLU, OAP a ZAC existují další plánovací nástroje a dokumenty, které mohou být závazné v souvislosti se stavebním povolením, včetně:

1. SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale): SCoT je regionální plánovací dokument, který stanoví zastřešující strategii rozvoje pro skupinu obcí. Funguje na širší úrovni než PLU a poskytuje strategický rámec, kterému se PLU musí přizpůsobit. Jeho pokyny nejsou přímo závazné pro jednotlivá stavební povolení, ale ovlivňují obsah PLU, které jsou.
2. Carte Communale: Pro obce, které nemají PLU, může zastavitelné plochy vymezit jednodušší dokument zvaný "Carte Communale". Stavební povolení musí být v souladu s vymezením v tomto dokumentu.
3. PPR (Plan de Prévention des Risques): Jedná se o plán prevence rizik, který určuje oblasti ohrožené přírodními nebo technologickými riziky. Výstavba v těchto oblastech musí být v souladu s konkrétními předpisy uvedenými v PPR, takže je přímo závazný pro stavební povolení týkající se hodnocení rizik a opatření k jejich zmírnění.



E. Postup, když je regulační plán v území povinný a není dosud zpracován

Jak uvádíme výše, ani OAP ani ZAC nejsou povinnými nástroji. Dále se tedy zabýváme případy, kdy je jejich zpracování vhodné z hlediska rozvoje území.

V případě potřeby OAP je třeba zároveň provést změnu PLU, jehož je OAP součástí. Pokud je pro určitou oblast plánována nebo navržena zóna ZAC, která však dosud nebyla formálně schválena a zřízena, může být možnost realizace nových stavebních nebo developerských projektů v této oblasti značně omezena. Situace týkající se výstavby nebo rozvoje v takové oblasti před schválením ZAC závisí na konkrétních územních předpisech a na fázi plánovacího procesu ZAC.

Jakmile obec oznámí svůj záměr vytvořit OAP nebo ZAC a zahájí tento proces, může zavést dočasná omezení stavebních povolení v dotčené oblasti. To má zabránit výstavbě, která by mohla být v rozporu s připravovanými plány. V některých případech lze vyhlásit moratorium na vydávání nových stavebních povolení v oblasti určené pro OAP či ZAC.

Pokud byla žádost o stavební povolení podána před vyhlášením nebo zahájením procesu zpracování OAP či ZAC, může být posuzována na základě tehdy existujících územně plánovacích dokumentů, typicky PLU. Ve výjimečných případech může být rozvoj povolen, pokud je v souladu s cíli připravovaného OAP či ZAC nebo pokud splňuje určité podmínky, které nejsou v rozporu s cíli plánování a rozvoje. Tato rozhodnutí se obvykle přijímají případ od případu a vyžadují úzkou koordinaci s místními orgány územního plánování.

F. Druhy regulačních plánů

Existuje několik dalších nástrojů územního plánování, kromě všeobecně využívaných systémů OAP a ZAC. Tyto nástroje slouží k různým účelům, od usměrňování celkových rozvojových strategií až po řešení specifických problémů, jako je bydlení, komerční rozvoj a ochrana životního prostředí.

Plan de Prévention des Risques (PPR)

PPR je plán prevence rizik, který identifikuje oblasti ohrožené přírodními nebo technologickými riziky, jako jsou povodně, sesuvy půdy nebo průmyslové havárie. Stanovuje předpisy ke zmírnění těchto rizik, včetně omezení nebo zvláštních požadavků na rozvoj v rizikových oblastech. Stavební povolení v těchto zónách musí být v souladu s ustanoveními PPR.

Carte Communale

Pro menší obce bez územního plánu (PLU) může Carte Communale sloužit jako jednodušší nástroj. Určuje oblasti, kde může docházet k zástavbě a kde je zakázána. Poskytuje základní rámec pro řízení využití území a usměrňování rozvojových rozhodnutí, i když je méně podrobný než PLU.

Plan de Lotissement

Plán parcelace se týká rozdělení pozemku na několik parcel určených k zastavění. Používá se typicky pro rezidenční oblasti, kde řeší i napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.



G. Obsah regulačních plánů

1/ OAP

- Cíle rozvoje

Vymezení specifických cílů rozvoje pro danou oblast, jako je posílení sociálního mixu, ekonomická revitalizace, podpora udržitelné mobility nebo ochrana životního prostředí.

- Prostorová regulace

Podrobnosti o uspořádání různých typů využití území v zóně (obytné, komerční, průmyslové atd.), přípustné hustoty zástavby a prostorové organizace veřejné a soukromé infrastruktury.

- Architektonické a urbanistické řešení

Pokyny týkající se architektonického stylu, stavebních materiálů, výšky budov a dalších estetických a technických aspektů výstavby s cílem zajistit vizuální a funkční soudržnost.

- Veřejná prostranství

Pokyny pro rozvoj veřejných prostranství, včetně parků, náměstí, dopravních tepen a veřejných zařízení. Často sem patří pokyny pro vytváření nebo zlepšování zeleně a míst pro setkávání obyvatel.

- Infrastruktura a mobilita

Plány pro rozvoj nebo zlepšení dopravní infrastruktury, jako jsou silnice, cyklostezky a veřejná doprava, a také strategie řízení dopravy a parkování.

- Zájmy životního prostředí

Opatření na ochranu a zlepšování životního prostředí, včetně hospodaření s přírodními zdroji, zachování biologické rozmanitosti a začlenění řešení založených na přírodě pro hospodaření s dešťovou vodou a zmírňování změny klimatu.

2/ ZAC

ZAC je komplexní nástroj, který zahrnuje různé aspekty městského rozvoje a jehož cílem je vytvořit dobře naplánovanou, udržitelnou a integrovanou městskou oblast, která splňuje současné i budoucí potřeby komunity. Obvyklý obsah ZAC zahrnuje řadu prvků, jejichž cílem je zajistit, aby rozvoj splňoval cíle místního plánování, začlenil se do okolní městské struktury a poskytl potřebné vybavení a infrastrukturu.

Pokyny pro plánování a navrhování

- Využití území: Podrobný plán s vyznačením účelového využití různých částí ZAC, např. obytné, komerční, zelené plochy, veřejná zařízení atd.
- Specifikace hustoty: Pokyny pro hustotu zástavby, včetně poměrů podlahových ploch, výškových omezení a počtu bytových jednotek na hektar.
- Architektonické pokyny: Normy pro architektonické styly, materiály a estetiku, které mají zajistit soudržnost s okolím nebo podpořit specifické architektonické hodnoty.

Infrastruktura a veřejná vybavenost

- Dopravní infrastruktura: Plány pro silnice, přístup k veřejné dopravě, chodníky pro pěší a cyklistické stezky, které zajistí propojení a dostupnost.
- Služby: Podrobnosti o poskytování základních služeb, včetně zásobování vodou, kanalizace, elektřiny, plynu a telekomunikační infrastruktury.
- Veřejná zařízení: Vymezení míst pro školy, zdravotnická zařízení, komunitní centra, parky a další veřejnou vybavenost potřebnou pro novou výstavbu.

Environmentální hlediska

- Zelené plochy: vyčlenění ploch pro parky, zahrady nebo přírodní rezervace za účelem zajištění rekreačních prostor a zvýšení biologické rozmanitosti.
- Udržitelný rozvoj: Pokyny na podporu udržitelných stavebních postupů, energetické účinnosti, nakládání s odpady a integrace obnovitelných zdrojů energie.
- Posouzení dopadů: Posouzení možných dopadů rozvoje na životní prostředí s plány na zmírnění negativních účinků.



Ekonomické a sociální aspekty

- Obchodní a podnikatelský rozvoj: Plány pro komerční oblasti nebo podnikatelské parky na podporu hospodářské činnosti a vytváření pracovních míst v ZAC.
- Typy bydlení: V zájmu přizpůsobení se různorodému obyvatelstvu a podpory sociálního začleňování je třeba zajistit různorodé typy bydlení a cenovou dostupnost.
- Veřejná konzultace: Dokumentace procesu konzultací se zúčastněnými stranami, včetně obyvatel, podniků a dalších zainteresovaných stran, s cílem shromáždit podněty a řešit obavy.

Fáze implementace

- Plán fázování: Plán výstavby, případně rozdělený na etapy, který nastíní postup stavebních a rozvojových činností v čase.
- Finanční rámec: Odhady rozpočtu, zdroje financování a finanční plánování veřejných i soukromých investic do rozvoje ZAC.

Právní a správní rámec

- Dohody o rozvoji: Smlouvy nebo dohody s developery, které specifikují jejich role, povinnosti a podmínky rozvoje v ZAC.
- Dodržování předpisů: Potvrzení, že ZAC je v souladu s vnitrostátními a místními právními předpisy v oblasti územního plánování, včetně souladu s územním plánem obce (PLU).

H. Standardizace regulačních plánů

1/ OAP

OAP nejsou standardizované v tom smyslu, že by existoval jednotný vzor nebo formát platný pro všechny obce ve Francii. Každý OAP je jedinečný a specificky přizpůsobený potřebám, problémům a charakteristikám oblasti, na kterou se vztahuje. Existují však obecné zásady a regulační rámce, kterými se jejich tvorba řídí a které zajišťují určitou konzistenci na národní úrovni.

Právní rámec

OAP se řídí francouzským zákoníkem o územním plánování (*Code de l'urbanisme*), který definuje obecné obrysy toho, co musí OAP zahrnovat, včetně cílů rozvoje, požadavků týkajících se umístění budov, vzhledu budov, rozvoje veřejných prostranství a dalších. OAP jsou začleněny do PLU nebo PLUi PLUm). PLU stanoví širší rámec, v němž musí být OAP stanoveny, a zajišťuje, aby tyto zásady byly v souladu s celkovými urbanistickými strategiemi obce.

Zásady soudržnosti a flexibility

OAP musí být v souladu se SCoT, které se týkají větších území a stanovují dlouhodobé zásady pro plánování a udržitelný rozvoj. Soulad s touto hierarchií norem zajišťuje určitou míru jednotnosti, zároveň však jsou OAP navrženy tak, aby byly flexibilní a mohly se přizpůsobit specifickým místním podmínkám. To umožňuje místním orgánům vhodně reagovat na konkrétní výzvy, kterým čelí, ať už jde o zahušťování měst, ochranu životního prostředí, oživení center měst nebo jiné otázky.

2/ ZAC

Rozvoj a implementace podléhá formálním požadavkům a standardizovaným postupům, jak je uvedeno v zákoně o územním plánování. Tyto formální požadavky zajišťují, že ZAC jsou vytvářeny konzistentním a transparentním způsobem, který je v souladu s širšími cíli územního plánování a regulačními rámci. Mezi klíčové prvky této standardizace patří:

Právní rámec

Založení ZAC se řídí francouzským zákoníkem o územním plánování (*Code de l'urbanisme*). Zahrnuje prvotní vyhlášení oblasti jako ZAC, veřejné šetření a konečné schválení místním



úřadem nebo radou. Vytvoření ZAC často zahrnuje dohodu o rozvoji mezi orgánem veřejné správy a developery, která popisuje povinnosti, financování a podmínky rozvoje.

Soulad s místními a národními zásadami plánování

ZAC musí být v souladu s územním plánem (PLU) nebo jiným rovnocenným místním územně plánovacím dokumentem. V případě potřeby musí být ZAC také v souladu se Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), což je dokument, který stanoví rámec strategického plánování pro širší území zahrnující několik obcí.

Plánovací dokumenty

ZAC zahrnuje několik dokumentů, které jsou standardizovány z hlediska svého obsahu a účelu.

- Formální rozhodnutí obecní rady nebo jiného příslušného místního orgánu o vytvoření ZAC na základě předběžných studií.
- Plan d'Aménagement, který popisuje celkové uspořádání ZAC, včetně využití pozemků, hustoty, veřejných prostranství, infrastruktury a environmentálních aspektů.
- Programme des Équipements Publics, který obsahuje podrobnosti o zajištění veřejné vybavenosti a infrastruktury v rámci ZAC, jako jsou školy, parky, silnice a inženýrské sítě.

I. Proces pořízení regulačních plánů

Proces přípravy a schvalování zahrnuje několik klíčových kroků, jejichž cílem je zajistit, aby byl rozvoj dobře naplánován, splňoval místní a národní cíle územního plánování a zahrnoval připomínky veřejnosti.

1/ OAP

Příprava

Shromáždění informací o současných charakteristikách území, včetně environmentálních, ekonomických, sociálních a kulturních aspektů. Analýza údajů s cílem určit silné a slabé stránky oblasti, její příležitosti a hrozby.

Definice cílů

Zapojení místní komunity, zúčastněných stran a odborníků za účelem shromáždění názorů a návrhů. To může zahrnovat veřejná setkání, workshopy a průzkumy. Na základě diagnózy a zpětné vazby z veřejných konzultací jsou definovány jasné cíle rozvoje daného území. Tyto cíle musí být v souladu s nadřazenými nástroji územního plánování, typicky se SCoT.

Zpracování

Vypracování návrhů OAP, které obsahují pokyny týkající se využití území, hustoty zástavby, typů přípustné zástavby, veřejných prostranství, infrastruktury atd. V rámci zpracování musí být zajištěno, aby byly OAP dobře začleněny do širšího rámce PLU a aby byly v souladu se všemi platnými předpisy a zákony.

Technická a právní validace

Přezkum souladu s právními předpisy v oblasti územního plánování a životního prostředí, v návaznosti na to navržené případných úprav.

Veřejné projednání

Uspořádání veřejného projednání, na kterém mohou zástupci veřejnosti posoudit navrhované OAP a vyjádřit svůj názor. Následuje případně další úprava návrhu OAP dle těchto připomínek.

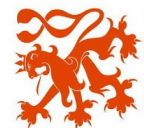
Schválení

OAP jsou schváleny radou obce jako nedílná součást PLU.

Zveřejnění a provádění

Po schválení jsou OAP oficiálně zveřejněny a stávají se právně závaznými pro veškerý budoucí rozvoj v dotčených oblastech.

Monitorování a přezkum



OAP, stejně jako jakýkoli jiný prvek plánu, mohou být podle potřeby revidovány, aby reagovaly na měnící se podmínky nebo priority.

2/ZAC

Prvotní rozhodnutí a studie proveditelnosti

Proces obvykle začíná rozhodnutím obce prozkoumat možnost vytvoření ZAC na základě zjištěných potřeb jejího rozvoje. Za účelem posouzení proveditelnosti, dopadů na životní prostředí, požadavků na infrastrukturu a dalších faktorů se provádějí předběžné studie, které tvoří základ pro další fáze vytváření ZAC. Konkrétní hranice ZAC jsou vymezeny s ohledem na cíle rozvoje, potřeby obce a výsledky předběžných studií.

Veřejná konzultace

Informace o navrhovaném ZAC jsou zpřístupněny veřejnosti a konají se konzultace s cílem získat zpětnou vazbu od obyvatel, zúčastněných stran a dalších zainteresovaných stran. To může zahrnovat veřejná setkání, výstavy a příležitosti k podání připomínek.

Rozhodnutí o zpracování ZAC

Na základě studie proveditelnosti a veřejné konzultace schvaluje vytvoření ZAC obecní rada. Zde jsou definovány cíle ZAC, dotčené území, hlavní zásady rozvoje a plánovaná doba trvání.

Tvorba plánovacích dokumentů

Plan d'Aménagement: V rámci ZAC se připravují podrobné plánovací dokumenty, které popisují uspořádání, využití pozemků, plány infrastruktury a environmentální aspekty.

Programme des Équipements Publics: V rámci tohoto programu se také připravuje podrobný plán pro zajištění veřejné vybavenosti a infrastruktury, jako jsou silnice, školy a parky.

Proces schvalování

Plánovací dokumentace se spolu s výsledky veřejného projednání předkládá ke schválení obecní radě (nebo jinému příslušnému místnímu orgánu). V některých případech mohou plány vyžadovat také přezkoumání a schválení prefekturou, zejména pokud mají významné dopady na životní prostředí nebo pokud ZAC zahrnuje velké infrastrukturní projekty.

Finalizace a implementace

V případě ZAC, které vyžadují vyvlastnění pozemků, může být nezbytné prohlášení o veřejné prospěšnosti (Déclaration d'Utilité Publique), které formalizuje veřejný zájem na projektu a umožňuje místnímu orgánu přistoupit k výkupu pozemků.

Místní orgán může se soukromými developery uzavírat dohody o rozvoji, které stanoví podmínky rozvoje, včetně časových harmonogramů, finančních opatření a konkrétních povinností.

Po schválení ZAC a dokončení plánovací dokumentace lze vydávat stavební povolení pro jednotlivé projekty v rámci ZAC v souladu se schválenými plány.

Výstavba a vývoj

Použití ZAC probíhá podle schválených plánů, přičemž místní úřad průběžně dohlíží na dodržování dohody o rozvoji a plánovací dokumentace.

Sledování a úprava

Místní orgán sleduje proces rozvoje, vyhodnocuje jeho průběh a podle potřeby provádí úpravy, aby řešil nepředvídané problémy nebo zohlednil změny v místních cílech plánování.

J. Forma vydání regulačních plánů

OAP jsou součástí PLU, který je vydáván na základě usnesení zastupitelstva obce. ZAC jsou vydávány vyhláškou obce (případně prefektury v rámci departmentu, týkají-li se území více obcí). Proces zahrnuje řadu správních rozhodnutí, veřejných konzultací a formálních dohod (viz proces pořízení popsany výše).



K. Nutnost zpracování SEA pro regulační plány

OAP jsou součástí PLU, proto je standardně SEA požadována. V případě ZAC není SEA vyžadována vždy, ale pouze pokud lze předpokládat významný dopad na životní prostředí.. Zohledňuje se velikost záměru, jeho umístění a povaha plánovaných činností. Vyžadována je v případě, kdy území obsahuje Natura 2000.

L. Možná doporučení ve vztahu k české legislativě

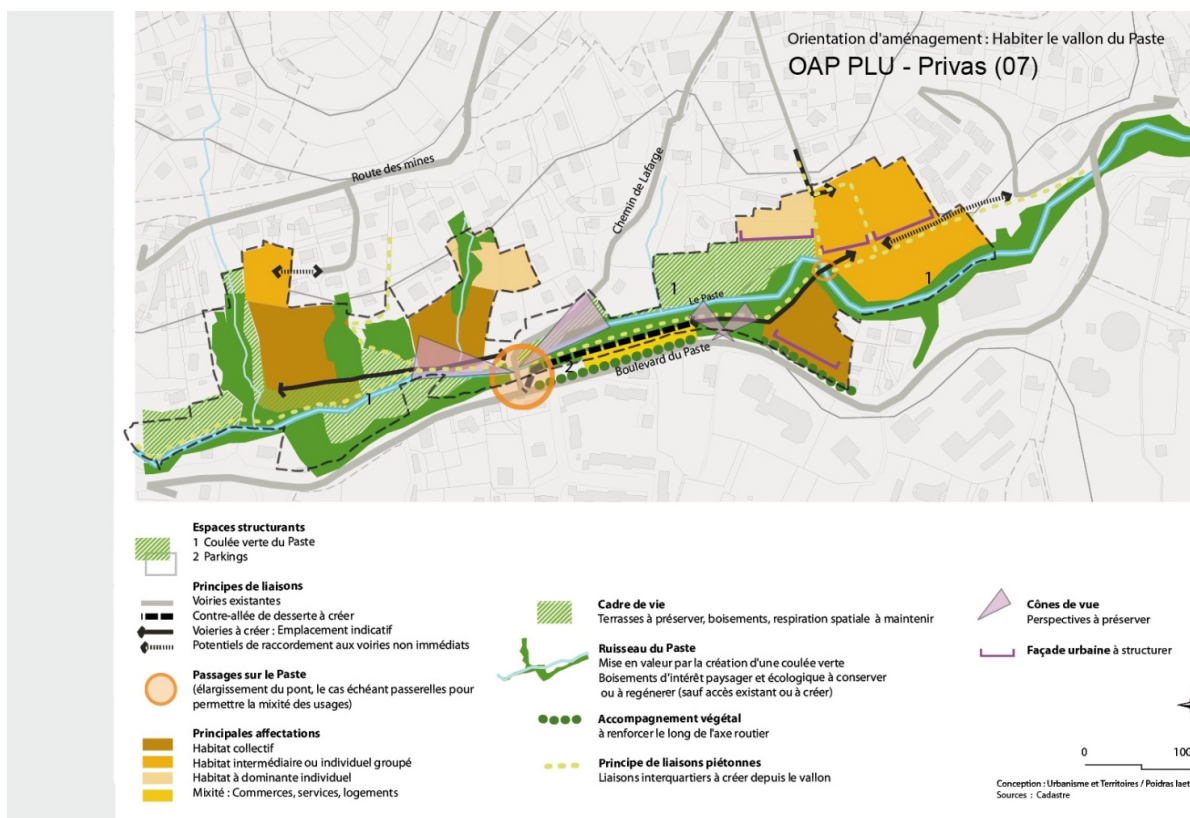
- možnosti pořídit plány pro území více obcí současně

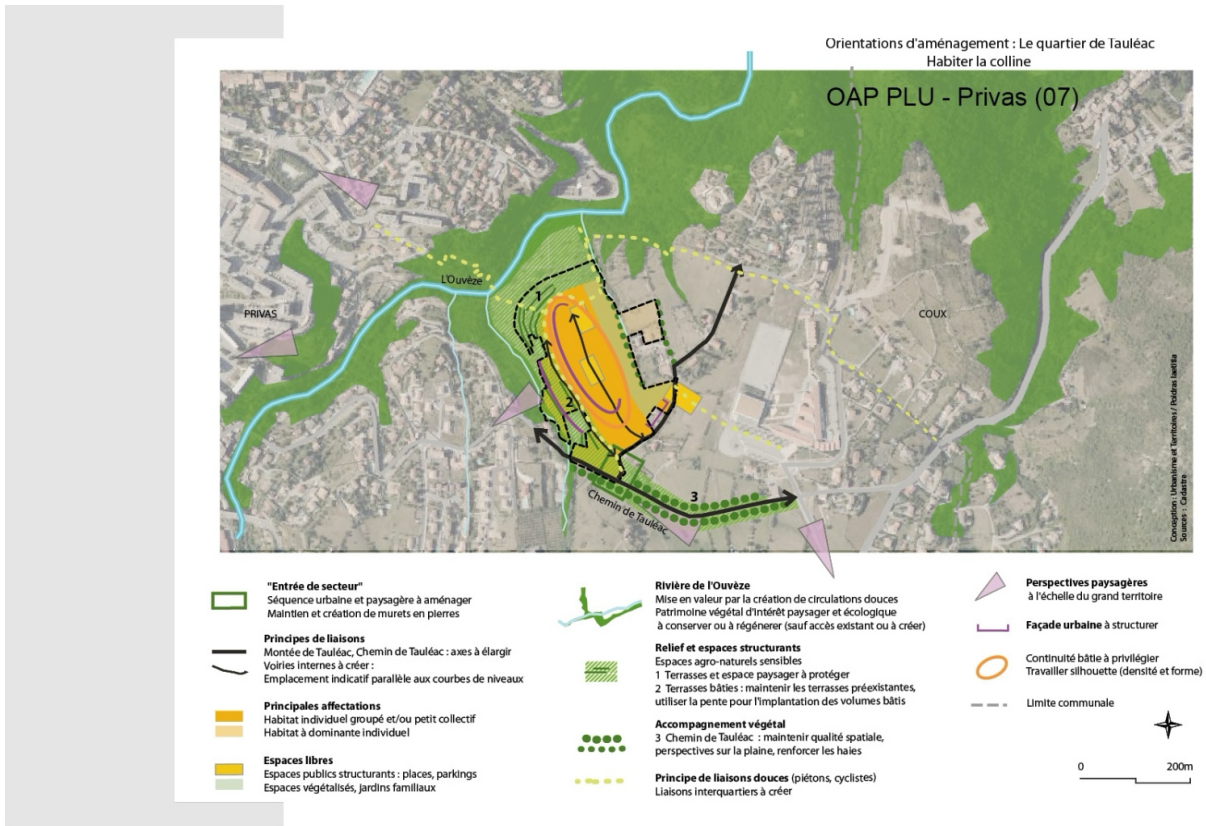
ZDROJE

- Code de l'urbanisme
- https://fr.wikipedia.org/wiki/Droit_de_l%27urbanisme_en_France
- https://fr.wikipedia.org/wiki/Sch%C3%A9ma_de_coh%C3%A9rence_territoriale
- https://fr.wikipedia.org/wiki/Plan_local_d%27urbanisme
- https://fr.wikipedia.org/wiki/Zone_d%27am%C3%A9nagement_concert%C3%A9
- https://fr.wikipedia.org/wiki/Orientation_d%27am%C3%A9nagement_et_de_programmation
- La traduction des paysages dans les Plans locaux d'urbanisme français: formey, temporalités, outils (Ch. Porcq)
- L'aménagement et l'urbanisme: disciplines de l'interface, interdisciplines (S. Barles)
- Droit de l'urbanisme (G. Kelfleche)
- Zones d'aménagement concerté, Pornic
- https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=OP6I7T_MJ4IEryglnUWXitQv77IIIGsxqVxCWHVUbqA=
- <https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02183797/document>

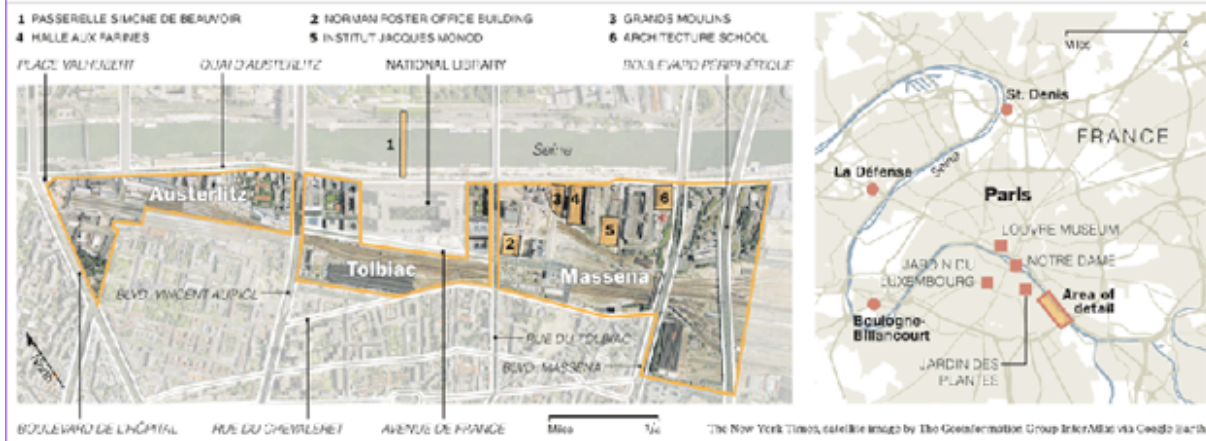


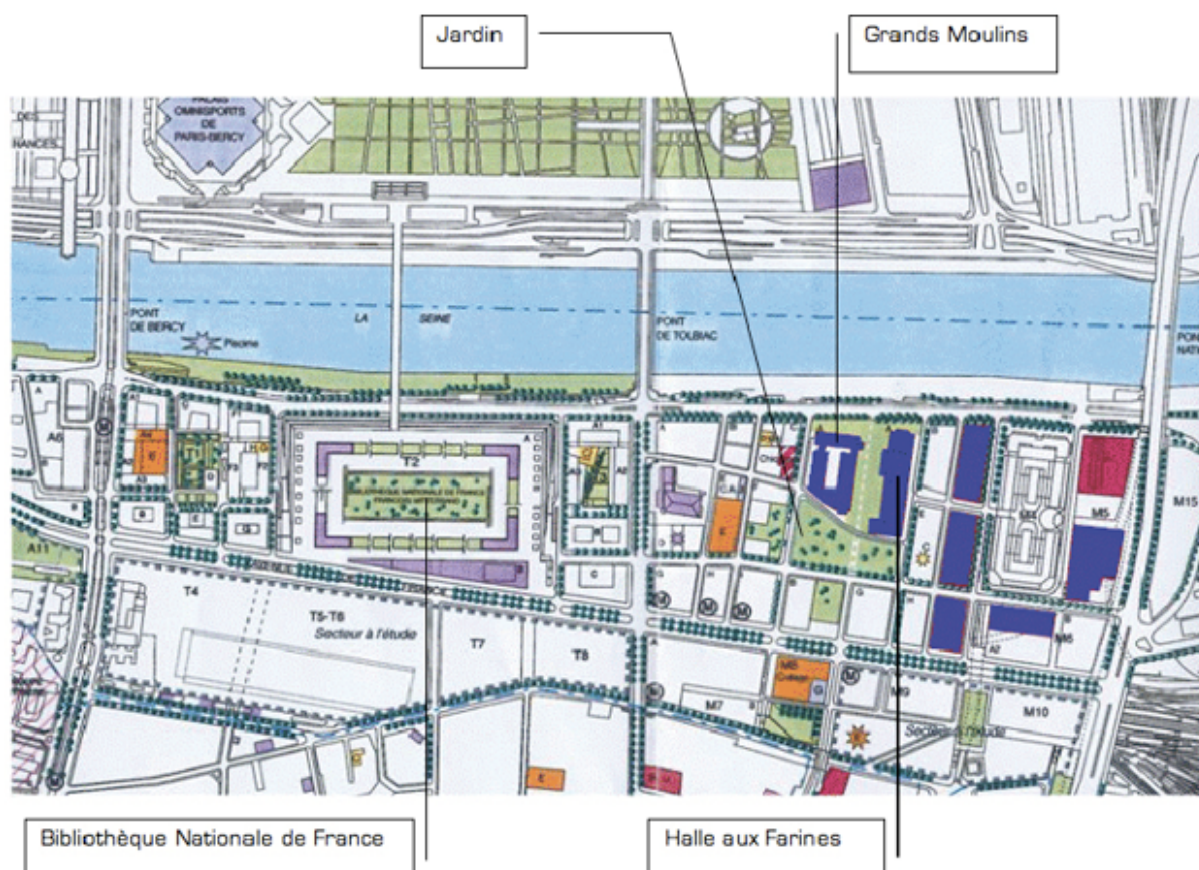
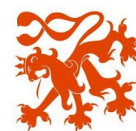
Příklady OAP





ZAC







II.5 NIZOZEMSKO

Úvodní informace

Rozloha: 41 543 km² (bez zámořských území)
Populace: 17,663,965 (květen 2024)
Počet provincií: 12
Počet obcí: 342
Legislativa: Zákon o prostředí a plánování (*Omgevingswet*)

Shrnutí

Nizozemsko prošlo rozsáhlou reformou stavebního a územního plánování vydáním zákona o prostředí, který byl schválen v roce 2016 a je účinný od 1. ledna 2022. Zákon sjednocuje více než 26 zákonů a nařízení do jediného legislativního rámce, a značně zjednodušuje a modernizuje nástroje a procesy územního plánování. Zákon zavádí flexibilnější a integrované plánovací strategie, posiluje úlohu veřejnosti v plánovacím procesu prostřednictvím lepší participace a zlepšuje přístupnost a transparentnost informací díky digitalizaci.

Centrální vláda, všechny provincie a všechny obce v Nizozemsku musí do 1. ledna 2027 vypracovat strategii prostředí (*omgevingsvisie*) určující budoucí rozvoj. Strategie popisuje vztah mezi prostorem, vodou, životním prostředím, přírodou, krajinou, dopravou a infrastrukturou, a kulturním dědictvím. Každá obec pak vytváří **plán prostředí** (*omgevingsplan*), který ze strategie prostředí vychází. Plán prostředí obsahuje obecná pravidla pro rozvoj prostředí obce, míra podrobnosti závisí na potřebě.

Plán prostředí nahrazuje řadu dílčích dosavadních plánů, především plány využití území (*bestemmingsplannen*), ale například také plány správy vod, plány environmentální politiky, mapy hlukové zátěže a další. V plánu prostředí obec popisuje, které činnosti s dopadem na životní prostředí a za jakých podmínek jsou v určité oblasti povoleny. Plán také určuje, pro které činnosti je třeba environmentální povolení (*omgevingsvergunning*) a která pravidla je třeba dodržet, aby bylo povolení vydáno. Obce mají do roku 2032 na to, aby převedly dosavadní pravidla z oblasti územního plánování do plánu prostředí.

A. Délka tradice využívání regulačních plánů

Za účinného právního stavu nelze v Nizozemsku hovořit o regulačních plánech ve smyslu českého systému územního plánování. Před účinností nové právní úpravy byly nejnižší úrovní plánování plány využití území (*bestemmingsplannen*), které obce měly povinnost vydávat pro celé své území. Náležitosti plánu stanovil zákon o prostorovém plánování. Jediný regulativ, který však musel být ze zákona použit, bylo funkční využití ploch.

Nově je nejnižší závaznou jednotkou plánu plán prostředí, který zahrnuje dle potřeby jak obecnou, tak podrobnější regulaci území. Pro návrhy regulace lokalit se dále užívají plány nižšího měřítko, ty však nemají závaznou povahu.

B. Pokrytí území regulačními plány

Vzhledem k tomu, že plány prostředí dosud nejsou vydány, nelze na tuto otázku odpovědět. Odpověď nelze vztáhnout ani k doposud plánům využití území. Ty má vydané každá



obec. V některých případech je regulace v plánu podrobnější, to však závisí na konkrétních okolnostech a potřebě a není to centrálně monitorováno.

C. Pro jaký typ území jsou regulační plány zpracovávány (povinně, nejčastěji)

Vzhledem k tomu, že nástroj obdobný regulačnímu plánu neexistuje, nelze otázku zodpovědět. Užití podrobné regulace záleží na konkrétních podmínkách a potřebách, a není o tom vedena evidence.

D. Závaznost regulačních plánů a jejich nadřazených dokumentací, zejména ve vztahu k povolování záměrů

V Nizozemsku neexistuje hierarchizovaná právní provázanost nástrojů územního plánování ve smyslu uplatněném v českém stavebním právu; hovoří se o tzv. částečné hierarchizaci. Každá z úrovní územní správy (národní, provinciální, obecní) povinně vydává strategii prostředí (*Omgevingsvisie*), která však není pro nižší úroveň strategie závazná. Nadřazené územní celky mají přitom k prosazení národních a regionálních zájmů právo vydávat tzv. instrukce (*Instructieregels*), kterými jsou obce při pořizování plánu prostředí vázány. Obec je při vydání plánu prostředí vázána rovněž vlastní strategií prostředí.

Součástí vydání povolení pro stavbu (v první fázi tzv. environmentální povolení) je posouzení souladu s plánem prostředí. Nesoulad ale není důvodem pro zamítnutí žádosti. V případě nesouladu s plánem je třeba projít komplikovanějším povolovacím procesem, který obecně zahrnuje následující kroky.

- **Hodnocení nesouladu:** Prvním krokem je podrobné hodnocení, v čem přesně spočívá nesoulad s plánem prostředí. To zahrnuje analýzu předloženého projektu a jeho potenciálních dopadů na prostředí ve srovnání s pravidly a cíli stanovenými v platném plánu prostředí.
- **Konzultace a úpravy projektu:** Po identifikaci nesouladu může žadatel v některých případech upravit projekt tak, aby vyhověl požadavkům plánu prostředí, nebo může být zapotřebí další konzultace s místními úřady k nalezení vhodného řešení.
- **Výjimky a změny plánu prostředí:** V případě, že projekt přináší významné veřejné výhody nebo existují jiné důležité důvody, může místní úřad zvážit udělení výjimky nebo dokonce iniciaci procesu změny nebo aktualizace plánu prostředí, aby umožnil realizaci projektu.
- **Environmentální posouzení:** Pro projekty, které mají potenciálně významný dopad na životní prostředí a nejsou v souladu s existujícím plánem, může být vyžadováno strategické posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) nebo posouzení vlivů na životní prostředí (EIA), aby se posoudily možné dopady a navrhly mitigace.
- **Veřejná participace:** Během procesu mohou být veřejnost a zainteresované strany zapojeny do konzultací, aby měly možnost vyjádřit své připomínky k projektu a jeho nesouladu s plánem prostředí.
- **Rozhodnutí o povolení:** Po zvážení všech aspektů, včetně výsledků konzultací, posouzení dopadů a případných úprav projektu, rozhodnou místní úřady, zda udělí environmentální povolení s případnými podmínkami nebo výjimkami, nebo zda povolení zamítnou.



E. Postup, když je regulační plán v území povinný a není dosud zpracován

Otázku lze přizpůsobit na situaci, kdy není pořízen plán prostředí, který je v obcích vydáván povinně. V takovém případě se postupuje obdobně, jako když je umisťována stavba v rozporu s plánem prostředí (viz písm. D).

G. Obsah regulačních plánů

Otázku zodpovídáme ve vztahu k plánům prostředí. Ty zahrnují řadu regulací, jako jsou například

- **Zónování:** Regulace definuje, jak mohou být pozemky a budovy využívány, a specifikují typy povolených záměrů, hustotu, výšku budov a další obvyklé parametry.
- **Pravidla ochrany životního prostředí:** Zahrnují požadavky zaměřené na ochranu kvality ovzduší, řízení hlukového znečištění, ochranu kvality vody a manipulaci s nebezpečnými látkami.
- **Regulace týkající se ochrany přírody:** Předpisy, které chrání přírodní stanoviště, druhy a krajiny, přispívají k biodiverzitě a ekologickým sítím.
- **Stavební normy:** Zahrnují pravidla související s bezpečností staveb, energetickou účinností, kritérii udržitelnosti a přístupností, zajišťující, že stavební projekty splňují národní a místní standardy.
- **Požadavky týkající se vod:** Předpisy, které se zabývají bezpečností vody, řízením rizika povodní, kvalitou vody a alokací vodních zdrojů, což je zásadní pro zemi s významnými oblastmi pod úrovní moře.
- **Požadavky týkající se kulturního dědictví:** Pravidla pro konzervaci a správu kulturního dědictví, včetně historických budov, památek a archeologických nalezišť.
- **Požadavky týkající se veřejného zdraví a bezpečnosti:** Předpisy, které mají za cíl chránit veřejné zdraví a bezpečnost, včetně aspektů souvisejících s umístěním nebezpečných průmyslových podniků, sanitací a nouzovým přístupem.

H. Standardizace regulačních plánů

Otázku zodpovídáme ve vztahu k plánům prostředí. Dle dostupných informací je vzhledem k digitalizaci míra standardizace plánů vysoká.

I. Proces pořízení regulačních plánů

Otázku zodpovídáme ve vztahu k plánům prostředí.

- **Zahájení a definice rozsahu:** Proces začíná identifikací potřeby vytvořit nebo aktualizovat Plán fyzického prostředí ze strany obce. To zahrnuje definici rozsahu plánu, včetně geografické oblasti, které se bude týkat, a konkrétních otázek a politik, které bude řešit.
- **Předběžná analýza a sběr dat:** Obce provádějí předběžnou analýzu za účelem shromáždění relevantních dat a informací o environmentálních podmínkách, prostorovém rozvoji, socioekonomických faktorech a dalších relevantních aspektech.
- **Zapojení zúčastněných stran a účast veřejnosti:** Obce se již na začátku procesu zapojují do komunikace se zúčastněnými stranami, včetně občanů, podniků, environmentálních organizací a dalších orgánů státní správy.
- **Vypracování plánu:** Na základě předběžné analýzy a vstupů od zúčastněných stran obec vypracuje Plán fyzického prostředí.



- **Veřejné připomínkové řízení:** Jakmile je připraven návrh, je zpřístupněn veřejnosti k přezkumu. Během tohoto období mohou jednotlivci, podniky a organizace plán přezkoumat a předložit komentáře, námítky nebo návrhy na změny.
- **Revize a finalizace:** Po období veřejné konzultace obec přezkoumá veškerou zpětnou vazbu a provede nezbytné revize plánu.
- **Formální schválení:** Revidovaný plán je poté předložen městské radě k formálnímu schválení. Rada plán přezkoumá, aby zajistila jeho soulad s národními a regionálními instrukcemi, stejně jako s místními prioritami vyjádřenými v Environmentální strategii.
- **Přijetí a publikace:** Jakmile je plán schválen, je oficiálně přijat obcí a publikován. Stává se řídicím dokumentem pro všechna rozhodnutí související s fyzickým prostředím v jeho rozsahu.

J. Forma vydání regulačních plánů

Otázku zodpovídáme ve vztahu k plánům prostředí.

Plány prostředí se vydávají jako rozhodnutí městské rady (*gemeenteraad*) příslušné obce.

K. Nutnost zpracování SEA pro regulační plány

Otázku zodpovídáme ve vztahu k plánům prostředí.

Zpracování SEA je vyžadováno.

L. Možná doporučení ve vztahu k české legislativě

- implementace maxima složkových právních předpisů do stavebního zákona
- implementace složkových plánů ochrany do územního plánu
- zkrácení lhůt pro přezkum územních a regulačních plánů
- možnost umístění stavby v rozporu s regulačním plánem, za podmínky adekvátního projednání a prověření, že se řešení neodchyluje od účelu regulačního plánu
- redukce počtu samosprávných celků

ZDROJE

- Publikace An Instrumental Approach to Planning and Development Law in the Netherlands, Auteur: mr. F.A.M. (Fred) Hobma , mr. dr. P. (Pieter) Jong
- Metodika zadávání územních plánů - tým meziúroveň II: Dílčí plán (Kohout, Tichý, Tittl, Jahodová), [Research Report] Praha: Fakulta architektury ČVUT, 2014.
- Konzultace: F.A.M. Hobma, docent práva plánování a rozvoje



II.6 POLSKO

Úvodní informace

Rozloha: 312 679 km²

Populace: 40,322,808 (květen 2024)

Počet vojvodství: 16

Počet okresů: 380

Počet obcí: 2500 (městské – 307, městsko-vesnické – 582, vesnické 1589)

Legislativa: Zákon ze dne 27. března 2003 o územním plánování a rozvoji (Sbírka zákonů č. 80, položka 217, ve znění pozdějších změn)

Shrnutí

Územní plánování v Polsku je regulováno souborem právních předpisů, které definují zásady a postupy pro rozvoj měst a regionů, z nichž nejvýznamnější je zákon o územním plánování a rozvoji z roku 2003 (*Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*; Sb. zák. z 2003 č. 80 pol. 717), který provádí mnoho prováděcích předpisů a je, stejně jako v Česku, provázán s řadou dalších zákonů. Zákon upravuje nástroje územního plánování na celostátní, „regionální“ (vojvodské), okresní a obecní úrovni.

Systém územního plánování prošel velkou reformou v devadesátých letech minulého století, kdy po pádu socialistického režimu byly zavedeny principy decentralizace, a byla posílena odpovědnost obcí. Míra prostorové koordinace na národní úrovni je velmi nízká. V listopadu 2020 byl zrušen dokument definující základy celostátní politiky - Národní koncepce prostorového rozvoje do roku 2030. Aktuálně probíhají práce na vývoji nového typu dokumentu s názvem Koncepce národního rozvoje do roku 2050 (podle dostupných informací nebyl dosud vydán). Absence celostátní koordinace je v Polsku vnímaná jako problematická.

Na regionální úrovni se vydávají vojvodské plány územního uspořádání (*Wojewódzkie Plany Zagospodarowania Przestrzennego*), které stanoví zásady a směry rozvoje pro jednotlivá vojvodství. Jsou zaměřeny na koordinaci územního rozvoje na regionální úrovni, včetně hospodářského rozvoje, ochrany přírodních zdrojů a kulturního dědictví. Nejsou přímo závazné pro stavebníky, mají podobný charakter jako obecní studie podmínek a směrů územního rozvoje (viz níže).

Nižší administrativní úrovni v Polsku jsou okresy (*powiat*). Jejich role v oblasti územního plánování je omezená a spočívá ve vyjadřování ke konkrétním aktům prostorové politiky jiných územních celků, případně k provádění analýz.

Základní jednotkou územního plánování jsou obce, které vydávají 3 hlavní nástroje územního plánování - studii podmínek a směrů územního rozvoje obce (*Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego*), místní plány územního rozvoje (*Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego*), a rozhodnutí o podmínkách rozvoje nazývaná jako „zónovací rozhodnutí“.

Studie podmínek a směrů územního rozvoje (dále také „studie“) obce slouží jako předstupně k vytvoření místních plánů územního uspořádání. Analyzují a hodnotí stávající stav území a



navrhují zásady jeho budoucího rozvoje, mají strategický a koncepční charakter. Složení a tematický rozsah studie vyplývají z ustanovení zákona o prostorovém plánování a rozvoji a jeho prováděcích předpisů. Jde o povinný akt – každá obec jej musí přijmout ve vztahu ke svému celému území. Studie nejsou přímo závazné pro stavebníky. Odkazují na determinanty a definují směry pro prostorový rozvoj na místní úrovni. Podmínky jsou rozčleněny do analytické a informační části a části prostorových směrnic. Místní plány územního rozvoje s nimi musí být v souladu.

Místní plány územního rozvoje jsou klíčovým nástrojem územního plánování. Jsou základem pro rozhodování o využití pozemků, určování podmínek pro zástavbu a infrastrukturní investice, a jsou nezbytné pro řízení rozvoje měst a obcí v souladu s dlouhodobými cíli a potřebami komunity. Místní plány jsou pro stavebníky závazné, ale na rozdíl od studií podmínek a směrů prostorového rozvoje nejsou povinné. V důsledku toho lze v různých obcích v Polsku rozlišovat zcela odlišné koncepce místní prostorové politiky. Existují obce plně pokryté místními plány a obce, kde nebyly místní plány přijaty. Existují obce s místním plánem pokrývajícím větší oblast a mnoho místních plánů pokrývajících menší oblasti. Místní plán územního rozvoje byl dosud jediným nástrojem prostorové politiky v Polsku, který určuje zónování ploch. Pokud pro oblast není přijat, není zónování ploch regulováno, což působí poměrně závažný problém, který je v publikaci *Spatial Planning in Poland Law, Property Market and Planning Practice* označován jako územní chaos.

Jako součást nástrojů územního plánování lze dále označit několik typů správních rozhodnutí, které za určitých okolností musí předcházet vydání stavebního povolení. Jde o tzv. environmentální rozhodnutí (je požadováno pouze pro projekty, které vždy významně ovlivní životní prostředí anebo projekty, které mohou potenciálně významně ovlivnit životní prostředí. Seznam takových projektů je zahrnut v samostatném předpise a zahrnuje rozsáhlejší projekty, jako jsou určitá infrastrukturní a průmyslová zařízení, velká nákupní centra, velké bytové komplexy atd.), dále zónovací rozhodnutí (které se doposud vydávalo pro umístění staveb v území bez místního plánu, nyní dochází ke změně – viz níže)

Dne 24. července 2023 byla přijata jedna z doposud nejzásadnějších novel zákona o územním plánování a prostorovém rozvoji, která přinesla změny jak v oblasti územního plánování, tak v oblasti povolování staveb. Jednou z nejdůležitějších změn, které novela předpokládá, je nahrazení studií územního plánování novými plánovacími akty nazývanými obecné plány (*plany ogólne*), které budou muset přijmout všechny obce v Polsku do 1. ledna 2026. Stávající studie podmínek a směrů územního rozvoje pozbyde účinnosti, jakmile obce přijmou obecné plány, nejpozději však do 1. ledna 2026. Zavedení obecných plánů má mít významné důsledky pro průběh investičního procesu, zejména pokud v obci nejsou schváleny místní plány.

Znění obecných plánů bude závazné pro zónovací rozhodnutí (na rozdíl od znění studie, které pro rozhodnutí závazné není). Kromě toho bude možnost vydání zónovacího rozhodnutí podmíněno určením oblasti „doplňkové zástavby“ v obecném plánu. Novela zavádí také vytvoření veřejně přístupného online městského plánovacího registru, který bude obsahovat mimo jiné dokumenty vytvořené během přípravy plánovacích aktů, zprávy o veřejných konzultacích, jakož i žádosti o rozhodnutí o územním plánování a konečná rozhodnutí o územním plánování.

A. Délka tradice využívání místních plánů prostorového rozvoje

Prvním významným zákonem regulujícím pravidla územního hospodářství v Polsku bylo Nařízení polského prezidenta ze dne 16. února 1928 o stavebním právu a osídlovacích



stavbách. Od té doby byl proces územního plánování několikrát změněn prostřednictvím následujících zákonů: Dekret ze dne 2. února 1946 o plánovaném územním rozvoji, Zákon ze dne 31. ledna 1961 o územním plánování, Zákon ze dne 12. července 1984 o územním plánování, Zákon ze dne 7. července 1994 o územním plánování, Zákon ze dne 27. března 2003 o územním plánování a rozvoji.

Místní plány jsou součástí systému nástrojů územního plánování v současné podobě od právní úpravy z roku 1994, přičemž s nimi pracovaly i některé předchozí právní úpravy. Vzhledem k centrálnímu řízení státu byla jejich povaha pochopitelně odlišná.

B. Pokrytí území místními plány prostorového rozvoje

Na konci roku 2019 bylo zaznamenáno, že 55 600 plánů pokrývá 9,8 milionu hektarů, což odpovídá 31,2% celkové rozlohy Polska, v roce 2022 to pak bylo 37,1 %. Rozložení plánů po celé zemi vykazuje výrazné regionální rozdíly. Největší hustotu plánování lze pozorovat v jižní části Polska, dále na východě a ve střední části země, kde je celá řada obcí nebo jejich značné části pokryta místními plány. Naopak, v severních a západních částech Polska je situace podstatně méně příznivá, kde míra pokrytí místními plány často nedosahuje ani 10% rozlohy obcí.

C. Pro jaký typ území jsou místní plány prostorového rozvoje zpracovávány (povinně, nejčastěji)

Vzhledem k rozdílnému přístupu municipalit nelze odpovědět. Tabulka níže uvádí míru zastoupení vybraných funkcí, které plány užívají.

50

2 Determinants of Planning Practice in Poland

Table 2.2 Structure of land use area in local-level planning documents in Poland (as of January 1, 2020)

| Planned land use | Study of conditions and directions of the spatial development of commune (SCDSDC) (59.6% of total Poland's area) | | Local spatial development plan (LSDP) (30.7% of total Poland's area) | |
|--------------------------------|--|--------|--|--------|
| | thous. ha | % | thous. ha | % |
| Multifamily housing | 169.5 | 0.91 | 115.4 | 1.20 |
| Single-family housing | 1,871.3 | 10.04 | 1,208.5 | 12.58 |
| Farmstead areas | 537.1 | 2.88 | 556.0 | 5.79 |
| Public services | 579.2 | 3.11 | 98.7 | 1.03 |
| Commercial services | | | 363.1 | 3.78 |
| Production (manufacturing) | 475.0 | 2.55 | 404.1 | 4.21 |
| Transport | 203.7 | 1.09 | 405.9 | 4.23 |
| Other technical infrastructure | 7,577.6 | 40.65 | 183.1 | 1.91 |
| Agricultural | 1,369.6 | 7.35 | 3,842.8 | 40.01 |
| Greenery and waters | 4,088.2 | 21.93 | 2,392.6 | 24.91 |
| Other | 1,771.1 | 9.50 | 34.4 | 0.36 |
| Total | 18,642.3 | 100.00 | 9,604.4 | 100.00 |

Source based on unpublished data from the Ministry of Development, Labor and Technology, and Statistics Poland



D. Závaznost místních plánů prostorového rozvoje a jejich nadřazených dokumentací, zejména ve vztahu k povolování záměrů

Místní plán prostorového rozvoje byl doposud jediným územně plánovacím dokumentem (pomineme-li zónovací rozhodnutí, které bývá rovněž řazeno mezi nástroje územního plánování, jde však o individuální správní akt) závazným pro stavebníka žádajícího o stavební povolení. Systém vzájemných vztahů jednotlivých nástrojů je popsán v úvodním odstavci. Nově bude pro stavebníka závazný rovněž obecný plán, který mají všechny municipalilty v Polsku za úkol pořídit do 1.1. 2026.

Při pořizování místního plánu územního rozvoje se ověřuje soulad se studií podmínek a směrů územního rozvoje obce. Rozpor je důvodem pro zrušení místního plánu. Na druhou stranu, pokud dojde po vydání místního plánu k přijetí studie podmínek a směrů územního rozvoje obce, která je s místním plánem v rozporu, není to důvod pro zrušení místního plánu.

E. Postup, když je místní plán prostorového rozvoje v území povinný a není dosud zpracován

Pořízení místního plánu prostorového rozvoje je povinné, pokud to vyžadují speciální předpisy. Nebyl-li plán vydán, je třeba vydat rozhodnutí o podmínkách územního rozvoje, tzv. zónovací rozhodnutí. Orgánem odpovědným k vydání rozhodnutí je příslušný starosta dané municipalilty. Rozhodnutí o zónování mělo dosud dvě formy, a to rozhodnutí o určení umístění investice veřejného zájmu (pro investice veřejného zájmu, podmínky pro jeho vydání jsou méně přísné) a zónovací rozhodnutí (pro všechny ostatní investice). V případě rozhodnutí o určení umístění investice veřejného zájmu musí být nejprve ověřeno, zda navrhovaný investiční projekt investorem skutečně představuje investici veřejného zájmu. Pokud prověření vyhoví, vydá orgán kladné rozhodnutí. To samo o sobě nevytváří přímá práva k pozemku, ale tvoří základ pro vyvlastnění nemovitosti (které se provede v rámci samostatného správního řízení). Rozhodnutí o územním plánování a rozvoji (tj. typ rozhodnutí o územním plánování a rozvoji o investicích jiných než investice veřejného zájmu) je mnohem rozsáhlejší. Podle § 61 odst. 1 zákona o plánování a územním rozvoji bude vydání takového rozhodnutí přípustné pouze tehdy, pokud jsou společně splněny následující podmínky: (1) alespoň jeden sousedící pozemek, přístupný ze stejné veřejné cesty, je vyvinutý způsobem, který umožňuje určit požadavky na nový rozvoj z hlediska pokračování funkce, parametrů, vlastností a ukazatelů rozvoje a využití pozemků, včetně rozměrů a architektonické formy budov, stavebních čar a intenzity využití pozemků; (2) pozemek má přístup k veřejné cestě; (3) stávající nebo plánované utility jsou dostatečné pro rozvojový projekt; (4) oblast nevyžaduje povolení ke změně využití zemědělské a lesní půdy na nezemědělské a nelesní účely. (5) rozhodnutí je v souladu s různými předpisy.

Podmínka pod bodem 1 je podrobována kritice a v praxi vede k přijímání problematických rozhodnutí.

Zónovací rozhodnutí pokrývají jednotlivé pozemky. Jejich vydávání vedlo na mnoha místech k chaotickému rozvoji, nekontrolovanému rozrůstání měst a nedostatku adekvátní místní veřejné infrastruktury (vhodné přístupové cesty, chodníky, školy, veřejné zelené plochy)..

F. Druhy místních plánů prostorového rozvoje

Dle dostupných informací se nerozlišují různé druhy místních plánů prostorového rozvoje.



G. Obsah místních plánů prostorového rozvoje

Místní plán prostorového rozvoje se skládá z textové a grafické části.

Obligatorní prvky místního plánu zahrnují:

- využití pozemků a hranice rozlišující pozemky s různým využitím nebo různými zásadami územního uspořádání;
- zásady ochrany a formování prostorového řádu;
- zásady ochrany životního prostředí, přírody a krajiny;
- zásady formování krajiny;
- zásady ochrany kulturního dědictví a památek, včetně kulturních krajinných prvků a současných kulturních hodnot;
- požadavky vyplývající z potřeb formování veřejných prostor;
- zásady formování zástavby a ukazatele územního využití, maximální a minimální nadzemní intenzitu zástavby, minimální podíl biologicky aktivní plochy, maximální podíl zastavěné plochy, maximální výšku zástavby, minimální počet a způsob realizace parkovacích míst, včetně míst určených pro vozidla vybavená parkovací kartou, a linie zástavby a rozměry objektů;
- hranice a způsoby územního uspořádání a zástavby pozemků nebo objektů podléhajících ochraně na základě speciálních předpisů, těžebních území, a také oblastí zvláštního povodňového rizika, oblastí sesuvů, prioritních krajinných prvků stanovených v krajinářském auditu a v plánech územního uspořádání vojvodství;
- podrobné zásady a podmínky slučování a dělení nemovitostí zahrnutých do místního plánu;
- speciální podmínky územního uspořádání a omezení v jejich využívání, včetně zákazu zástavby;
- zásady modernizace, rozšiřování a výstavby komunikačních systémů a technické infrastruktury;
- způsob a termín dočasného územního uspořádání, úpravy a využívání pozemků;
- procentní sazby pro výpočet poplatku, o kterém se hovoří v článku 36 odst. 4.

Volitelné prvky místního plánu zahrnují:

- hranice oblastí vyžadujících provádění slučování a dělení nemovitostí;
- hranice oblastí rehabilitace stávající zástavby a technické infrastruktury;
- hranice oblastí vyžadujících transformaci nebo rekultivaci;
- hranice území pro umístění investic veřejného zájmu místního významu;
- hranice území investic veřejného zájmu nadmístního významu, které jsou zahrnuty do územního plánu vojvodství nebo ve konečných rozhodnutích o lokalizaci veřejné komunikace, železniční tratě, tramvajové tratě, veřejného letiště, přenosové sítě, protipovodňové stavby, širokopásmové sítě, investice do terminálu, investice do Centrálního dopravního uzlu, projektu Euro 2012 nebo rozhodnutích o lokalizaci vydávaných Plánovací komisí u Rady ministrů v souvislosti s realizací investic v oblasti obrany a bezpečnosti státu;
- hranice rekreačních a odpočinkových oblastí a oblastí určených pro organizaci hromadných akcí;
- hranice památníků genocidy a jejich ochranné zóny, stejně jako omezení související s prováděním hospodářské činnosti na jejich území, jak je stanoveno v zákoně ze dne 7. května 1999 o ochraně míst bývalých hitlerovských vyhlazovacích táborů;
- hranice uzavřených oblastí a ochranné zóny uzavřených oblastí;
- způsob umístění stavebních objektů ve vztahu k cestám a dalším veřejně přístupným územím a k hranicím sousedních nemovitostí, barevnost stavebních objektů a krytí střech;



- minimální velikost nově vymezených stavebních parcel;
- maximální intenzita zástavby;
- maximální počet parkovacích míst;
- linie zástavby pro podzemní podlaží.
- hranice oblastí vyžadujících slučování a dělení nemovitostí;
- hranice oblastí rehabilitace stávajících budov a technické infrastruktury;
- hranice oblastí vyžadujících transformaci nebo rekultivaci;
- hranice oblastí pro výstavbu velkých obchodních zařízení;
- hranice oblastí, kde se nachází veřejně prospěšné investice místního významu;
- hranice oblastí veřejně prospěšných investic nadregionálního významu;
- hranice oblastí pro rekreaci a volný čas a oblasti pro hromadné akce;
- hranice památníků vyhlazení a jejich ochranných zón, stejně jako omezení provádění hospodářské činnosti na jejich území, určené zákonem ze dne 7. května 1999 o ochraně oblastí bývalých nacistických vyhlazovacích táborů;
- hranice uzavřených oblastí a ochranné zóny uzavřených oblastí;
- způsob umístění stavebních konstrukcí vzhledem k silnicím a dalším veřejně přístupným oblastem a k hranicím sousedních nemovitostí, barevné schéma stavebních konstrukcí a pokrytí střech;
- minimální rozloha nově oddělených stavebních parcel.

H. Standardizace místních plánů prostorového rozvoje

Náležitosti místního plánu prostorového rozvoje upravuje Nařízení ministra rozvoje a technologie ze dne 17. prosince 2021 o požadovaném rozsahu projektu místního územního plánu. Standardizovány jsou názvy „ploch s rozdílným způsobem využití“, jejich barevné označení v plánu, druh a šířka čar, kterými jsou jednotlivé plochy odděleny.

I. Proces pořízení místního plánu prostorového rozvoje

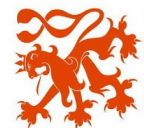
- **podnět** na zpracování místního plánu rozvoje / změny existujícího plánu
- vyhlášení **usnesení o zahájení zpracování místního plánu**, které se skládá s textové a grafické části, popisuje název, vymezuje lokalitu plánu a v jeho odůvodnění vysvětluje důvody jeho přijetí a závěry předběžných analýz. Současně určuje způsoby a místo podávání podnětů k projektu místního plánu a termín jejich podání, nikoli však kratší než 21 dní od dne vyhlášení; o zahájení prací informuje vyhlášením v místním tisku, na nástěnce úřadu, v Bulletinu obce, na webové stránce / sociálních sítích, na místní nástěnce apod. Cílem je získat od občanů podněty a žádosti, které se týkají obsahu budoucího plánu.
- **informuje instituce a orgány** příslušné k uzavírání a posuzování projektu místního plánu, určujíc termín podávání návrhů k projektu místního plánu, nikoli však kratší než 21 dní od dne informování;
- v průběhu zpracování projektu jej zpracovatel konzultuje v rámci 1) vnitřních konzultací v rámci úřadu municipality 2) vnější konzultací s úřady, které budou předkládat stanoviska (nezávazná) a souhlasy (závazné). Souhlas musí vyjádřit - vojvoda, správní rada kraje a okresu, - správa silnic, - krajský konzervátor památek
- nechá **zpracovat projekt místního plánu** společně s odůvodněním a předpokládaným dopadem na životní prostředí, pokud je vyžadován;
- **zpřístupní v registru projekt místního plánu** společně s odůvodněním a předpokládaným dopadem na životní prostředí, pokud je vyžadován
- požádá o:
 - a) **stanoviska** k projektu místního plánu:



- od obecní nebo jiné příslušné komise pro urbanismus a architekturu,
- od starostů, primátorů obcí nebo prezidentů měst, které sousedí s územím zahrnutým do místního plánu, ve vztahu k umístění veřejných investic místního významu,
- od regionálního ředitele ochrany životního prostředí, pokud bylo upuštěno od provádění strategického posouzení vlivů na životní prostředí,
- od maršálka vojvodství,
- od příslušného orgánu Státní požární ochrany a vojvodského inspektora ochrany životního prostředí ve vztahu k umístění nových zařízení s vysokým nebo velkým rizikem výskytu průmyslových havárií, nových investic a územního plánování v sousedství zařízení s vysokým nebo velkým rizikem výskytu průmyslových havárií, pokud tyto investice nebo způsob územního plánování zvyšují riziko nebo důsledky průmyslových havárií, a změn,
- od příslušného státního vojvodského zdravotního inspektora,
- od starosty jako příslušného orgánu ochrany životního prostředí ve vztahu k územím ohroženým pohyby zemních mas a územím, na kterých se tyto pohyby vyskytují,
- od provozovatele přenosového systému elektřiny ve vztahu k způsobu využití pozemků ležících ve stanovené minimálně vzdálenosti,
- od subjektu, který se zabývá přepravou ropy nebo ropných produktů dálkovými přepravními potrubími, ve vztahu k pozemkům ležícím ve vzdálenosti ne větší než 20 m od osy existujícího dálkového přepravního potrubí určeného pro přepravu ropy nebo ropných produktů,
- od příslušného správce železniční infrastruktury ve vztahu k způsobu využití železničních oblastí a pozemků přiléhajících k železničním oblastem,
- od ředitele správy povodí Státního hospodářství vodního Polska ve vztahu k dopadu uspořádání plánu na fungování vodohospodářských meliorací a

b) **souhlas** s projektem místního plánu od:

- vojvody, správní rady vojvodství, správní rady okresu v rozsahu příslušných vládních a samosprávních úkolů,
- orgánů příslušných k uzavření projektu místního plánu na základě zvláštních předpisů,
- příslušného správcem silnice, pokud způsob využití pozemků přiléhajících k silničnímu pruhu nebo změna tohoto způsobu mohou mít vliv na silniční provoz nebo samotnou silnici,
- příslušných vojenských orgánů
- ředitele příslušného námořního úřadu ve vztahu k územnímu plánování technického pruhu, ochranného pruhu a mořských přístavů a kotvišť,
- příslušného správce hornictví ve vztahu k územnímu plánování hornických oblastí,
- ministra příslušného pro zdravotnictví ve vztahu k územnímu plánování ochranných lázeňských oblastí,
- vojvodského konzervátora památek ve vztahu k ochraně památek a péči o památky,
- vojvody ve vztahu k místnímu plánu měnícímu místní plán, o kterém se hovoří v čl. 37na odst. 1,
- správní rady vojvodství ve vztahu k zahrnutí doporučení a závěrů obsažených v krajinářském auditu,
- ředitele regionální správy vodního hospodářství Státního hospodářství vodního Polska ve vztahu k územnímu plánování a využívání území umístěného na oblastech zvláštního povodňového ohrožení,
- Prezidenta Úřadu pro železniční dopravu, pokud způsob územního plánování železniční trati státního významu a pozemků v jejím sousedství nebo změna tohoto způsobu mohou mít vliv na bezpečnost železničního provozu nebo rozvoj železniční sítě,
- subjektu spravujícím ve vztahu k územnímu plánování příslušného přístavu nebo kotviště a
- ministrem příslušného pro životní prostředí ve vztahu k dokumentovaným ložiskům nerostů uvedeným v čl. 10 odst. 1 zákona ze dne 9. června 2011 – Geologický a hornický zákon a k ložiskům nerostů uznávaným za strategická uvedená v čl. 10 odst. 3 tohoto zákona, stejně jako k komplexům pro podzemní skladování oxidu uhličitého a podzemním bezkontejnerovým skladům látek a případně



c) **souhlas se změnou využití zemědělských a lesních pozemků na nezemědělské a nelesní účely**, pokud to vyžadují zvláštní předpisy;

Pokud obecní zastupitelstvo shledá nutnost provést změny ve předloženém projektu místního plánu k schválení, včetně zahrnutí připomínek k projektu místního plánu vyžadujících opětovné dohody, činnosti se opakují v nezbytně nutném rozsahu pro provedení těchto změn.

Místní plán schvaluje obecní zastupitelstvo po ověření souladu s uspořádáním obecního plánu, přičemž současně rozhoduje o způsobu realizace v místním plánu zapsaných investic v oblasti technické infrastruktury, které patří mezi vlastní úkoly obce, a o způsobech jejich financování v souladu s předpisy o veřejných financích. Textová část místního plánu tvoří text usnesení o schválení místního plánu, zatímco grafická část a požadovaná rozhodnutí tvoří přílohy k tomuto usnesení.

Starosta, primátor nebo prezident města předkládá vojvodovi usnesení, společně s přílohami a dokumentací plánovacích prací za účelem posouzení jejich souladu s právními předpisy.

Místní plán se zpracovává v měřítku 1:1000 s využitím oficiálních kopií základních map nebo v případě jejich nedostupnosti s využitím katastrálních map shromažďovaných ve státním geodetickém a kartografickém fondu. Ve zvláště odůvodněných případech je povoleno použití map v měřítku 1:500 nebo 1:2000, a v případech místních plánů, které se zpracovávají výhradně za účelem určení pozemků pro zalesnění nebo zavedení zákazu zástavby, je povoleno použití map v měřítku 1:5000.

J. Forma vydání místních plánů prostorového rozvoje

Místní plán se vydává formou usnesení obecního zastupitelstva.

K. Nutnost zpracování SEA pro místní plány prostorového rozvoje

V Polsku je právním aktem implementujícím směrnici SEA Zákon ze dne 3. října 2008 o poskytování informací o životním prostředí a jeho ochraně, veřejné účasti na ochraně životního prostředí a hodnocení vlivů na životní prostředí (Sbírka zákonů z roku 2016, č. 353, ve znění pozdějších předpisů, dále jen "Zákon o EIA").

Pro návrhy místních plánů se SEA obecně provádí, po konzultaci s příslušnými orgány ochrany životního prostředí a sanitární inspekcí, lze být od posouzení SEA upuštěno, pokud návrhový dokument je pouze drobnou úpravou přijatého dokumentu a jeho realizace nebude mít žádný významný vliv na životní prostředí.

L. Možná doporučení ve vztahu k české legislativě

- stanovení daně za zhodnocení pozemku
- stanoviska rady dotčených orgánů v procesu pořízení plánu nejsou závazná

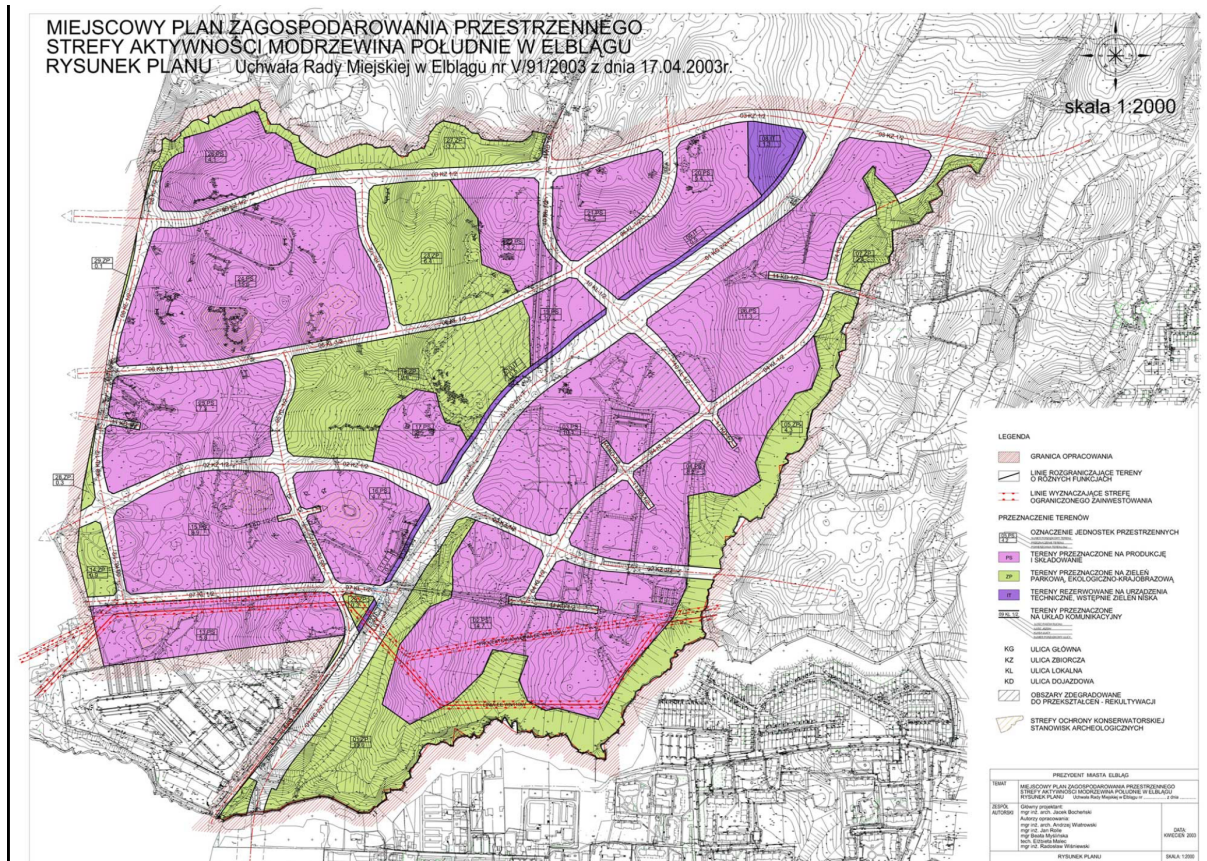


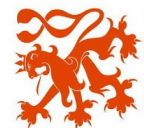
ZDROJE

- Spatial Planning in Poland, Authors Maciej J. Nowak (Law, Property Market and Planning Practice, ISBN 978-3-030-96939-4, 2022, Editon 1, X, 119 p. 17 illus., 16 illus. in color)
- <https://www.schoenherr.eu/content/poland-amends-its-zoning-act>
- <https://www.legal500.com/developments/thought-leadership/a-planning-permit-can-be-obtained-in-poland-if-land-to-be-developed-is-located-within-a-development-zone/>
- <https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=984ff12a-dd3d-49d5-a4a7-37a7e84b3b0e>
- https://www.researchgate.net/publication/304657130_Spatial_planning_in_Poland_in_years_1928-2003_Review_and_research_of_acts_records
- <https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/construction-law-2023/poland>



Grafická část územního plánu zahrnujícího převážně výrobní a skladovací oblasti





II.7 DOLNÍ RAKOUSKO

Úvodní informace

Rozloha: 19 180 km²

Populace: 1 718 373 (2023)

Počet krajů (čtvrtí, *Viertel*): 4 (neoficiální, tradiční členění, bez politického významu); v územním plánování členění na 5 hlavních regionů (*Hauptregionen*)

Počet okresů (*Hauptorte*): 21 + 4 statutární města

Počet obcí (*Gemeinden*): 573, z toho 76 měst

Legislativa: dolnorakouský zákon o územním plánování (*NÖ Raumordnungsgesetz*), dolnorakouské stavební předpisy (*NÖ Bauordnung*), vyhláška o provedení zastavovacích plánů (*Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes*)

Shrnutí

Vzhledem k tomu, že každá ze spolkových zemí Rakouska má vlastní předpisy a systém územního plánování, pro tuto analýzu bylo jako příklad zvoleno Dolní Rakousko, které je České republice geograficky nejbližší. Dolní Rakousko na severu hraničí s Českou republikou, na východě se Slovenskou republikou, na jihovýchodě s Maďarskem. Hlavním městem a správním střediskem Dolního Rakouska je město Sankt Pölten.

Je největší ze spolkových zemí a má druhý nejvyšší počet obyvatel. Hustota obyvatel Rakouska je 106 obyvatel na km², Dolního Rakouska 90 obyvatel na km².¹¹

V Dolním Rakousku platí poměrně podrobné dolnorakouské stavební předpisy (*NÖ Bauordnung*), sloužící zejména pro povolování staveb, kde jsou však mimo jiné stanoveny některé postupy a definice týkající se zastavovacího plánu (např. hustota zastavěnosti (*Bebauungsdichte*), referenční úroveň (*Bezugsniveau*), hlavní okno budoucích povolených budov, uliční čára (*Straßenfluchtlinie*), a kde je mimo jiné stanoveno, jak postupovat u záměru na území bez zastavovacího plánu¹².

Územní plánování i stavební řád v Rakousku právně upravují jednotlivé spolkové země, je řízeno souborem právních a administrativních předpisů, které definují zásady a postupy pro rozvoj měst a regionů. Mezi nejvýznamnější právní předpisy patří dolnorakouský zákon o územním plánování (*NÖ Raumordnungsgesetz*), upravující nástroje územního plánování na různých úrovních správy. Územní plánování klade důraz na integrovaný přístup, kde jsou všechny úrovně plánování navzájem propojeny a koordinované, což umožňuje efektivní řízení prostorového rozvoje s ohledem na ekonomické, sociální a ekologické aspekty.

Územní plánování v Dolním Rakousku zahrnuje několik úrovní:

- Celostátní úroveň: Zaměřuje se na koordinaci a implementaci širších strategií a politik územního rozvoje, které jsou často integrovány s celostátními cíli Rakouska.
- Regionální úroveň: Zahrnuje plánovací aktivity na úrovni spolkové země, kde dolnorakouský zákon o územním plánování stanovuje směry rozvoje pro celou spolkovou zemi.

¹¹ <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080>

¹² <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001079>



- Okresní úroveň: Okresní úroveň územního plánování se věnuje především koordinaci mezi obcemi a řešení přeshraničních a okresních plánovacích otázek.
- Obecní úroveň: Představuje základní jednotku územního plánování, kde obce vydávají klíčové plánovací dokumenty, jako jsou plány využití ploch a zastavovací plány, které přímo ovlivňují rozvoj na místní úrovni.

Obce vydávají dva hlavní formální nástroje územního plánování. Jde o plán využití ploch (*Flächenwidmungsplan*), který je obdobou českého územního plánu a který je zpracováván pro celé území obce a **zastavovací plán** (*Bebauungsplan*, zkráceně *BP*), který je nástrojem nejbližším českému regulačnímu plánu. Místní územní plánování (*örtliche Raumordnung*) zahrnuje dále např. místní program územního plánování (*örtliches Raumordnungsprogramme*), místní koncepci rozvoje (*örtlichen Entwicklungskonzept*).

A. Délka tradice využívání zastavovacích plánů

V Rakousku se zastavovací plány používají přibližně od počátku 20. století, zavedl je stavební řád (*Bauordnung*) z roku 1912 (1921). Předtím zástavbu upravovaly různé předpisy, které se obvykle zaměřovaly na šířku ulic a výšku budov. První zastavovací plány byly jednoduché, určovaly pouze některé základní parametry, jako např. hranice zastavitelných ploch, počet podlaží, typy staveb, přístupové cesty. Později se zastavovací plány rozvíjely a stanovovaly podrobnější parametry zástavby, jako např. výšku a rozměry budov, materiály a barvy fasády, uspořádání parkování, zeleň apod.

B. Pokrytí území zastavovacími plány

V Dolním Rakousku nebyl dohledán systém s evidencí zastavovacích plánů. Podle (neověřených) statistik z roku 2020 zastavovací plány pokrývaly 17 % území Dolního Rakouska. Podle rakouského spolkového statistického úřadu (*Statistik Austria*) měla v roce 2020 zastavovací plán více než polovina všech rakouských obcí. Zastavovací plány jsou zpracovávány ve vyšší míře ve městech než v menších obcích.

C. Pro jaký typ území jsou zastavovací plány zpracovávány (povinně, nejčastěji)

Zastavovací plán může být podle § 29 odst. 2 vydán pro území celé obce, jednotlivé lokality (*Ortschaften*) nebo vymezené části území (*Teilbereiche*). Mezi vymezení části území patří např. staré město a jiné městské čtvrti, které jsou zjevně odděleny nadmístními dopravními plochami, říčními toky apod. ale také nově otevřené oblasti pro výstavbu a zóny k otevření (*odemknutí, Aufschlieβungszonen*).

Obecně na základě zákonů, které platí pro celé Dolní Rakousko, neexistuje pro obce povinnost zpracování zastavovacích plánů nebo stanovení podmínek jejich zpracování na určitém území, existuje ale možnost, aby obce nebo dotčené orgány tuto povinnost stanovily v rámci plánu využití ploch vymezením zón k otevření (*Aufschlieβungszonen*). Obce si samy rozhodují, kde bude zpracován zastavovací plán, případně kde bude v plánu využít plochy stanoven požadavek na zpracování zastavovacího plánu. V některých případech mohou tento požadavek stanovit i dotčené orgány.

Zastavovací plány nemusí zpracovávány pro všechny pozemky. Zastavovací plány bývají zpracovávány pro

- zastavitelné plochy (rozvojová území),
- nové obytné oblasti (v oblastech určených pro novou výstavbu, v zastavitelných plochách)



- významné změny v zastavěném území, např. při potřebě nové infrastruktury nebo u většího developerského záměru.

Zpracování zastavovacích plánů vychází z plánů využití ploch, ve kterých může být určena podmínka zpracování zastavovacího plánu v rámci tzv. zón k otevření (odemknutí, *Aufschließungszonen*), u kterých je možná výstavba až po splnění podmínek pro uvolnění lokality (§ 16 odst. 4 a § 29 odst. 2). Pokud je v rámci těchto zón stanovena podmínka zpracování zastavovacího plánu, výstavba je možná až po zpracování zastavovacího plánu. Nebylo dohledáno, že by byly, mohly být nebo měly být stanoveny pro obec lhůty, do kdy musí být v takových případech zastavovací plán zpracován.

V některých případech je naopak možné stanovit lhůty s povinnostmi pro vlastníky pozemků nebo jejich právní nástupce v souladu s § 17 dolnorakouského zákona o územním plánování. Toto ustanovení platí to pro plán využití ploch i pro zastavovací plán (dle odst. 4).

D. Závaznost zastavovacích plánů a jejich nadřazených dokumentací, zejména ve vztahu k povolování záměrů

V území se zastavovacím plánem je zastavovací plán závazný pro jednotlivé stavebníky. Plán využití ploch, měřítkově odpovídající českému územnímu plánu, je také závazný pro výstavbu. Zastavovací plán vychází z plánu využití ploch a musí s ním být v souladu. Plán využití ploch se může změnit za účelem přizpůsobení se novým potřebám, jeho změna však obvykle vyžaduje složitý proces.

Dle § 34 se zastavovací plán musí přizpůsobit změněnému místnímu programu územního plánování (Raumordnungsprogramm), ke kterému patří plán využití ploch.

Zastavovací plán může být změněn nebo nahrazen novým. Více je popsáno u bodu I. Proces pořízení regulačních plánů.

E. Postup, když je zastavovací plán v území povinný a není dosud zpracován

Nebylo dohledáno konkrétní ustanovení týkající se uložení povinnosti zpracování zastavovacího plánu, kromě možnosti tzv. zón k otevření (odemknutí, *Aufschließungszonen*), popsáných v bodu C. **V těchto zónách, stanovených v plánu využití ploch, je výstavba možná až po zpracování zastavovacího plánu, resp. až po splnění daných podmínek.** Nebylo dohledáno ustanovení umožňující výstavbu při nesplnění těchto podmínek.

V území bez zastavovacího plánu se obecně postupuje podle ustanovení dolnorakouských stavebních předpisů, u záměru se posuzuje, zda se způsobem zástavby a výškou neliší od svého okolí. Při přípravě zastavovacího plánu existuje možnost časově omezené stavební uzávěry.

Pro výstavbu (*Bauwerke*) v oblastech území určených dle plánu využití ploch pro výstavbu (*Baulandbereich*) bez zastavovacího plánu jsou stanovena pravidla v § 54 dolnorakouských stavebních předpisů 2014 (*NÖ Bauordnung 2014*).

Novostavba nebo dostavba hlavní stavby je povolena pouze na pozemku označeném jako území pro výstavbu (*Bauland*)*, pro které neplatí žádný zastavovací plán (nebo tento zastavovací plán neobsahuje specifikaci způsobu (*Bebauungsweise*) nebo výšky zástavby), pokud se svým uspořádáním na pozemku (způsobem zástavby) nebo svou výškou (třídou zástavby, *Bauklasse*) neliší od povolených hlavních budov ve svém okolí.

Pokud je zamýšleno vydání nebo změna zastavovacího plánu, může zastupitelstvo vydat stavební uzávěru (*Bausperre*) k zajištění svých cílů vyhláškou (§ 35). Zákaz výstavby vyprší



dva roky po jeho vyhlášení, pokud nebude zrušen dříve. Před uplynutím této lhůty ji lze jednou prodloužit o 1 rok.

F. Druhy zastavovacích plánů

Druhy zastavovacích plánů nejsou výslovně stanoveny. Určité druhy zastavovacích plánů je možné odvodit ze stanovených postupů. Zastavovací plán je možné zpracovat pro celé území obce nebo pro její část (části). Zastavovací plán je nástroj pro obce, v Dolním Rakousku není určen pro širší správní území. Pro regionální a nadmístní územní plánování slouží jiné nástroje než zastavovací plán.

Kromě obecně používaného pojmu zastavovací plán je v přechodných ustanoveních dolnorakouského zákona o územním plánování zmíněn zjednodušený zastavovací plán (*vereinfachter Bebauungsplan*). Jedná se o zastavovací plán, který neobsahuje všechny povinné části požadované pro zastavovací plány v § 30 odst. 1. Takový plán zůstává v platnosti až do vytvoření zastavovacího plánu podle § 29 až § 36.

Pokud zastavovací plán neobsahuje specifikace druhu nebo výšky zástavby, záměr se posuzuje podle ustanovení v § 54 dolnorakouských stavebních předpisů, které se používá pro území bez zastavovacích plánů.

V přechodných ustanoveních § 53 dolnorakouského zákona o územním plánování je stanoveno, že vydané regulační plány (*Regulierungsplan*) podle starších předpisů jsou považovány za zjednodušené zastavovací plány. Pro změny těchto starších regulačních plánů a zjednodušených zastavovacích plánů platí pravidla jako pro změny zastavovacích plánů.

G. Obsah zastavovacích plánů

V zastavovacím plánu se požaduje stanovit pouze několik hlavních pravidel (uliční čáru, způsob zástavby, výšku), ale umožňuje se nepovinně stanovit mnoho dalších regulací a požadavků. Kromě určení obsahu zastavovacího plánu jsou v dalších předpisech podrobně definovány základní termíny, používané v zastavovacím plánu.

Zastavovací plán určuje pravidla pro výstavbu a rozvoj dopravy na základě výsledků základního výzkumu a na základě místního programu územního plánování, zejména jeho cílů. Skládá se z textu vyhlášky se stavebními předpisy (*Bebauungsvorschriften*) a souvisejícím znázorněním plánů (§ 29).

Podrobnější ustanovení týkající se provedení a vnější podoby vyobrazení plánu, měřítko, materiál a symbolů zastavovacího plánu stanoví vyhláška (*Verordnung*) zemské vlády (*Landesregierung*) (§ 29). Více je k této vyhlášce uvedeno v bodu H. Standardizace zastavovacích plánů.

Obsah zastavovacího plánu je stanoven v § 30 dolnorakouského zákona o územním plánování (*NÖ Raumordnungsgesetz*).

V obsahu zastavovacího plánu se požaduje stanovit několik základních pravidel pro rozvoj území, a to uliční čáru, způsob zástavby a výšku zástavby nebo nejvyšší přípustnou výšku budovy.

Kromě těchto požadovaných částí může zastavovací plán stanovit řadu dalších pravidel (regulací) pro území určené k zastavění (*Bauland*), např. ochranu hodnotných a historických míst, stavební čáry, minimální a maximální velikost stavebních pozemků, hustotu zástavby, volné plochy a požadavky na jejich provedení, povinnost zastavět pozemky podél uličních



nebo stavebních čar a hranic pozemků, požadavky pro parkování vč. odchylek od stavebních předpisů, regulace počtu a šířky vjezdů a výjezdů, stanovení počtu parkovacích míst pro kola, zákaz čerpacích stanic a parkovacích ploch (zařízení) v ochranných zónách a památkově chráněných oblastech staré zástavby, zákaz pravidelného používání pozemků nebo jejich částí pro parkování vozidel a přívěsů, požadavky na uspořádání a provedení (podobu) pěších zón a souvisejících parkovacích ploch, požadavky na vytvoření a vzhled oplocení pozemků u veřejných dopravních ploch nebo parků, povinnost vybudovat taková oplocení nebo jejich zákaz, stanovení minimální výšky podlaží pro přízemí a zákaz podzemních podlaží, požadavek na vytvoření podloubí pro průchody nebo průjezdy, pokud je to potřebné pro utváření obrazu města, uspořádání a provedení nebo zákaz hospodářských budov a budov s obdobným využitím, uspořádání a provedení nebo zákaz reklamních zařízení, referenční úroveň (*Bezugsniveau*) podle ustanovení stavebního řádu, příkaz k povinnému vybudování referenční úrovně, omezení nebo zákaz změny výškové polohy terénu; povinnost výstavby struktury a provedení stavebních hmot v určitých oblastech pro zabránění hluku ze sousedních oblastí, nebo konkrétní provedení zvukotěsnosti fasád budov, opatření ke snížení odrazu zvuku od fasád a dalších stavebních částí; zóny, ve kterých je vsakování srážkových vod ze zpevněných ploch nebo střech omezeno nebo zakázáno v uvedeném rozsahu; zóny, ve kterých je odvádění srážkových vod ze zpevněných ploch nebo střech do kanalizace nebo do recipientu zakázáno nebo omezeno v uvedeném rozsahu; opatření k zajištění starých zátěží (kontaminovaných lokalit) nebo podezřelých oblastí, která musí být provedena jak před, tak v průběhu následné zástavby pozemků); ozelenění plochých střech budov nebo alternativně ploch fasád a provozních i soukromých parkovacích ploch v určitém rozsahu a zachování všech těchto ozeleněných opatření; zóny, ve kterých musí probíhat shromažďování srážkových vod v určitém rozsahu do vhodných nádob (cisteren); plochy v určitých částech nebo v určitém procentuálním rozsahu včetně jejich povrchových úprav, které jsou stanoveny pro zajištění vsakování srážkových vod, povinné provedení staveb (*Baukörper*) v určitých oblastech k omezení rozsahu škod v oblastech ohrožených přírodními katastrofami, opatření k úpravě povrchu s ohledem na co nejbezpečnější odvod (povodní) ze srážkových vod (*Niederschlagswasser*), divokých potoků (*Wildbach*) nebo velkých vod (povodní, *Hochwasserereignissen*).

Zastavovací plán může stanovit výše uvedená pravidla, pokud je to nezbytné k dosažení cílů místního programu územního plánování (*Raumordnungsprogrammes*), i pro zeleň a pro dopravní stavby. Zastavovací plán může upravovat také provedení (podobu) stávajících a plánovaných dopravních ploch).

Může se vyznačit i úroveň (*Niveau*) stávajících dopravních ploch.

Dále se v zastavovacím plánu vyznačují limity a jevy, které je při rozvoji území nezbytné respektovat a chránit, zejména plochy z nadřazených a nadmístních dokumentů (plánu využití ploch a nadmístních plánů), polohu centrálních staveb veřejné infrastruktury (vodojemy, ČOV, skládky apod.) a údaje o území (hranice a čísla pozemků podle katastrální mapy, stávající zástavbu).

Povinné části zastavovacího plánu, tj. způsob zástavby, výška zástavby a nejvyšší přípustná výška budovy jsou vysvětleny v ustanovení § 31 Regulace výstavby, následujícím po ustanovení o obsahu zastavovacího plánu, kromě uliční čáry, která je definována v dolnorakouských stavebních předpisech.

Způsob zástavby lze určit jedním z následujících způsobů: uzavřený, sdružený, jednostranně otevřený, otevřený; tyto způsoby jsou v ustanovení popsány.

Výška budovy je výška hlavní budovy, definovaná pomocí stavebních tříd (I až IX), pro každou třídu je stanoveno rozmezí výšek v metrech.

Za účelem navrhování městské krajiny nebo zamezení nepřiměřeného obtěžování mohou být určité části nebo určitý rozsah území prohlášeny za volná prostranství. Na těchto prostranstvích nelze stavět žádné záměry vyžadující schválení nebo oznámení.



H. Standardizace zastavovacích plánů

Ve vyhlášce o provedení zastavovacích plánů je stanoveno a graficky zobrazeno několik používaných symbolů. Kromě nich mohou být použity další značky, ale neměly by se graficky plést se stanovenými symboly. V dalších předpisech jsou uvedeny základní definice pojmů používaných zastavovacím plánem.

Provedení a podoba zastavovacích plánů je stanovena ve vyhlášce o provedení zastavovacích plánů (8200/1-3, *Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes*).¹³

Ve vyhlášce jsou určeny podklad, měřítko a formát listu (§ 1), materiál a provedení (§ 2), legenda (§ 3), symboly plánu (§ 4), další symboly plánu (§ 4a), změny (§ 5), použití u zjednodušeného zastavovacího plánu (§ 6).

Ve stanovených symbolech (§ 4), jsou popsány a graficky znázorněny:

1. uliční čáry, 2. stavební čáry, pokud nejsou totožné s uličními čarami, 3. vymezení ploch stavebních pozemků v rámci stejného druhu určení a využití, pokud se neshodují způsoby zástavby, výšky zástavby a hustoty zástavby, 4. způsob zástavby, výška budovy, maximální přípustná výška budovy, hustota zástavby a podlažní plocha (*Geschoßflächenzahl*), 5. úroveň dopravní plochy, 6. navrhovaná veřejná zásobovací a likvidační zařízení (stavby) v rámci plánu rozvoje, 7. určení umístění prostranství (volných ploch), 8. povinnost přistavění k uliční nebo stavební čáře nebo postranní hranici pozemku, 9. uliční čára, na které nejsou povoleny sjezdy a výjezdy nebo podléhají zvláštním opatřením, 10. ochranná zóna, 11. parkovací zařízení pro motorová vozidla mimo veřejné dopravní plochy, 12. a) požadavek na oplocení kolem veřejných dopravních ploch a zeleně, b) zákaz oplocení kolem veřejných dopravních ploch a zeleně, 13. další zachování hodné části starého města, ve kterých se výšky budov, hustoty budov a vzdálenosti mezi uličními čarami odchylojí od obecných pravidel rozvoje, 14. veřejné cesty, které nejsou ani průjezdy, ani přístupové cesty, 15. obytné cesty, 16. Arkády pro průchody nebo průjezdy, 17. zákaz sjíždění z příjezdové komunikace průjezdní ulicí, 18. schody, 19. most, lávka, 20. pěší zóna, 21. stavební fond, který ještě není uveden v katastru nemovitostí, 22. obytná ulice.

Kromě plánovacích symbolů uvedených ve vyhlášce (výše) mohou obce v zastavovacím plánu používat další plánovací symboly, ty však musí být provedeny tak, aby byly v souladu s požadavky obsaženými v tomto nařízení. Prvky a jevy, které nejsou součástí nařízení, je možné navrhnout vlastním grafickým vyjádřením, které se nebude plést s prvky stanovenými ve vyhlášce; tyto symboly musí být uvedeny v legendě zastavovacího plánu (§ 4a vyhlášky o provedení zastavovacích plánů).

Některá pravidla pro regulaci jsou uvedena také v dolnorakouském zákonu o územním plánování, např. regulace výstavby (§ 31) a regulace rozvoje dopravy (§ 32). Řada požadavků je stanovena v dolnorakouských stavebních předpisech.

V § 31 jsou v rámci regulace výstavby definovány způsoby zástavby a výšky budov pomocí stavebních tříd (viz bod G. Obsah regulačních plánů).

V § 32 jsou u regulace rozvoje dopravy stanoveny různé požadavky, např. na šířku ulic a podrobnější uspořádání dopravy s ohledem na zástavbu, vč. možných výjimek.

13

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20000986&FassungVom=2015-01-13>.



(Podle § 29 odst. 4 podrobnější ustanovení týkající se provedení a vnější podoby vyobrazení plánu, měřítka, materiálů a symbolů (značek) plánu stanoví vyhláška zemské vlády (kterou je výše uvedená vyhláška o provedení zastavovacích plánů.)

V § 30 a 31, týkajících se obsahu a regulace výstavby, jsou přímo uvedeny odkazy na vyhlášku o provedení zastavovacích plánů a dolnorakouské stavební předpisy.)

I. Proces pořízení zastavovacích plánů

- **Návrh** zastavovacího plánu se zveřejní, musí být k dispozici veřejnosti na obecním úřadě (magistrátu) po dobu 6 týdnů před rozhodnutím zastupitelstva obce. Vystavení musí být oznámeno veřejně. Každý je oprávněn k návrhu písemně podat stanovisko (*Stellung*) ve lhůtě pro zveřejnění. (Místo připomínek veřejnosti je používán termín *Stellung*, stanovisko, nejedná se však o stanovisko ve smyslu českých zákonů.) Tato možnost musí být v oznámení výslovně uvedena. Při zahájení doby vystavení musí být zemské vládě předložena kopie návrhu zastavovacího plánu a výsledky základního výzkumu.
- Vlastníci nemovitostí dotčených zastavovacím plánem musí být o požadavku informováni. Nedostatečná komunikace ze strany vlastníků nemovitostí nemá vliv na právní realizaci záměru rozvoje.
- Vláda spolkové země (*Landesregierung*) musí do 12 týdnů informovat obec o jakýchkoli pochybnostech (*Bedenken*) ohledně zákonnosti návrhu.
- Zastavovací plán musí schválit zastupitelstvo. Je třeba vzít v úvahu včas podaná stanoviska (*Stellungnahmen*).
- Vyhotovení (*Ausfertigung*) zastavovacího plánu obsahující doložku (*Kundmachungsklausel*) musí být zasláno vládě spolkové země (*Landesregierung*).
- Zastavovací plán musí být v úředních hodinách k dispozici k nahlédnutí veřejnosti na obecním úřadě (magistrátu).
- Ustanovení odst. 1 čtvrté věty a odst. 5 nenahrazují řízení o přezkumu vyhlášky ve smyslu § 88 dolnorakouského obecního zákoníku z roku 1973 (*NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000*), v platném znění, a § 70 dolnorakouského zákona o obecním zřízení (*NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz, LGBl. 1026*), v platném znění.

Změna zastavovacího plánu je řešena v § 34.

- Zastavovací plán se musí přizpůsobit změněnému místnímu programu územního plánování (*Raumordnungsprogramm*), pokud se změna dotkne jeho stanovení (*Festlegungen*).

Zastavovací plán může být změněn nebo nahrazen novým

- z důvodu významných změn v plánovacím podkladu v důsledku strukturálního vývoje (*Entwicklung*), popř.
- k odvrácení vážných ekonomických nevýhod pro obec vtělenou do komunity (společenství, *Gemeinschaft*), nebo
- ukáže-li se stanovení nezákonné, nebo
- pokud došlo ke změně zákonných ustanovení týkajících se obsahu předpisu.

Regulační plány, které byly vydány v souladu s § 5 stavebního řádu Dolního Rakouska, LGBl. č. 36/1883, mohou být zrušeny bez náhrady.

(2) Pro postup platí obdobně ustanovení § 33.

(3) Stavební řízení, která v době oznámení návrhu již probíhala (§ 33 odst. 1), nebudou změnou zastavovacího plánu dotčena.

(4) Jsou-li návrh změny zastavovacího plánu a výsledky základního výzkumu předloženy zemské vládě na počátku doby projednání s potvrzením technicky způsobilé osoby ve smyslu § 13 odst. 4 o zákonnosti tohoto návrhu, pak musí zemská vláda sdělit do 4 týdnů od předložení kompletních podkladů, zda existují nějaké obavy ohledně zákonnosti návrhu.



J. Formu vydání regulačních plánů

Zastavovací plán se vydává formou vyhlášky rozhodnutím zastupitelstva obce (*Gemeinderat*).

K. Nutnost zpracování SEA pro regulační plány

Strategické posouzení vlivu na životní prostředí (SEA) se pro zastavovací plány nezpracovává, není vyžadováno. Požaduje se však pro zastavovacímu plánu nadřazený plán využití ploch, který patří mezi místní územní plánování. (Při změně zastavovacího plánu je možné v určitých případech upustit od provedení strategického posouzení vlivů na životní prostředí.)

Místní a nadmístní programy územního plánování musí být před vydáním nebo změnou prověřeny z hlediska jejich slučitelnosti s cíli ochrany evropského chráněného území (§ 2).

Zastavovací plán podle dolnorakouského zákona o územním plánování není zařazen mezi místní a nadmístní územní plánování, pro které posouzení SEA může být vyžadováno.

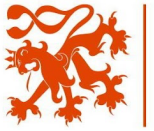
V Rakousku byly požadavky směrnice SEA implementovány integrací do stávajících zákonů nebo zavedením nových zákonů na federální i zemské úrovni. Například legislativa týkající se těžby a lesnictví patří do federálních kompetencí, zatímco územní plánování a ochrana přírody jsou legislativní odpovědností zemských vlád. Proto existují plány a programy relevantní pro SEA jak na federální úrovni, tak na zemské úrovni (např. regionální plány odpadového hospodářství). Z toho důvodu nebyl přijat žádný samostatný zákon SEA pro transpozici směrnice SEA, zatímco mnoho stávajících zákonů bylo odpovídajícím způsobem novelizováno nebo revidováno a některé nové zákony byly přijaty

Obecně platí, že územní plány (*Raumpläne*) (územní plány krajů (*Regionale Raumordnungspläne*), plány využití ploch (*Flächenwidmungsplan*)) nepodléhají posuzování vlivů na životní prostředí, ale strategickému posuzování vlivů na životní prostředí. Strategické posouzení vlivů na životní prostředí však obecně není stanoveno v zastavovacím plánu v dolnorakouském zákoně o územním plánování.

V Rakousku existuje „projekt rozvoje měst“ jako možný předmět posuzování vlivů na životní prostředí. Zkoumá se však jiný obsah, než jaký je stanoven v plánu rozvoje.

L. Možná doporučení ve vztahu k české legislativě

- Dříve se v předpisech Dolního Rakouska používalo označení regulační plán (*Regulierungsplan*), v současně platných předpisech se užívá označení zastavovací plán. Starší regulační plány platí jako zjednodušené zastavovací plány. Bylo by vhodné změnit název z regulačního plánu na zastavovací plán, který lépe odpovídá smyslu tohoto plánu, ponechat při tom platnost původních regulačních plánů do doby jejich změny.
- Minimalizovat povinné části zastavovacího plánu.
- Umožnit mnoho typů regulací nepovinně zařadit do zastavovacího plánu.
- Jako nepovinné části uvést mnoho konkrétních možností, které lze zastavovacím plánem řešit.
- Ponechat možnost platnosti starších dokumentací s tím, že při změně se upraví ve smyslu platných předpisů. Nestanovovat plošně povinnost vypouštění částí zastavovacích plánů při posuzování úřadem územního plánování při změně legislativy, umožnit ctít původní myšlenku dokumentace v její celistvosti, vypouštění částí na základě změny legislativy požadovat až při změně dokumentace.



- Stanovit v předpisech definice pojmů pro jednoznačný výklad v ZP. Sjednocením pojmů bude umožněn snadný a rychlý výklad mezi veřejností, stavebníky, projektanty a úřady a bude omezeno ohýbání a hledání skulin u nedostatečně stanovených individuálních pravidel u jednotlivých dokumentů.
- Definovat výšku (podlažnost) zástavby, způsob zástavby.
- Stanovit možnost požadavku minimální a maximální velikosti pozemků. Podpořit a zdůraznit, že žádoucí je efektivně využívat území pro výstavbu, zejména pro osvětlu obcí a zpracovatelů, že velké pozemky pro RD nejsou obecně žádoucí, cesta pro trvalou udržitelnost v dlouhodobém horizontu je podporovat menší pozemky RD, úsporné pro krajinu. – V BP je možnost stanovit min. a max. velikost stavebních pozemků.
- Při projednávání zastavovacího plánu v Dolním Rakousku se zveřejní návrh zastavovacího plánu, není stanovena fáze podobná zadání. Doporučuje se fázi zadání z procesu pořízení zastavovacího plánu vypustit, případně neprojednávat s veřejností a dotčenými orgány.
- Při projednávání se oznámení zasílá zemské vládě. Bylo by vhodné stanovit povinnost zasílání oznámení o projednání pouze na jedno místo (úřad), odkud by o oznámení veškeré potřebné úřady a organizace dostaly interní informaci (elektronicky).
- Při projednávání vláda spolkové země Dolní Rakousko obec informuje o případných pochybnostech ohledně zákonnosti. Bylo by vhodné, kdyby dotčené orgány v ČR také pouze informovaly o případných pochybnostech ohledně zákonnosti. Splnění zákonnosti by bylo odpovědností obce, která zastavovací plán vydává. K přezkoumání zákonnosti by byl pověřen dozorový orgán, kterým by mohl být okres (ORP, kraj), ve lhůtě do 6 měsíců.
- Zkrátit lhůtu pro přezkoumání a soudní žaloby, např. max. do 6 měsíců.
- Při projednávání se uvádí, že je třeba vzít v úvahu včas podaná stanoviska. Zvážit, zda by v procesu pořizování nemohla být stanoviska vzata v úvahu (nebyla by pro obec závazná).
- U zastavovacích plánů nepožadovat zpracování SEA (tak, jak to platí v současném stavebním zákoně). Pokud je zastavovací plán v souladu s územním plánem, který byl posouzen nebo u kterého posouzení nebylo vyžadováno, zpracování SEA u zastavovacích plánů není nutné.

Příklad

Zastavovací plán [Bebauungsplan der Stadt Sant Pölten](https://st-poelten.map2web.eu/lists?toc-id=1467&pinned=50503)

<https://st-poelten.map2web.eu/lists?toc-id=1467&pinned=50503>

https://www.st-poelten.at/images/Vo_Bebauungsplan_St.Polten.pdf

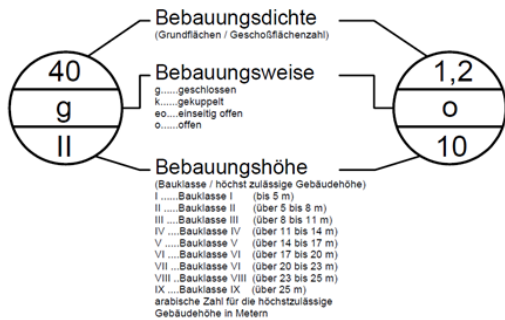
[https://www.st-](https://www.st-poelten.at/images/B%C3%BCrgerservice/Bauen/Stadtplanung/Legendenblatt.pdf)

[poelten.at/images/B%C3%BCrgerservice/Bauen/Stadtplanung/Legendenblatt.pdf](https://www.st-poelten.at/images/B%C3%BCrgerservice/Bauen/Stadtplanung/Legendenblatt.pdf)

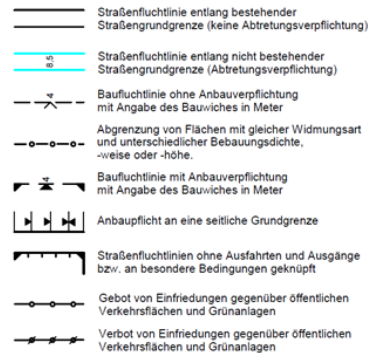
[Výřez z legendy zastavovacího plánu](#)



Legende Bebauungsplan



Höhe n*:
Die Gebäudehöhe hat maximal n Meter zu betragen.
Eine Überschreitung der möglichen Gebäudehöhe um maximal 1,0 Meter für das Dach ist zulässig.
Bei niedriger ausgeführter Gebäudehöhe kann die Dachhöhe auch größer als 1,0 Meter ausgeführt werden.
Die Gesamthöhe bis zum First von (n+1) Meter darf jedenfalls nicht überschritten werden.



Výřez z výkresu zastavovacího plánu



ZDROJE

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080>

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001079>

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20000986&FassungVom=2015-01-13>

https://cs.wikipedia.org/wiki/Doln%C3%AD_Rakousy

<https://de.wikipedia.org/wiki/Nieder%C3%B6sterreich>

<https://gemini.google.com/app/e0e123fd6fe530ec>

[https://de.wikipedia.org/wiki/Baugesetze_und_Bauordnungen_\(%C3%96sterreich\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Baugesetze_und_Bauordnungen_(%C3%96sterreich))



https://environment.ec.europa.eu/law-and-governance/environmental-assessments/strategic-environmental-assessment_en

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20000105>

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20000300>

E-mailová korespondence s osobami z Dolního Rakouska

<https://st-poelten.map2web.eu/lists?toc-id=1467&pinned=50503>

https://www.st-poelten.at/images/Vo_Bebauungsplan_St.Polten.pdf

[https://www.st-](https://www.st-poelten.at/images/B%C3%BCrgerservice/Bauen/Stadtplanung/Legendenblatt.pdf)

[poelten.at/images/B%C3%BCrgerservice/Bauen/Stadtplanung/Legendenblatt.pdf](https://www.st-poelten.at/images/B%C3%BCrgerservice/Bauen/Stadtplanung/Legendenblatt.pdf)

II.8 SLOVENSKÁ REPUBLIKA (SLOVENSKO)

Úvodní informace

Rozloha: 49.036 km²

Populace: 5 434 000 obyvatel (2024)

Administrativní členění

Počet krajů: 8

Počet okresů: 79

Počet obcí: 2.890 (z toho 138 měst)

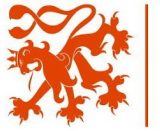
Legislativa: Zákon č. 200 / 2022 Z. z., o územnom plánování (ze dne 27. 4. 2022, vydán 7. 6. 2022)

Shrnutí

Územně plánovací dokumentace na Slovensku má hierarchický charakter. Závazná část územně plánovací dokumentace vyššího stupně je závazná pro nižší stupeň územně plánovací dokumentace. Závazná část územně plánovací dokumentace nižšího stupně musí být v souladu se závaznou částí územně plánovací dokumentace vyššího stupně, jinak je v této části neplatná. (§ 18 odst. 3 a 4 zákona č. 200/2022 Z.z.)

Úřad pro územní plánování a výstavbu Slovenské republiky vydává Koncepti územního rozvoje Slovenska:

„Konceptia územného rozvoja Slovenska je územnoplánovacia dokumentácia celého územia Slovenskej republiky, ktorá určuje hlavné smery komplexného rozvoja Slovenskej republiky. Stanovuje základné podmienky a vytvára predpoklady pre udržateľný územný rozvoj Slovenskej republiky a jej regiónov s určením rámcových požiadaviek štátu z hľadiska ochrany, obnovy tvorby krajiny, ochrany prírody, ochrany, zachovania a rozvíjania historického a kultúrneho dedičstva, hospodárskeho a sociálneho rozvoja, obrany a bezpečnosti štátu a z hľadiska dodržania medzinárodných záväzkov v oblasti životného prostredia a územného rozvoja.“ (§ 19 zákona č. 200/2022 Z.z.)



Samosprávný kraj vydává Konceptci územního rozvoje regionu

„Konceptcia územného rozvoja regiónu je územnoplánovacia dokumentácia regiónu v rozsahu územného obvodu samosprávneho kraja zohľadňujúca ochranu životného prostredia, krajinné a kultúrne špecifiká a osobitosti riešeného územia regiónu za súčasného splnenia predpokladov na udržateľný územný rozvoj a tvorbu krajiny regiónu.“ (§ 20 zákona č. 200/2022 Z.z.)

Samosprávný kraj vydává Územní plán mikroregionu

„Územný plán mikroregiónu je územnoplánovacia dokumentácia ucelenej priestorovej a funkčnej časti územia regiónu alebo viacerých regiónov pri spoločných hraniciach, vychádzajúca z potrieb územného rozvoja viacerých obcí alebo iného špecifického územia najmä z hľadiska životného prostredia, ochrany a tvorby krajiny, ochrany historického a kultúrneho dedičstva, rozvoja hospodárstva a cestovného ruchu za súčasného splnenia podmienok pre udržateľný územný rozvoj a tvorbu krajiny mikroregiónu.“ (§ 21 zákona č. 200/2022 Z.z.)

Obec vydává Územní plán obce.

„Územný plán obce je územnoplánovacia dokumentácia územia obce v súlade s koncepciou územného rozvoja Slovenska a v súlade s Koncepciou územného rozvoja regiónu. Obec je povinná mať územný plán obce; táto povinnosť zaniká, ak je celé územie obce súčasťou územného plánu mikroregiónu. Územný plán obce, ktorá je mestom, sa nazýva územný plán mesta. Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a mesta Košice sa nazýva metropolitný územný plán.“ (§ 22 zákona č. 200/2022 Z.z.)

Obec vydává Územní plán zóny (= regulační plán)

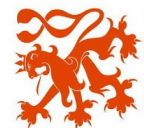
„Územný plán zóny je územnoplánovacia dokumentácia ucelenej priestorovej a funkčnej časti územia obce, ktorá v súlade s rozvojovými zámermi a požiadavkami určenými v zadaní stanovuje podrobné podmienky na priestorové usporiadanie a funkčné využívanie pre jednotlivé priestorovo-funkčné celky a pozemky.“ (§ 23 zákona č. 200/2022 Z.z.)

A. Délka tradice využívání územních plánů zóny

Tradice využívání územních plánů zóny je obdobná situaci v České republice, kdy se pořizování územních plánů zóny (regulačních plánů) řídilo ustanoveními Zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ze dne 27. 4. 1976, v platném znění (zrušen Zákonem č. 200 / 2022 z. z.).

B. Pokrytí území územními plány zóny

Územní plány zóny pokrývají 0,2% z celkové rozlohy Slovenské republiky.



C. Pro jaký typ území jsou územní plány zóny zpracovávány (povinně, nejčastěji)

Územní plán zóny se zpracovává povinně pro regulaci:

- pro památkové rezervace nebo památkové zóny;
- pokud jeho zpracování určuje územní plán obce, nebo územní plán mikroregionu;
- pokud je potřebné podrobně řešit rozvojové záměry, nebo činnosti, které mají vliv na prostorové uspořádání území a funkční využití částí území obce.

D. Závaznost územních plánů zóny a jejich nadřazených dokumentací, zejména ve vztahu k povolování záměrů

Pro povolování záměrů v území se vychází z platné územně plánovací dokumentace (územního plánu zóny, územního plánu obce, případně územního plánu mikroregionu, je-li zpracován). Projekt pro stavební povolení musí být v souladu s územním plánem; pokud projekt pro stavební povolení není v souladu s územním plánem, nemůže být vydáno stavební povolení.

E. Postup, když je územní plán zóny v území povinný a není dosud zpracován

Pokud není pro určité území zpracován územní plán zóny pak se postupuje podle platné nadřazené územně plánovací dokumentace. Územní plán zóny není závazný, dokud nebyl schválený.

Během pořizování územního plánu zóny může orgán územního plánování pro řešené území, nebo jeho část rozhodnout o zákazu výstavby, nebo omezení výstavby (stavební uzávěra) z důvodu zabezpečení budoucího využívání území podle připravovaného územního plánu zóny; stavební uzávěra se nevztahuje na provádění údržbových prací a na hospodaření na zemědělské půdě, nebo na lesních pozemcích.

(§ 30 zákona č. 200/2022 Z.z.)

F. Druhy územních plánů zóny

Územní plány zón se dělí na územní plány zón nahrazující územní rozhodnutí a územní plány zón nenahrazující územní rozhodnutí

G. Obsah územních plánů zóny

Obsahem územních plánů zóny je regulace prostorového uspořádání a funkčního využití území.

Územní plán zóny (§ 23 zákona č. 200 / 2022 Z. z.)

(1) Územní plán zóny je územnoplánovacia dokumentácia ucelenej priestorovej a funkčnej časti územia obce, ktorá v súlade s rozvojovými zámermi a požiadavkami určenými v zadaní stanovuje podrobné podmienky na priestorové usporiadanie a funkčné využívanie pre



jednotlivé priestorovo-funkčné celky a pozemky. Územný plán zóny musí byť v súlade so schváleným územným plánom obce alebo územným plánom mikroregiónu, ak bol spracovaný.

(2) Orgán územného plánovania obstaráva územný plán zóny, ak ide o územie pamiatkovej rezervácie alebo pamiatkovej zóny, alebo, ak jeho spracovanie určuje územný plán obce alebo územný plán mikroregiónu, ak bol spracovaný, alebo ak je potrebné podrobne riešiť rozvojové zámery alebo činnosti, ktoré majú vplyv na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie časti územia obce. Územný plán zóny premieta územný plán obce do podrobnosti, ktorá zodpovedá riešeniu územia časti obce a územnotechnickým požiadavkám na využívanie územia časti obce, vrátane chránených území, ochranných pásiem a bezpečnostných pásiem zriadených podľa osobitných predpisov.

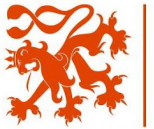
(3) Územný plán zóny určuje najmä

- a)** podmienky pre priestorové usporiadanie a pre funkčné využívanie v jednotlivých priestorovo funkčných celkoch a pozemkoch a pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch,
- b)** podmienky na bezbariérové využívanie verejného priestoru, dopravnej infraštruktúry, statickej dopravy a trás pohybu obyvateľstva,
- c)** zelenú infraštruktúru, ochranu prírody a ochranu a tvorbu krajiny,
- d)** dopravnú infraštruktúru,
- e)** technickú infraštruktúru,
- f)** podmienky minimalizácie negatívnych vplyvov stavieb, nežiadúcich dosahov povodní a závažných priemyselných havárií, využívania územia na verejné zdravie a kvalitu života ľudí, na požiaru bezpečnosť, na civilnú ochranu obyvateľstva a opatrenia na zmiernenie zmeny klímy a na adaptáciu na jej nepriaznivé dôsledky,
- g)** vymedzenie plôch na umiestnenie zelenej infraštruktúry vo verejnom záujme a plôch a trás na umiestnenie stavieb vo verejnom záujme.

H. Standardizace územních plánů zóny

Strukturu, obsah a standard územního plánu zóny (= regulačního plánu) určuje vyhláška č. 392 / 2023 Z. z.

| Hierarchia | Druh výkresu | Mierka | Základné regulatívy | Voliteľné regulatívy |
|---|----------------------|--|----------------------------|-----------------------------|
| <i>Koncepcia územného rozvoja Slovenska</i> | <i>Širšie vzťahy</i> | <i>1 : 3 000</i> | | |
| | <i>Hl. výkresy</i> | <i>1 : 500 000</i> | | |
| <i>Koncepcia územného rozvoja regiónu</i> | <i>Širšie vzťahy</i> | <i>1 : 500 000</i> | | |
| | | <i>1 : 200 000</i> | | |
| | <i>Hl. výkresy</i> | <i>1 : 100 000</i> <i>1 : 50 000</i> <i>1 : 25 000</i> | | |



| | | | | |
|------------------|---------------|--|---|---|
| Územný plán obce | Širšie vzťahy | 1 : 50 000 1 : 25 000 | <ul style="list-style-type: none"> · zastavanosti alebo podlažných plôch · výšky zástavby · vegetačných plôch · verejného priestoru · funkčného využívania | <ul style="list-style-type: none"> · urbanistickej formy zástavby · urbanistickej dominanty · významného pohľadu · hodnotnej panorámy · prepojenia verejných priestorov · aktívneho parteru · uličnej čiary · veľkosti stavebného pozemku · zastrešenia · farebnosti · líniových a pásmových limitov · podzemnej stavby · vodopriepustných plôch · ekvivalentného uhla tienenia · informačných konštrukcií |
| | Hl. výkresy | 1 : 10 000 1 : 5000 1 : 2880 1 : 2000 | | |
| Územný plán zóny | Širšie vzťahy | 1 : 5000 1 : 2000 | | Pre metropolitný územný plán Bratislavy a Košíc: <ul style="list-style-type: none"> · ekoindexu · urbánneho kontextu |



| | | | | |
|--|--------------------|-----------------------------|--|--|
| | <i>Hl. výkresy</i> | <i>1 : 1000 1 : 500</i> | <ul style="list-style-type: none"> · <i>zastavanosti alebo podlažných plôch</i> · <i>výšky zástavby</i> · <i>vegetačných plôch</i> · <i>verejného priestoru</i> · <i>uličnej čiary</i> · <i>hranice umiestnení a stavby</i> · <i>funkčného využívania</i> | <ul style="list-style-type: none"> · <i>veľkosti stavebného pozemku</i> · <i>stavebnej čiary</i> · <i>zastrešenia</i> · <i>farebnosti</i> · <i>líniových a pásmových limitov</i> · <i>podzemnej stavby</i> · <i>vodopriepustných plôch</i> · <i>prepojenia verejných priestorov</i> · <i>aktívneho parteru</i> · <i>urbanistickej formy zástavby</i> · <i>urbanistickej dominanty</i> · <i>významného pohľadu</i> · <i>hodnotnej panorámy</i> · <i>ekvivalentného uhla tienenia</i> · <i>informačných konštrukcií</i> |
|--|--------------------|-----------------------------|--|--|

I. Proces pořízení regulačních plánů

Územní plán zóny pořizuje obec prostřednictvím odborně způsobilé osoby; nejpozději do čtyř let od vydání územního plánu zóny zpracovává zprávu o stavu územního plánu zóny. Pořízení začíná na základě vlastního podnětu, nebo na základě podnětu jiné osoby v potřebném rozsahu a obsahu.

Pořízení územního plánu zóny zahrnuje následující činnost:

- zabezpečení (obstarání a zpracování) aktuálních územně plánovacích podkladů pro pořízení územního plánu zóny;
- přípravné práce, zpracování zadání územního plánu zóny a jeho předložení ke schválení;
- zpracování návrhu územního plánu zóny;



- projednání a schválení územního plánu zóny.

J. Forma vydání územních plánů zóny

Územní plán zóny vydává příslušný orgán územního plánování, jímž je obec. Obec může ve věcech územní samosprávy vydávat nařízení; nařízení nesmí být v rozporu s Ústavou Slovenské republiky, ústavními zákony, zákony a mezinárodními smlouvami, se kterými vyslovila souhlas Národní rada Slovenské republiky, a které byly ratifikované a vydané způsobem stanoveným zákonem.

K. Nutnost zpracování SEA pro regulační plány

Územní plán zóny je strategickým dokumentem, který podléhá procesu SEA (zjišťovacímu řízení – v případě malých změn a doplňků územního plánu zóny, případně úplnému posouzení vlivu na životní prostředí).

L. Možná doporučení ve vztahu k české legislativě

- povinnost zpracovat plán pro památkově chráněná území
- vydání regulačního plánu formou vyhlášky

ZDROJE

- Zákon č. 200 / 2022 Z. z., o územnom plánovaní (ze dne 27. 4. 2022, vydán 7. 6. 2022)
- Vyhláška Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č.392/2023 Z. z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia
- Konzultace se zaměstnanci Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky



III. NÁVRH ÚPRAVY FUNGOVÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ NA ZÁKLADĚ PROVEDENÝCH ANALÝZ

Shrnutí k zadaným otázkám

A. Délka tradice využívání plánů

Ve všech zkoumaných státech jsme se setkali s určitou formou podrobné regulace území. Ne vždy to však znamená dlouhodobé užívání jediného druhu regulačního nástroje. Systémy územního plánování se zdají být v průběžném vývoji a změně, což je zřejmé také z toho, že hned několik ze zkoumaných států se nachází v přechodném období po přijetí významné novely zákona (anebo nového zákona) přinášející významné změny v systému územního plánování (Nizozemsko, Polsko, Slovensko). Stabilní dlouhodobou úpravu zastavovacích plánů konstatujeme v Bavorsku a Dolním Rakousku.

B. Pokrytí území regulačními plány

Míru pokrytí území ekvivalenty regulačních plánů se nepodařilo zjistit ve všech zkoumaných státech. Kromě Polska nebylo zjištěno, že by tento údaj byl centrálně monitorován. V Polsku je rovněž pokrytí území podrobnou regulací nejvyšší (37 % v roce 2022), což odpovídá tomu, že místní plán územního rozvoje je jediným závazným územně-plánovacím dokumentem. V Dánsku jde o 7,64 % (zastavěno je cca 13 % rozlohy země), ve Vlámsku 11,6 % (zastavěno je cca 28,9 % rozlohy regionu) a v Dolním Rakousku 17 % (zastavěno je cca 11,8 % plochy země), na Slovensku 0,2%. V případě Nizozemska, kde jejich „plán prostředí“ odpovídá českému územnímu plánu s prvky regulačního plánu, nelze údaj sledovat (pomineme-li fakt, že nebylo zjištěno, že by byl plán prostředí, zavedený do právního řádu zákonem účinným k 1. 1. 2022 vydán.) V případě Francie, Slovenska a Bavorska se údaj ověřit nepodařilo.

Je obtížné na základě zjištěných informací konstatovat něco jako optimální míru pokrytí území regulačními plány, neboť vždy záleží na tom, zda existuje nadřazená dokumentace a jaký je její obsah.

C. Pro jaký typ území jsou regulační plány zpracovávány (povinně, nejčastěji)

V některých zkoumaných státech existuje na základě zákona povinnost pořídit ekvivalent regulačního plánu ve stanovených případech. V Bavorsku musí místní úřady vydat



zastavovací plán vždy, když je to nezbytné pro městský rozvoj a řád. V této oblasti je zpracování zastavovacího plánu povinné tam, kde jsou nezbytná podrobnější pravidla pro rozvoj města nebo regulace využití ploch. Typicky se to týká rozvojových oblastí, významných změn v zastavěném území nebo oblastí zvláštního zájmu, jako jsou památková péče nebo ochrana životního prostředí. Podobné podmínky jsou stanoveny v Dánsku, kde je pořízení místního plánu povinné pro novou výstavbu a významné změny v existující zástavbě, projekty, které vyžadují změnu územního využití, ochranu přírodních a kulturních hodnot a pro specifické projekty vyžadované obecním územním plánem.

Povinnost může být dále založena nadřazenou územně plánovací dokumentací (Dánsko, Dolní Rakousko, Bavorsko, Slovensko). Nebylo však zjištěno, že by v těchto státech existovala časová lhůta pro povinnost, jak je to v České republice podle stavebního zákona (§ 81 odst. 4).

Obvyklé případy, ve kterých se zpracovávají regulační plány, jsou napříč zkoumanými systémy podobné. Patří mezi ně především změny ve využití území, rozvojové oblasti, velké infrastrukturní projekty, projektů rezidenční výstavby a projektů obchodních čtvrtí atd.

D. Závaznost regulačních plánů a jejich nadřazených dokumentací, zejména ve vztahu k povolování záměrů

Bylo ověřeno, že ve všech analyzovaných státech existuje určité hierarchické uspořádání nástrojů územního plánování, kde vyšší úrovně (národní, regionální) zavazují nižší úrovně. Velmi různorodá je však věcná náplň a míra národní či regionální koordinace. Například v Nizozemsku, Dánsku či Polsku je národní či regionální koordinace velmi omezená a obcím se ponechává v územním plánování rozsáhlá volnost. Např. v Dánsku, je to někdy vnímáno kriticky z důvodu nedostatku koordinace v otázkách celostátního (či regionálního významu).

V převážné části analyzovaných států, jsou vyšší úrovně územně plánovací dokumentace (regionální, celostátní) závazné pouze pro veřejnou správu (při pořizování navazujících úrovní územně plánovací dokumentace nebo dalších souvisejících postupů) a neplatí přímo pro stavebníky žádající o stavební povolení. V Bavorsku a Dánsku toto platí i pro obecní územní plány. Obdobná situace existuje v Polsku, tam však vedle k problémům v územním rozvoji, neboť ne všechny municipality jsou schopny v potřebné míře vydávat místní plány územního rozvoje (povolování staveb na řadě území probíhá na ne zcela vhodně popsanych obecných pravidel v zákoně). Nedávno přijatá novela zákona zavádí pro obce povinnost zpracovat "obecné" územní plány závazné pro stavebníky. Přímá závaznost nadřazených plánovacích dokumentací pro stavebníka platí v Dolním Rakousku a Vlámku.

Poměrně ojedinělá se zdá být koncepce českého stavebního zákona, která stanoví přímou závaznost dokumentací na regionální či dokonce celostátní úrovni pro jednotlivé stavebníky.

E. Postup, když je regulační plán v území povinný a není dosud zpracován

Koncipují-li státy regulační plán jako povinný, pak bez jeho pořízení obvykle nelze povolit stavbu (Bavorsko, Dánsko, Dolní Rakousko). Zajímavý přístup lze sledovat v případě Nizozemska, kde je povinné pořízení plánu prostředí (který lze nejlépe připodobnit k územnímu plánu s prvky regulačního plánu). Pokud však plán prostředí vydán nebyl, lze povolit stavby za stejných podmínek, za kterých lze povolit stavby v rozporu s plánem prostředí.



F. Druhy regulačních plánů

Sledované právní úpravy obvykle formálně nerozdělují regulační plány na druhy. Obecně však platí, že jednotlivé regulační plány se mohou od sebe významně lišit v závislosti na území, které pokrývají (buď celou obec nebo jen její vymezenou část) a účelu, pro který jsou pořizovány (v některých státech jsou obsahové požadavky na regulační plány minimální a některé plány nemusí obsahovat ani grafickou část). Zaznamenali jsme několik typů regulačních plánů podle společných znaků. Například v Bavorsku se rozlišuje zastavovací plán kvalifikovaný, který splňuje minimální náležitosti, a jednoduchý plán, dále plán pro specifický záměr, který kombinuje prvky plánu a smlouvy o rozvoji se závazkem k výstavbě, a předběžný plán. V Dolním Rakousku pak právní řád rozlišuje zjednodušený zastavovací plán, který neobsahuje všechny povinné náležitosti.

G. Obsah regulačních plánů

Regulační plány jsou si v praxi obsahově podobné, avšak jednotlivé právní úpravy se liší v tom, jaký je minimální požadovaný obsah těchto plánů. Například dánský místní plán musí obsahovat informace o svém účelu a právních účincích, všechny další náležitosti jsou volitelné. Podobně jsou velmi stručně vymezené povinné náležitosti i u dolnorakouského zastavovacího plánu (uliční čára, způsob zástavby, výška zástavby nebo nejvyšší přípustná výška) a bavorského zastavovacího plánu, který zahrnuje druh a míru zastavěnosti pozemků, ustanovení potřebné pro zabezpečení a rozvoj staveb a dalších zařízení, druh a místo veřejných dopravních a zelených ploch, ochranná pásma a opatření pro ochranu přírody a krajiny. Rozsáhlejší minimální požadavky jsou uloženy plánům v Polsku, což je logické vzhledem k dosavadní neexistenci závazného nadřazeného územního plánu. Velmi komplexní požadavky klade nizozemský zákon o plánování na plán prostředí, který kombinuje urbanistický plán s řadou sektorových plánů.

H. Standardizace regulačních plánů

Zkoumána byla formální standardizace zobrazení v regulačních plánech, grafické vyjádření standardizovaných částí, nikoliv datová standardizace (např. struktura, formát dat, požadavky digitálního zpracování). Dle našich zjištění je míra standardizace regulačních plánů napříč zkoumanými státy různorodá. V některých zemích je míra standardizace vysoká (Nizozemsko). Obecně lze říci, že potřeba vytvoření standardizace ve smyslu metodiky, vzoru a příkladu vhodného postupu existuje a je vlastně vzhledem k množství aktérů (úřady, investoři, veřejnost) pochopitelná. Smyslem standardizace je stanovení vhodného obsahu a grafiky, které podpoří smysl a účel dokumentů a plánů a zároveň umožní „čitelnost“ pro co nejširší okruh možných uživatelů.

Důležité je však zmínit, že ve většině států je možné se od stanovené standardizace / metodiky odchýlit, nebo ji upřesnit apod. (v grafických a textových parametrech) pokud je to v souladu se smyslem a účelem územního rozvoje obce.

I. Proces pořízení regulačních plánů

Proces pořízení regulačních plánů nese ve zkoumaných státech podobné znaky. Proces může být zahájen z vlastní iniciativy municipality anebo na návrh osoby, v jejímž zájmu má být plán vydán či měněn. (Podotýkáme, že v jednotlivých státech nebyl zkoumán teoretický rozdíl mezi 'žádostí' a 'podnětem'). Následuje odsouhlasení záměru vydat či změnit plán zastupitelským



orgánem samosprávy. Municipality obvykle již před zpracováním návrhu zahajují první vlnu participace v podobě shromažďování podnětů a návrhů od veřejnosti a orgánů veřejné správy. Jako podklad k první vlně participace může být předloženo samotné usnesení o budoucím pořízení plánu (Polsko, Bavorsko), jakási obdoba zadání ('úvodní zpráva' ve Vlámku) anebo jakýsi koncept plánu (Nizozemsko). Následně se veřejnosti a veřejným institucím chránícím různé veřejné zájmy předkládá návrh plánu k vyjádření. Vyjádření může mít formu nezávazného doporučení nebo závazného souhlasu či nesouhlasu, v závislosti na systému ochrany veřejných zájmů. V případě zásadnějších změn se může projednání s veřejností opakovat. Závěrečným úkonem je schválení příslušným orgánem samosprávy, tedy zastupitelstvem anebo radou (obvykle obce). V žádném ze sledovaných států, včetně Slovenska a Polska, ani v regionech jsme nezaznamenali, že by zajištění procesu pořízení plánů měla na starost entita odlišná od obce zastupující státní správu, jako je tomu v Česku.

J. Forma vydání regulačních plánů

Žádný ze zkoumaných států nevydává plán formou opatření obecné povahy, ve většině případů se jedná o (pod)zákonný dokument (Slovensko, Francie, Dolní Rakousko, Bavorsko, Flandry), případně usnesení příslušného orgánu (Dánsko, Nizozemsko).

K. Nutnost zpracování SEA pro regulační plány

Ve většině sledovaných států se pro ekvivalent regulačních plánů SEA zpracovává, nikoliv však bezvýjimečně, ale s ohledem na předmět regulace. Nejobvyklejším se zdá nastavení, kdy se zpracování SEA přepokládá, ale je možné od něj upustit, nemá-li projekt významný dopad na životní prostředí.

L. Možná doporučení ve vztahu k české legislativě

Doporučení vztahujeme k aspektům územního plánování v českém stavebním zákonu č. 283/2021 Sb., které hodnotíme jako problematické. K některým z nich se Česká komora architektů vyjadřovala již v minulosti¹⁴.

a. Hierarchie nástrojů územního plánování, jejich vztah k povolování staveb a problémy plynoucí z rozporů jednotlivých úrovní dokumentace

Bylo ověřeno, že ve všech analyzovaných státech existuje určité hierarchické uspořádání nástrojů územního plánování, kdy vyšší (národní, regionální) úrovně plánování zavazují úrovně nižší. Velmi různorodá je ale věcná náplň a míra národní či regionální koordinace. Např. v Nizozemsku a Dánsku je národní/regionální koordinace velice omezená a obcím se ponechává v územním plánování rozsáhlá volnost, ve Vlámku či Francii je míra koordinace vyšší.

Poměrně ojedinělé je české pojetí hierarchie nástrojů územního plánování ve vztahu ke stavebníkovi. Ve většině analyzovaných států jsou vyšší úrovně územně plánovací dokumentace závazné pouze pro veřejnou správu (při pořizování navazujících úrovní územně plánovací dokumentace, resp. dalších souvisejících postupech), nikoliv pro stavebníky žádající o stavební povolení. Právní závaznost všech úrovní dokumentace pro stavebníka, je v českém stavebním právu koncipovaná tak, že se nemůže nižší úroveň plánu dostat do rozporu s úrovní vyšší (neboť v takovém případě by měla vyšší úroveň přednost). Potřeba vydání regulačního plánu v rozporu s územním plánem - což je situace, která v praxi nastává velmi často - sebou nese nutnost změny územního plánu. Přestože pro tuto situaci zákon zavedl v § 115 postup souběžného pořízení územně-plánovací dokumentace, znamená to administrativu a finanční

¹⁴ <https://www.cka.cz/komora/tema-CKA/uzemni-planovani>



náklady navíc. Problematická je například povinnost pořízení tzv. úplného znění územního plánu, které značně navyšuje náklady pořízení regulačního plánu.

Pojetí hierarchie úrovní dokumentace vede k **vysoké administrativní náročnosti**, která má dle zpracovatelů zřetelný podíl viny na nedostatku regulačních plánů v Česku.

Jako optimální hodnotíme právní úpravu v Bavorsku, kdy je pro stavebníka přímo závazná pouze nejnižší úroveň regulace, tj. zastavovací plán, obdobně v Dánsku, případně v Holandsku, kde je rovněž závazný pouze jediný plán (který obsahuje regulaci s různou mírou podrobnosti). Taková situace pro stavebníka nejpřehlednější a nemůže nastat stav, kdy se více závazných úrovní dostane do rozporu.

Máme nicméně za to, že Česko není připraveno přejít na systém územních plánů nezávazných pro stavebníka. Vedlo by to ke stavu chybějící regulace na většině území (tento problém existuje v Polsku, kde v nedávné době vznikla novelou zákona povinnost, aby všechny obce pořídily do 1.1. 2026 “obecný plán”, přímo závazný pro stavebníky.)

Přímá závaznost by měla dle našeho názoru být zrušena u celostátních nástrojů (politika územního rozvoje, územní rozvojový plán) a nástrojů krajských (zásady územního rozvoje). Z důvodu popsanych výše doporučujeme zachovat závaznou povahu územního plánu (a samozřejmě regulačního plánu). Je však třeba přijmout opatření, která odstraní některé existující komplikace, které vznikají při pořízení regulačního plánu, jenž má být v rozporu s územním plánem.

Diskutována by měla být možnost legislativní úpravy, která by připustila, aby - za ponechání závaznosti územního plánu - bylo možné se při pořízení regulačního plánu odchýlit od jeho znění, je-li odchylka v souladu s účelem plánu, avšak bez nutnosti změny územního plánu. **Podstatou legislativní změny by mělo být připuštění, aby přijetí regulačního plánu samo o sobě v řešeném území územní plán změnilo.** K tomuto návrhu nepřekládáme paragrafové znění, neboť vyžadoval komplexnější zásah do zákona navazující na širší debatu.

Obdobně by se měla podle zpracovatelů vést diskuze, zda **umožnit při povolení stavby odchýlení od plánu regulačního**. Například tak, že nerozchází-li se řešení s cílem a účelem plánu, je přípustné bez dalšího, v případě zásadnější změny pak za předpokladu, že by stavebník prošel adekvátním řízením, v němž by bylo prověřeno, že odchylka neohrozí chráněné zájmy v území. Podmínkou by přitom měl být souhlas obce, jako orgánu, jenž regulační plán vydal. Tuto úpravu fungující v Dánsku nebo Nizozemsku, považujeme za správnou, její fungování však do značné míry záleží na úrovni kultury mezi stavebníky a rovněž schopnosti stavebních úřadů posoudit otázku cílů a účelu existující dokumentace. To by zřejmě byl úkol pro spíše pro úřady územního plánování, než pro stavební úřad. Ani v tomto případě nenavrhujeme paragrafové znění, neboť máme za to, že by změna musela být komplexní.

- **Související návrh změny NSZ § 193 (závaznost nadmístní ÚPD pro stavebníky)**

(1) Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s

- a) ~~územně plánovací dokumentací~~, **územním plánem, regulačním plánem**, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,



které hodnotí a poměruje ve vzájemných souvislostech.

b. Administrativní složitost a časová náročnost

Dalším aspektem, který nepochybně odrazuje obce od pořizování regulačních plánů ve vyšší míře, je celková náročnost procesu. Při pořizování dokumentu, který zásadním způsobem zasahuje do věcných práv osob a řady chráněných veřejných zájmů, je nutné zajistit ochranu těchto zájmů. To v praxi vyžaduje zákonné zpracování vyjádření mnoha subjektů, od vlastníků pozemků přes oprávněné investory v území až po dotčené orgány a zástupce státní správy. Složitost tohoto procesu odpovídá významu dokumentu a lze ji omezit jen do určité míry. V rámci našeho zkoumání jsme nezaznamenali žádný stát s výrazně jednodušším procesem.

V oblasti procesu pořízení regulačního plánu identifikujeme následující klíčová témata: (1) stanovení a dodržování lhůt pro jednotlivé kroky pořízení, (2) stanoviska DOSS, (3) zadání pro regulační plán, (4) opatření obecné povahy a jeho přezkum, (5) role pořizovatele.

(1) NSZ stanoví pro kroky v procesu pořizování regulačních plánů konkrétní lhůty, je však otázkou, zda se ze zákona propíše do pořizovatelské praxe. **Spíše nepovažujeme za účelné sankcionování nedodržení lhůt pro pořizovatele** (není zřejmé, jaká by taková sankce měla být?). Má-li být územně plánovací dokumentace pořizována státní správou, pak je rolí Ministerstva pro místní rozvoj zajistit, že bude na straně pořizovatelů dostatečná kompetence a kapacita a nebude docházet k neplnění zákonem stanovených termínů.

(2) Obdobně jako v případě stavebního řízení by v pořizování regulačních (i územních) plánů měla značný kladný efekt **vyšší míra integrace dotčených orgánů státní správy orgánů do úřadů územního plánování**, resp. přenesení působnosti k posouzení míry ochrany veřejných zájmů na personálně posílené orgány pořizovatele. K takové reformě, kterou provázelo zrušení 26 zvláštních zákonů, došlo v nedávné době v Holandsku. Přestože dotčené orgány a systém uplatňování ochrany zvláštních zájmů v procesu územního plánování nebyl předmětem zkoumání, setkali se autoři u některých států se systémem zajištění ochrany zvláštních zájmů. Například v Polsku má část vyjádření, která odpovídají (závazným) stanoviskům DOSS pouze konzultační charakter. Taková změna je žádoucí také v našich podmínkách. Konkrétní paragrafové znění změny nenavrhujeme, předpokladem by byla komplexnější změna více zákonů.

Je v každém případě žádoucí dále posilovat mediační oprávnění pořizovatele a jeho způsobilost rozhodnout některé otázky související s ochranou práv podle zvláštních zákonů samostatně. Navrhujeme úpravu § 104, která pořizovateli umožní samostatně posoudit soulad řešení se zvláštním předpise.

- Související návrh změny NSZ § 104

(1) Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem bezodkladně předloží schvalujícímu orgánu návrh územně plánovací dokumentace s odůvodněním. Obsahoval-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, je součástí předkládaného návrhu také návrh výběru nejvhodnější varianty podle § 98 odst. 4. Návrh územně plánovací dokumentace musí být v souladu

b) s právními předpisy chránícími dotčené veřejné zájmy, přičemž základem pro posouzení souladu je stanovisko dotčeného orgánu, jiné posouzení musí být zdůvodněno se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a



- (3) Fáze **zadání regulačního plánu** nebo jeho změny může být v některých případech nadbytečná a nedůvodně prodlužující proces pořízení plánu. U jednoduchých změn může být zadání včleněno do usnesení o pořízení regulačního plánu (nebo jeho změny). Projednání zadání s DOSS, které proces mnohdy nedůvodně komplikuje, navrhuje zachovat pouze v případě, kdy se jedná o záměr v rozporu s územním plánem. Bude-li regulační plán v souladu s územním plánem, může zadání bez projednání zastupitelstvo schválit jako součást rozhodnutí o pořízení regulačního plánu nebo jeho změny.

- Související návrh změny NSZ § 86

(6) Zadání regulačního plánu, který je v souladu s územním plánem, se schvaluje jako součást rozhodnutí o pořízení regulačního plánu.

- (4) Dle zjištěných informací se opatření obecné povahy v evropském prostředí objevuje v jednotkách případů, žádný z nich nebyl mezi analyzovanými příklady. **Opatření obecné povahy** bylo v průběhu přípravy zákona č. 283/2021 Sb. opakovaně skloňováno v souvislosti s problémy územního plánování. Je však třeba konstatovat, že proces pořízení a vydání regulačního plánu je srovnatelný s procesem v analyzovaných státech. Nemáme tedy zato, že by změna právního nástroje a navrácení se k vydávání regulačních plánů formou vyhlášky přineslo zásadní zlepšení.

- (5) Specifické je **rozdělení působnosti v územním plánování mezi státní správu a samosprávu** v ČR. Lze přepokládat, že vyšší počet aktéru v procesu přípravy a projednávání plánů zvyšuje riziko průtahů. Pořizování plánů samosprávnou (které dominuje v analyzovaných státech) by zřejmě vedlo ke zjednodušení procesu. Současně je však třeba poukázat na to, že co umožňuje samostatné pořizování dokumentace, je jejich vyšší kompetence municipalit daná řádově větší velikostí. Je zjevné, že nižší počet větších obcí umožňuje efektivnější výkon veřejné správy. V Nizozemsku je počet obcí 342, ve Vlámském regionu 308, v Dánsku byl reformou v roce 2007 snížen počet obcí z 271 na 98. Je zjevné, že velká část z 6249 obcí v ČR nemůže být sama o sobě dostatečně kompetentní pro samostatné pořízení územně plánovací dokumentace. Na druhou stranu je třeba poukázat např. na Slovensko s rovněž vysokým počtem obcí, kde je pořizování ÚPD v pravomoci samosprávy. Navrhujeme ponechat pořizování veškeré ÚPD v působnosti samosprávy s tím, že státní správa může být využita subsidiárně, tedy pokud o to výslovně obec požádá.

c. Požadavky na obsah regulačního plánu

Další z překážek vyšší míry pořizování regulačních plánů je jejich obsahová složitost, vedoucí k náročnosti projednání, vysokým nákladům apod. Máme však zato, že další redukce obligatorních náležitostí regulačního plánu sama o sobě nepovede k požadovanému výsledku. Mnohdy složitost výsledného plánu vyplývá nikoliv z požadavků stavebního zákona či zadání obce, ale z požadavků dotčených orgánů vznášených při projednání zadání. Bylo by proto přínosné **zavedení zvláštní kategorie regulačního plánu (“zjednodušený” / “jednoduchý” regulační plán), který by obsahoval jen skutečně minimální regulaci** (stavební čára, uliční čára, výška zástavby) a mohl být rovněž spojen s úlevou v procesu pořízení. Stanovení takové kategorie je významné proto, že pokud by obec pořizovala takový jednoduchý regulační plán, DOSS by nemohly vznášet požadavky na jeho obsah. Paragrafovou textací změny neuvádíme, neboť by šlo o změnu komplexní a je vhodné ji nejprve podrobit diskusi.



Současně doporučujeme redukci povinných regulativů v regulačním plánu. Bylo by účelné, aby mohly obce prostřednictvím regulačních plánů řešit i jiné aspekty, než je výstavba budov, například pravidla pro umístování reklamy. Proto považujeme za nadbytečné stanovení minimálních obligatorních požadavků na obsah regulačních plánů v § 85 NSZ. Např. v Dánsku musí místní plán obsahovat pouze informace o svém účelu a jeho právních účincích. Účel musí určit plánovací důvody, například zajištění adaptace na klimatické změny nebo prevenci znečištění. V zastavovacích plánech v Dolním Rakousku je obligatorně požadováno pouze určení uliční čáry, způsobu a výšku zástavby nebo nejvyšší přípustnou výšku budovy. Vše ostatní se nechává na projektantovi, resp. rozhodnutí obce. Navrhujeme proto přesunout veškerý předepsaný obsah regulačního plánu do kategorie "volitelné". Nově by tak ustanovení § 85 znělo:

- Související návrh změny NSZ § 85

(1) ~~Regulační plán v řešeném území stanoví podrobné podmínky pro~~

- ~~a) vymezení a využití pozemků,~~
- ~~b) umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek,~~
- ~~c) umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,~~
- ~~d) ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.~~

(2) Regulační plán ~~dále~~ zpravidla stanoví

- a) vymezení a využití pozemků,
- b) umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek,
- c) umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu,
- e) uliční a stavební čáry,
- f) vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku,
- g) půdorysnou velikost stavby, výšku, objem a tvar stavby,
- h) základní údaje o kapacitě stavby,
- i) určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, nebo zastavitelnost pozemku dalšími stavbami,
- j) základní podmínky pro požární ochranu,
- k) podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.

d. Ne/povinné pořizování regulačního plánu

Diskutovanou otázku v rámci řešitelského týmu bylo stanovení povinnosti zpracovat regulační plány pro určité případy. Za jednoznačně správné považujeme řešení, kdy povinnost zpracování regulačního plánu stanoví ve stanovených lokalitách plán územní. Problematické je však stanovení lhůty, po jejímž uplynutí se podmínka ruší. Na to "hřeší" řada investorů, pro které ekonomicky výhodnější vyčkat na její uplynutí stanovené lhůty. Tento problém je třeba na úrovni právní úpravy eliminovat. Není-li možné tuto lhůtu ze zákona vyjmout zcela,



navrhujeme, aby běh lhůty, po jejímž uplynutí přestává podmínka existovat, byl zahájen podáním podnětu na vydání regulačního plánu. Je-li podnět podán, měla by samospráva regulační plán vydat např. do 4, ve složitějších případech do 6 let.

- **Související návrh změny NSZ § 81**

(4) Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než ~~6 let~~ **4 roky** od nabytí účinnosti ~~územního plánu~~ **podání podnětu podle § 109 odst. 1**. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

Zpracovali: Mgr. Eva Faltusová, Ing. arch. Barbora Havlíčková, Ing. arch. MgA. David Mateáško, Doc. Ing. arch. Ivan Plicka, Mgr. Ing. Daniela Rybková, RNDr. Milan Svoboda