



ANALÝZA VYUŽÍVÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ VE VYBRANÝCH EVROPSKÝCH STÁTECH A REGIONECH

ÚVOD: ZADÁNÍ PRÁCE

ZKOUMANÉ STÁTY

- (povinné): Bavorsko, Dolní Rakousko, Slovensko, Polsko
- (zvolené): Dánsko, Flandry, Nizozemsko, Francie

ZKOUMANÉ OTÁZKY

- délka tradice využívání regulačních plánů,
- pokrytí území regulačními plány,
- pro jaký typ území jsou plány zpracovávány (povinně, nejčastěji),
- závaznost plánů a nadřazených dokumentací a podmínky odchýlení
- postup, když je plán v území povinný a není dosud zpracován,
- druhy regulačních plánů,
- obsah plánů,
- standardizace plánů,
- proces pořízení,
- formu vydání plánů,
- nutnost zpracování SEA pro regulační plány.

Rozloha: 70 549 km², Populace: 13 369 393 (červen 2023)

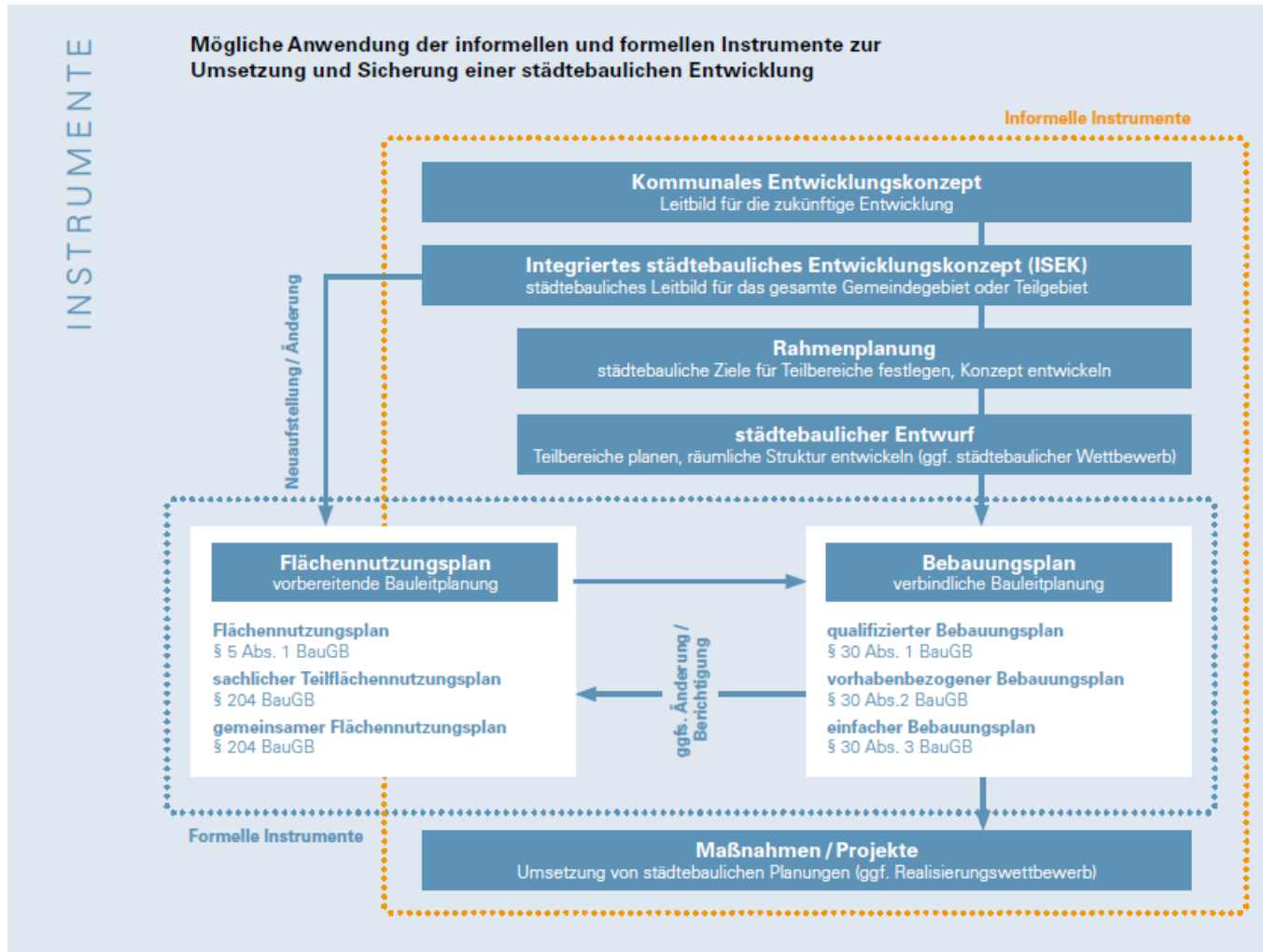
Počet obcí: 2 056

Legislativa: stavební zákon (Baugesetzbuch, zkráceně BauGB) a bavorský stavební řád (*Bayerische Bauordnung*, zkráceně BayBO)

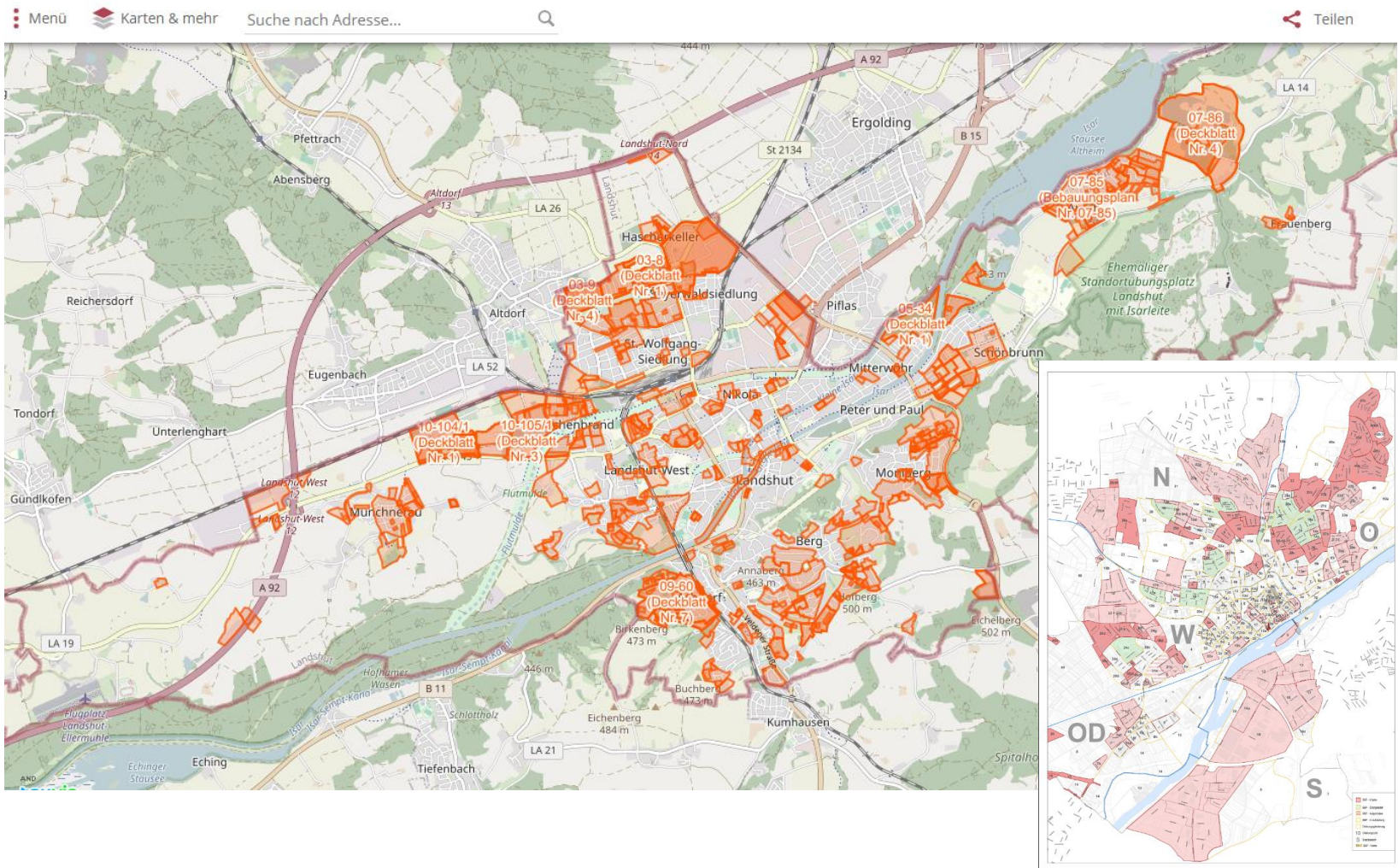
CHARAKTERISTICKÉ ZNAKY

- Hlavními formálními nástroji obecního územního plánování jsou plány organizace výstavby / plány výstavby v území (*Bauleitpläne*):
 - Plán využití ploch (*Flächennutzungsplan*) je základem pro přípravu zastavovacích plánů (*Bebauungspläne*) a je závazný pro obec a orgány veřejného plánování. Není závazný pro jednotlivé stavebníky.
 - **Zastavovací plán (*Bebauungsplan*) je závazný pro jednotlivé stavebníky a všechny stavební aktivity v oblasti, na kterou se vztahuje.**
- Zastavovací plány pokrývají většinu rozvojových zastavitelných ploch
- Zpracování zastavovacího plánu je povinné v oblastech, kde jsou nezbytná podrobnější pravidla pro rozvoj obce nebo podrobné regulace využití ploch. Bez zastavovacích plánů je zastavitelnost možná pouze ve „stabilizovaných“ zastavěných čtvrtích (*bebaute Ortsteile*).
- V území, pro které existuje zastavovací plán, je tento závazný pro všechny stavební záměry. Od zastavovacího plánu však jsou možné výjimky a odchylky.
- Zastavovací plány obsahují právně závazná ustanovení, limity a urbanistické regulativy. Obsah plánu je uveden v § 9 BauGB. V obsahu je téměř vše nepovinné.
- Průběh pořízení = část přípravy, návrhu a vydání. Podnět k pořízení = zájemce z řad veřejnosti, vlastní rozhodnutí municipality. Vždy jsou do procesu zapojeny „dotčené“ orgány a veřejnost.
- SEA – Ano, ale může být upuštěno, pokud nemá projekt významný vliv na životní prostředí.

FORMÁLNÍ A NEFORMÁLNÍ NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ



PŘÍKLADY POKRYTÍ MĚSTA zastavovacími plány (*Bebauungspläne*), města Landshut a Schweinfurt

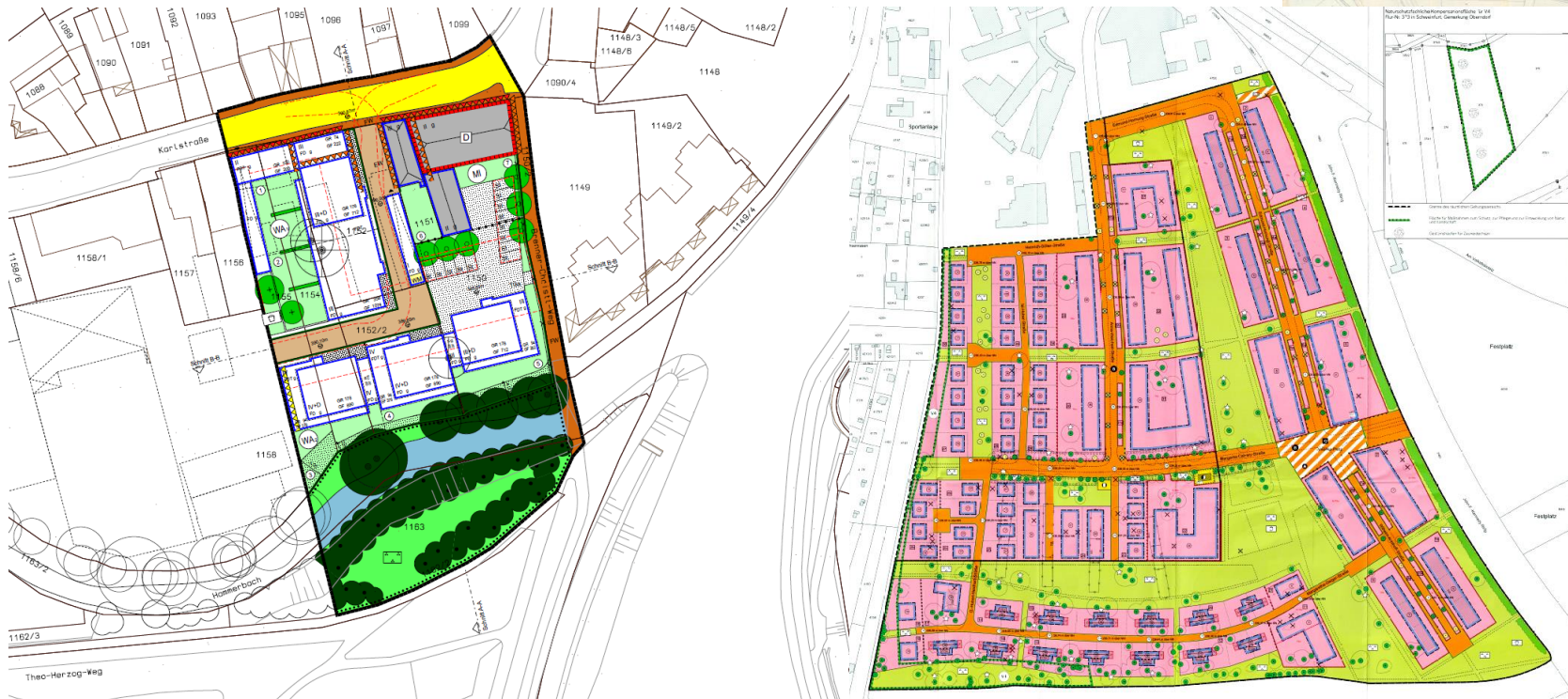
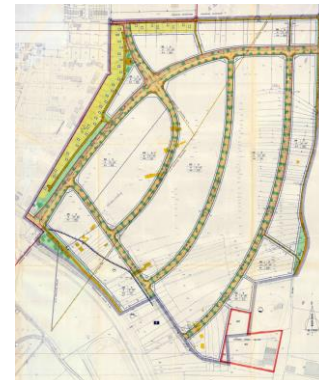


PŘÍKLADY ZASTAVOVACÍCH PLÁNŮ

Zastavovací plán pro specifický záměr (*Vorhabenbezogener Bebauungsplan*)

Kvalifikovaný zastavovací plán (*Qualifizierter Bebauungsplan*)

Jednoduchý zastavovací plán (*Einfacher Bebauungsplan*)



Rozloha: 42 943 km² (bez zámořských území), Populace: 5 961 249 (leden 2024)

Počet obcí (*Kommuner*): 98

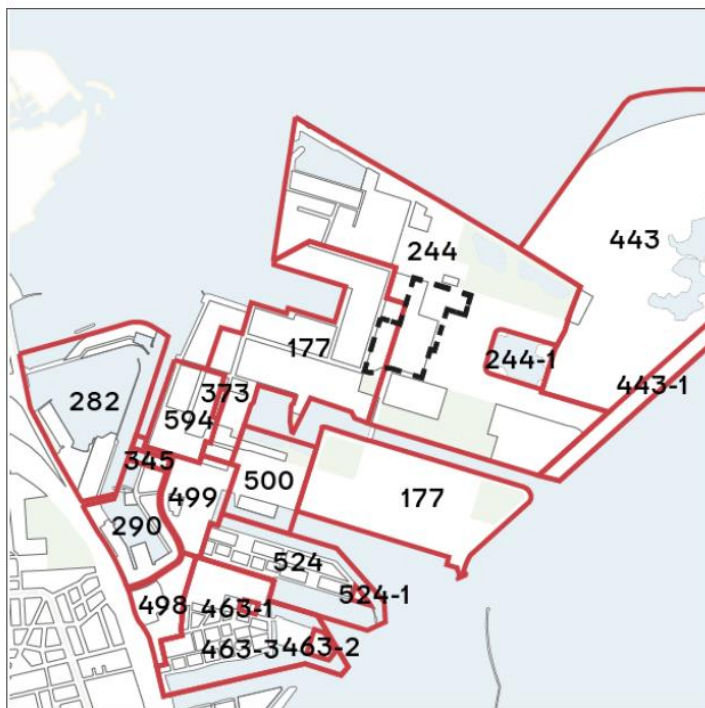
Legislativa: zákon o plánování z roku 1991 (*Planoven*)

Ekvivalent regulačního plánu: **Místní plán (Lokalplan)**

CHARAKTERISTICKÉ ZNAKY

- nízká míra národní koordinace národní / neexistující regionální
- Obecní plány (*Kommunerplaner*) vydávají obce povinně
- Místní plány (*Lokalplaner*)
 - jediná úroveň dokumentace závazná pro stavebníky
 - husté pokrytí (7,64% území)
 - v řadě případech **povinné** (změna v charakteru, významná výstavba, zvláště chráněné území, stanoví-li to obecní plán) – bez pořízení nelze záměr umístit
 - při povolení stavby se lze odchýlit (zastupitelstvo udělí výjimku)
 - minimální povinné požadavky (jen informace o účelu a jeho právních účincích) a žádná standardizace
 - pořízení srovnatelné s procesem v ČR
 - přezkum do 4 týdnů u zvláštní komise, neexistence „incidenčního přezkumu“
 - SEA se pořizuje, pokud jsou naplněny požadavky zákona o posuzování vlivů na životní prostředí plánů, programů a konkrétních projektů

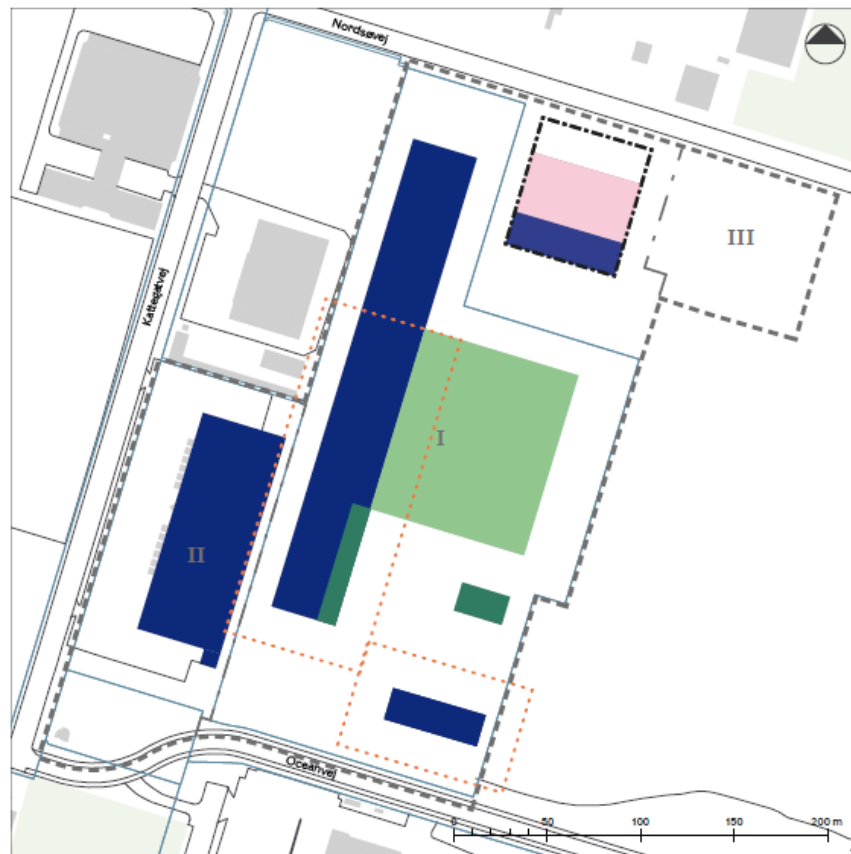
Příklady plánů



- Gældende lokalplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

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



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

Rozloha: 13.522 km², Populace: 6 078 000 obyvatel

Počet obcí: 308

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

CHARAKTERISTICKÉ ZNAKY

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.

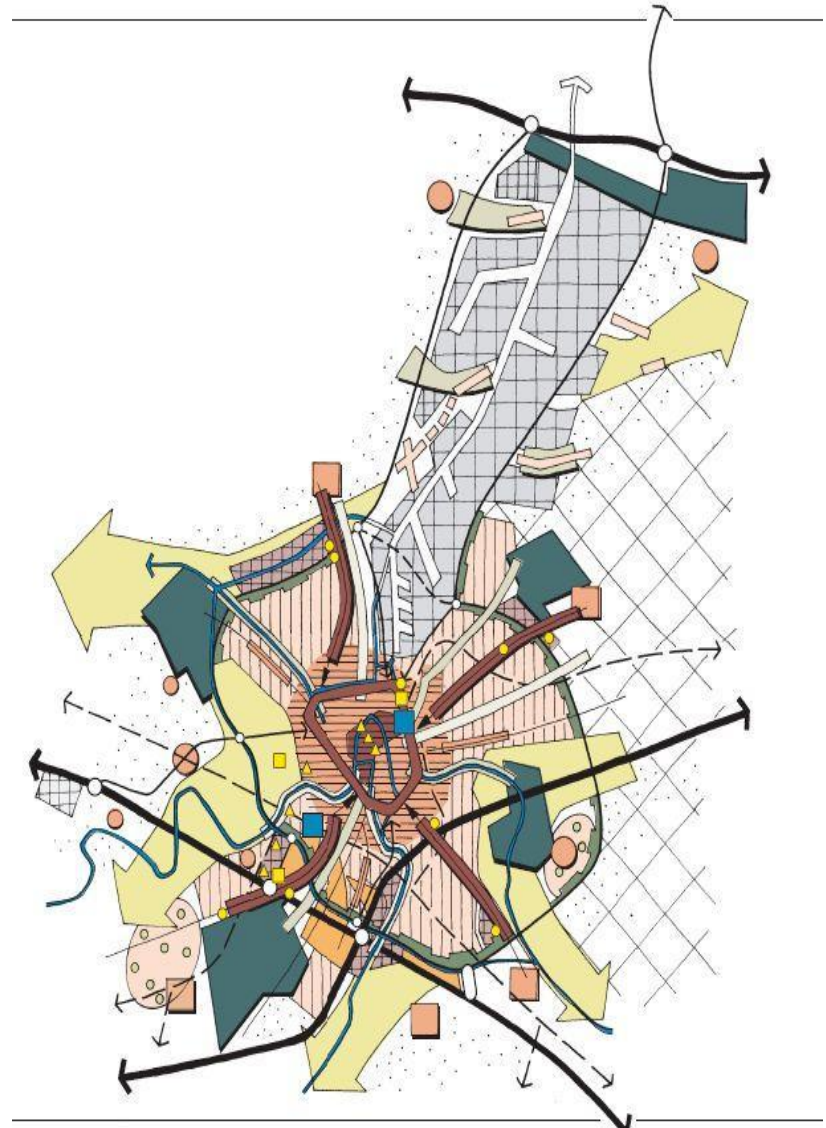
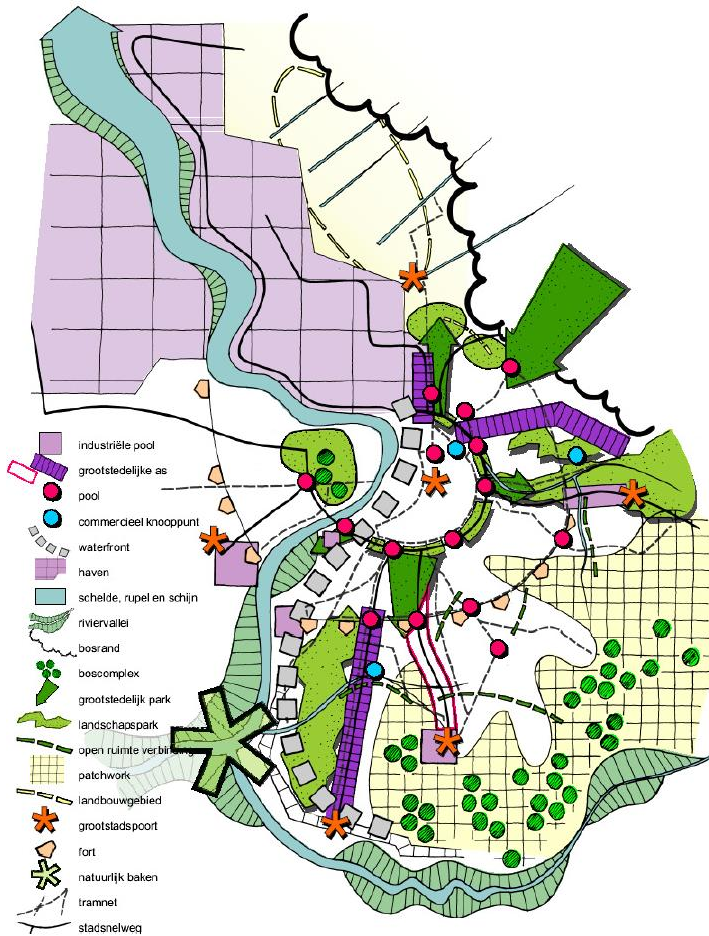
Obecní realizační (regulační) územní plán (*Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan*, *GRUP*), který upřesňuje a řídí rozvoj specifických oblastí nebo projektů v dané obci. Podobně jako PRUP na úrovni provincie, GRUP se zaměřuje na detailní regulaci území a stanovení podmínek pro realizaci stavebních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

II.3 FLANDRY (Vlámský region)

Příklady plánů:



II.4 FRANCIE

Úvodní informace

Rozloha: 643 801 km², Populace: 64,864,569 (květen, 2024)

Počet obcí (*communes*): cca 35 000

Legislativa: Code de l'urbanisme 1973

• Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Regulační dokument, který upravuje využití půdy 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.

• Carte Communale

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

• Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

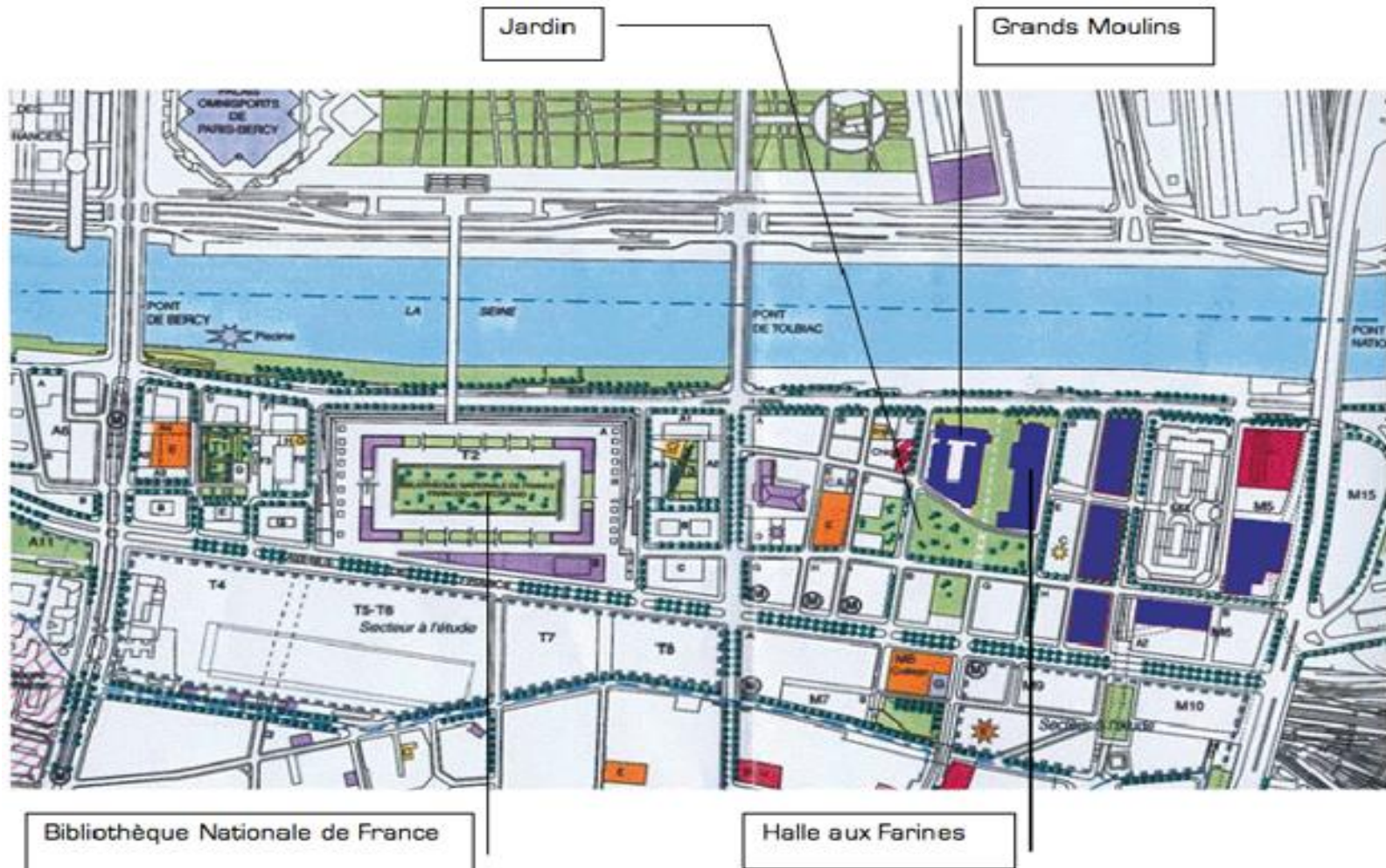
• Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

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

Název slidu

II.4 FRANCIE

Příklady plánů:



Rozloha: 41 543 km² (bez zámořských území), Populace: 17,663,965

Počet obcí: 342

Legislativa: Zákon o prostředí (*Omgevingswet*)

Ekvivalent regulačního plánu – není

Ekvivalent územního plánu s prvky regulačního plánu: **plán prostředí (Omgevingsplan)**

CHARAKTERISTICKÉ ZNAKY

- zásadní reforma práva účinná k 1. 1. 2024 – sloučení 26 zvláštních zákonů
- dílčí plány integrovány do jediného plánu prostředí (*Omgevingsplan*), který zahrnuje obecnou i podrobnou urbanistickou regulaci z řady oblastí veřejného zájmu (ochrana přírody, vod, kulturního dědictví, bezpečnosti, vč. stavebních norem)
- plán prostředí je závazný pro rozhodování v území, ale lze se při rozhodování (projekt přináší významné veřejné výhody nebo jiné důležité důvody)
- vysoká míra standardizace
- částečná hierarchizace nástrojů – stát a provincie vydávají strategie nezávazné pro nižší celky, závazná jsou tzv. instrukční pravidla
- SEA se pořizuje

Rozloha: 312 679 km²,

Populace: 40,322,808

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

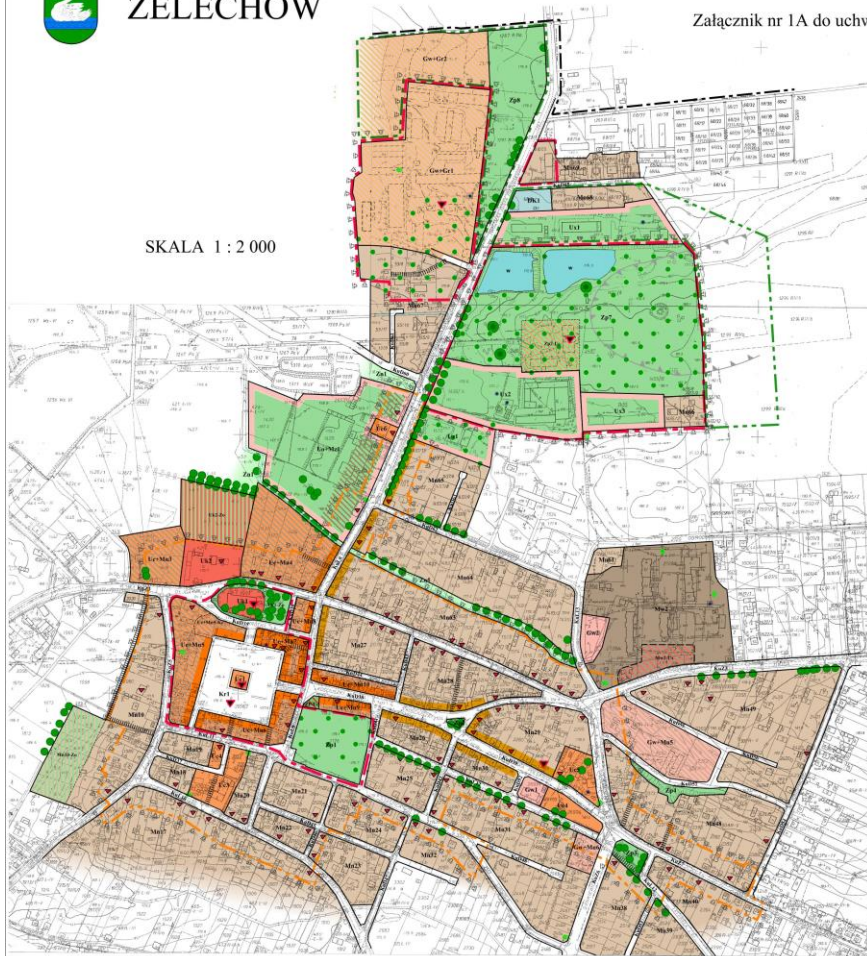
Legislativa: Zákon ze dne 27. března 2003 o územním plánování a rozvoji (Sbírka zákonů č. 80, položka 217, ve znění pozdějších změn), dále několik desítek zvláštních právních předpisů)

Ekvivalent regulačního plánu – **místní plán územního rozvoje** (Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego),

CHARAKTERISTICKÉ ZNAKY

- nízká míra celostátní prostorové koordinace
- vojvodství vydávají vojvodské plány územního uspořádání závazné pouze pro obce
- základní jednotkou územního plánování jsou obce, které vydávají jako závazné pouze místní plány územního rozvoje, nikoliv povinně (38%)
- novinka: do 2026 musí obce přijmout závazné obecné plány
- v procesu pořízení plánu řada z orgánů odpovídajících DOSS vydává stanoviska, která nejsou závazná
- zastupitelstvo může stanovit daň za zhodnocení pozemku

SKALA 1 : 2 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM i GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA

LPA

- ☐ - ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA I GRANICE JEDNOSTEK TERENOWYCH

- PRZYZNACZENIE TERENÓW**
- MIESZALNICTWO

- ZABUDOWA JEDNOCZYNNA I WIELOCZYNNA MŁOGABARYTON

- ZABUDOWA SIEDLISKOWA

- CIEKAWOSTKI Z DZIEDZINY ZBIOROWEGO
- USŁUGI

- OBIEKTY USŁUG CENTROTWÓRCZYCH
- OBIEKTY KULTURALNEGO

- OBEKTY OPIEKI ZDROWOTNEJ

- 1.4 - OBIEKTY OSWATY

13. OBIEKTY TURYSTYKI I WYPOCZYNKU

- OBIEKTY USŁUG BEZ ŚLĄSZEGO OKREŚLENIA ICH PROFILU
- OBIEKTY USŁUG Z ZIELENIA TOWARZYSZĄCĄ

- DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA:
- OBIEKTY PRZEMYSŁU I PRODUKCJA, SKŁADY

- WARSZTATY, OBIEKTY DROBNEJ WYTWARCZOŚCI, HURTOWNIE

- | | |
|---|---|
| X | Oznaczenia:
- PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI TERENOWEJ |
|---|---|

- | | |
|-------|---|
| $X+Y$ | - PRZEZNACZONA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI TERENOWEJ O FUNKCJI OBIEKTOWEJ - $X+Y$ |
| X/Y | - PRZEZNACZONA PODSTAWOWEGO JEDNOSTKI TERENOWEJ ZE WSZYSTKIMI FUNKCJAMI OBIEKTOWEJ - X I EWENTUALNIEJ DOCELOWEJ - Y |

- X₇ - PRZEZNACZENIA WYDZIELENIA TERENOWEGO - y W OBRĘBIE JEDNOGO PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM - X

- ZASIEGI STREF KONSERWATORSKICH
- STREFY PEŁNEJ OCHRONY HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- STREFY OCHRONY TACHOMIANYCH KLIMATÓW I TACHOMIANYCH TACHOMIANYCH

- STREFY OCHRONY ZACHOWANYCH KULTURONÓW ZEPY TRAFIŁY
- STREFY OCHRONY KRAJOBRAZOWEJ § STREFY "C"
- STREFY OCHRONY EKSPOZYCJI ZESPÓŁU ZABYTEKOWE § STREFY "C"
- STREF OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH § STREF "C"

- ZASĘGI STREF LOKALNYCH OGRANICZEŃ I UTRUDZEŃ:
 - STREF ZŁOŻONYCH WARUNKÓW GRUNTOWYCH (warstwy słabsze)
 - STREF SZKODLIWEGO DOZYJANIA LINII ELEKTROENERGET

- STREFY OBYWAZUJĄCE DLA ZABUDOWY MIESZKANOWEJ ORAZ PRZECIWOŻYWIENIA ŻYWIŃCÓJ JEŻELI NIE SĄ ONE ZAKRĘT MIEJSKIEGO ORAZ DLA UŁCJ WOÓY (studia)

- STREFY OBOWIAZUJĄCE DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ PRZECHOWYWANIA ŻYWNOSCI JEŻELI SĄ ONE ZAPATRYWANE
- STREFY BEZPIECZEŃSTWA DO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA ORAZ STACJIREKUCYJNO-POMAROWYCH DO BUDYNKÓW MIESZKANIOWYCH

- ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**
- PRZEBIEGI PRZEWODÓW MAGISTRALNYCH;
 - NAPONOWE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO N

- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- LOKALIZACJE WAŻNIEJSZYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURALNYCH
- STACJE WJĘC WODY ZASILAJĄCYCH WODOCIĄG MEJSKI
- STACJE WYPODOBYWU ZAGŁĘBIENIA WODOCIĄG MEJSKI

- STACJA TRANSFORMATOROWYCH 150/4 kV
- STACJA REDUKCYJNO-POMAROWEJ GAZU I-STOPNIA
- MECHANIZM ODCZYSZCZANI ŚCIEKÓW

- ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW

- POZOSTAŁE OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWACYJNĄ
- ELEMENTY ZIELONE:**
- POMNIKI PRZYRODY - OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

- DRZEWA ORAZ GRUPY I SZERALEFY DRZEW O WYBITNYCH I WYSOKI PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH - DO ZACHOWANIA
- ZIELEN PARKOWA ORAZ TOWARZYSZĄCA OBIEKTOM - DO ZACHOWANIA

- INNE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:**
- PRZEBIEGI WAŻNIEJSZYCH CIĄGÓW PIEZOG. I PESZO-JEZDNYCH
 - PRZEBIEGI W OBRĘBIE KTÓRYCH ORYGINALNE SYTUACJONAR. LUB.

- GRANICE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANOWO-KOMPLEKSOWYCH PRZESZTAŁCEŃ WŁAŚNOŚCIOWYCH, T.J. SCALI

- | | |
|----|---|
| 10 | • OBIEKT URZĄDZENIA OBSŁUGI ROLNICTWA |
| 11 | • DOWALNIOŚĆ KOMUNALNA |
| 12 | • ZABUDOWA MIESZKOWANIA KOMUNALNA |
| 13 | • ZELENIA |
| 14 | • ZELENIA PUBLICZNA (parki, stawy) |
| 15 | • ZELENIA ODCIĄCZAJA |
| 16 | • ZELENIA NIEURZĄDZANA |
| 17 | • OGRODY DZIAŁKOWE |
| 18 | • OGRODY INDYW. |
| 19 | • OCHRONA |
| 20 | KOMUNIKACJA |
| 21 | • DROGI I ULICE (1. planowa, 2. zbiorowa, 3. lokalna, 4. eksploatowana) |
| 22 | • KANALIZACJA |
| 23 | • RYNEK |
| 24 | • INFRASTRUKTURA TECHNICZNA |
| 25 | • OBIEKTY URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYCZNE |
| 26 | • OBIEKTY URZĄDZENIA KANALIZACYJNE |
| 27 | • OBIEKTY URZĄDZENIA GAZOWE |
| 28 | ROLNICTWO |
| 29 | • TERENY PRODUKCJI ROLNEJ (pole uprawne, łąki i pastwiska) |
| 30 | EXPLOATACJA ŻŁOZ |
| 31 | • PAKIEMINIE |
| 32 | • WODY OTWARTE (ZBIORNIKI CIĘDNE) |

ODNACZENIA

- PRZYZNACZENIE JEDNOSTKI TERENOWEJ
- PRZYZNACZENIE JEDNOSTKI TERENOWEJ O FUNKCJI MIESZANEJ
- PRZYZNACZENIE JEDNOSTKI TERENOWEJ Z WYZKAZANIEM FUNKCJI OBIEKTY - X I ORIENTACJĄ DOCELOWĄ - (Y)
- PRZYZNACZENIE WYDZIELA TERENOWEGO - y W OBRĘBIE JEDNOSTKI TERENOWEJ O PRZYZNACZENIU PODSTAWOWYM - X

STREFY SZCZEGÓŁNYCH UWARUNKOWAŃ DLA INWESTOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA

- [illegible]

ORAZ STACJREDUKCYJNO-POMIAROWE
ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

- PRZEBIEGIENIE ZWISZKÓW MAGISTRALNYCH
- NAPIĘTOWE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- LOKALIZACJE WAŻNIEJSZYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURALNYCH
 - STACJA WŁĘC WODY ZASILAJĄCYCH WODOCIĄG MIĘDZI
 - STUDIUM WIERCONYCH ZASILAJĄCYCH WODOCIĄG MIĘDZI
 - STACJA TRANSFORMATOROWYCH 150/4 kV
 - STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWEJ GAZU I-STOPIA
 - MECHANIZM ODCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
 - POZOSTAŁE OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- ELEMENTY ZIELNE**
- POMNIK PRZYRODY - OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ
 - DRZEWA ORAZ GRUPI I SZERZYBY DRZEW O WYBITNYCH I WYSOKICH WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOZEMNYCH - DO ZACHOWANIA

- ZIELON PARKOWA ORAZ TOWARZYSZĄCA CI

- INNIE ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:**
- PRZEBIEGI WAŻNIEJSZYCH CIĄGÓW PEZŁOCH I PRZESŁ JEZDNYCH
 - PIERZDŁE, W OBRĘBIE KTÓRYCH OBOWIĄZUJE SYTUACJONNE UŚKUSZ W PRZETARACH SŁOJNIKÓW
 - GRANICE TERENÓW PRZEDZACZONYCH POD ZARÓDOKI MIESZKANOWIA, JEDNOROZDZIOJNA, WYMAGAJĄCE KOMPLEKSOWYCH PRZESZTAŁCEN WŁASNOŚCIOWYCH, T.J. SCIEŁANIA I REPARACJAZ

Zaměstnanec	Burton's Malt & Grain Distillery
Fyzikální	 Burton's Malt & Grain Distillery East Gatelynch - Alford 1000 Alford, Leicestershire, LE12 6JH
Typ společnosti	Malting plant producing malted barley for malt distilleries
Veřejné informace	Phone: 01509 261111 Fax: 01509 261112 E-mail: info@burtons.co.uk Web: www.burtons.co.uk
Osoba	T. J. 2100 J. 1000

DOLNÍ RAKOUSKO

Rozloha: 19 180 km², Populace: 1 718 373 (2023)

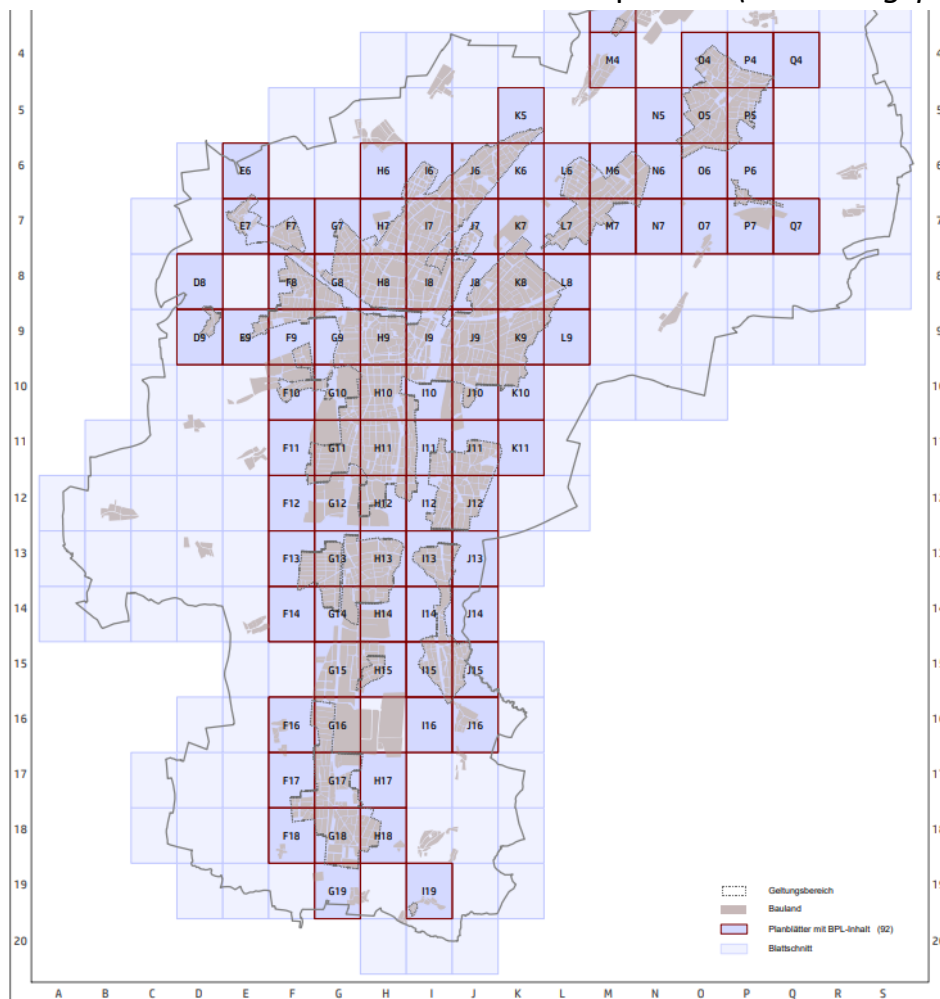
Počet obcí: 573

Legislativa: dolnorakouský zákon o územním plánování (NÖ Raumordnungsgesetz),
dolnorakouské stavební předpisy (NÖ Bauordnung),

CHARAKTERISTICKÉ ZNAKY

- Hlavními formálními nástroji obecního územního plánování jsou:
 - Plán využití ploch (*Flächenwidmungsplan*) je základem pro přípravu zastavovacích plánů (*Bebauungspläne*) a je závazný pro obec a orgány veřejného plánování, ale též pro jednotlivé stavebníky.
 - **Zastavovací plán (*Bebauungsplan*) je závazný pro jednotlivé stavebníky a všechny stavební aktivity v oblasti, na kterou se vztahuje.**
- Zastavovací plány pokrývají většinu rozvojových zastavitelných ploch.
- Zastavovací plán může být vydán pro území celé obce, jednotlivé lokality (*Ortschaften*) nebo vymezené části území (*Teilbereiche*). Obce si samy rozhodují, kde bude zpracován zastavovací plán, případně kde bude v plánu využití ploch stanoven požadavek na zpracování zastavovacího plánu.
- V území, pro které existuje zastavovací plán, je tento závazný pro všechny stavební záměry.
- V zastavovacím plánu se požaduje stanovit pouze několik hlavních pravidel (uliční čáru, způsob zástavby, výšku zástavby a nejvyšší přípustná výška budovy), ale umožňuje se nepovinně stanovit mnoho dalších regulací a požadavků.
- Průběh pořízení = část přípravy, návrhu a vydání. Podnět k pořízení = zájemce z řad veřejnosti, vlastní rozhodnutí municipality. Vždy jsou do procesu zapojeny “dotčené” orgány a veřejnost.
- SEA se pro zastavovací plány nezpracovává, není vyžadováno.

PŘÍKLAD POKRYTÍ MĚSTA zastavovacím plánem (*Bebauungsplan*), město St. Pölten



BEBAUUNGSPLAN DER STADT ST. PÖLTEN



GZ:
V/5/26/22-001
Neudarstellung

Plangrundlage:
DKM 17.01.2023
Copyright 2023 by Stadt St. Pölten
Planungsbereich Stadtentwicklung
Karte: GZ 26.04.2023 / Mag. M. Kock
Karte: GZ 26.04.2023 / Mag. M. Kock

Der Leiter der Stadtplanung: _____

Der Bürgermeister: _____

Am 29.11.2022 / Mag. M. Kock
AT: 26.04.2023 / Mag. M. Kock

Název slidu

PŘÍKLADY ZE ZASTAVOVACÍHO PLÁNU St. Pölten



Rozloha: 49.036 km², Populace: 5 441 899 obyvatel

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)

ekvivalent regulačního plánu: **územní plán zóny**

CHARAKTERISTICKÉ ZNAKY

- hierarchizovaný soubor nástrojů plánování, novinkou v právním řádu je územní plán mikroregionu (skupina obcí může pořídit namísto územního plánu)
- územní plánování plně v působnosti samosprávy
- velmi malé pokrytí území územními plány zóny (0,2%)

územní plán zóny

- územní plány zóny v některých případech povinné (památkové zóny/rezervace, když tak stanoví ÚP/ÚPM, pokud je potřebné podrobně řešit rozvojové záměry, nebo činnosti, které mají vliv na prostorové uspořádání území a funkční využití části území obce)
- poměrně rozsáhlé minimální obsahové požadavky
- vydává se formou vyhlášky

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. 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.

Skutečnost, že území Česka není podrobnou regulací pokryto v dostatečné míře, je však zřejmě i bez ohledu na mezinárodní srovnání považována za známou a všeobecně akceptovanou.

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). 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).

Obvyklá území, pro která se zpracovávají regulační plány, jsou napříč zkoumanými systémy podobná, včetně změn ve využití území, rozvojových oblastí, velkých infrastrukturních projektů, 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 a Dánsku 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. Obdobný situace existuje v Polsku, tam však vedla k problémům v územním rozvoji - nedávno přijatá novela zákona zavádí “obecné” územní plány jako závazné pro stavebníky. Přímá závaznost nadřazených plánovacích dokumentací pro stavebníka platí v Dolním Rakousku a Vlámsku.

Poměrně ojedinělá se zdý 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 nejlepe připodobnit k územnímu plánu s prvky regulačního plánu). Pokud plán prostředí vydán nebyl, lze povolit stavby za stejných podmínek, za kterých lze povolit stavby v rozporu s plánem prostředí.

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 případech 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.

DOPORUČENÍ K ČESKÉ LEGISLATIVĚ

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

- 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.
- Jako optimální hodnotíme právní úpravu v Bavorsku, kdy je pro stavebníka přímo závazná pouze nejnižší úroveň regulace, tj. zastavovací plán.
- 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.
- 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 znění územního plánu bez nutnosti jeho změny. **Podstatou legislativní změny by mělo být připuštění, přijetí regulačního plánu, které samo o sobě v řešeném území územní plán změní.**
- Obdobně by se měla podle zpracovatelů vést diskuze, zda **umožnit při povolení stavby odchýlení od plánu regulačního.**

DOPORUČENÍ K ČESKÉ LEGISLATIVĚ

b. Administrativní složitost a časová náročnost

- Náročnost procesu odrazuje obce od pořizování regulačních plánů. **Složitost procesu však odpovídá významu dokumentu.** Nezaznamenali jsme 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: NSZ stanoví konkrétní lhůty. Nepovažujeme za účelné sankcionování nedodržení lhůt pro pořizovatele
 - (2) stanoviska DOSS: Značný kladný efekt by měla **vyšší míra integrace dotčených orgánů státní správy do úřadů územního plánování**, resp. přenesení působnosti k posouzení míry ochrany veřejných zájmů na orgány pořizovatele.
 - (3) zadání pro regulační plán: Fáze **zadání regulačního plánu** nebo jeho změny může být nadbytečná a prodlužující proces pořízení.
 - (4) opatření obecné povahy a jeho přezkum: Proces pořízení a vydání regulačního plánu je srovnatelný s procesem v analyzovaných státech. Nemáme tedy zato, že by změna právního nástroje přinesla zásadní zlepšení.
 - (5) role pořizovatele: **Rozdělení působnosti v územním plánování mezi státní správu a samosprávu** v ČR je specifické. Je zjevné, že velká část z 6249 obcí v ČR nemůže být sama o sobě dostatečně kompetentní pro samostatné pořízení územně plánovací dokumentace. Navrhujeme ale ponechat pořizování veškeré ÚPD v působnosti samosprávy s tím, že státní správa může být využita subsidiárně, tedy pokud o to výslovně obec požádá.

DOPORUČENÍ K ČESKÉ LEGISLATIVĚ

c. Požadavky na obsah regulačního plánu

- Obsahová složitost, vedoucí k náročnosti projednání, vysokým nákladům apod., je další překážkou vyšší míry pořizování regulačních plánů.
- Bylo by přínosné zavedení kategorie „zjednodušeného regulačního plánu“. Minimální regulace. Úleva v procesu pořizování.
- Doporučujeme redukci povinných regulativů regulačního plánu a přesunutí předepsaného obsahu regulačního plánu do kategorie “volitelné”.

d. Ne/povinné pořizování regulačního plánu

- 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. Není-li možné tuto lhůtu ze zákona vyjmout zcela, navrhuje, aby běh lhůty, po jejímž uplynutí přestává podmínka existovat, byl zahájen podáním podnětu na vydání regulačního plánu.

Autorský tým ČKA

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

V Praze 05/2024