

# Územní studie a vymezení veřejných prostranství





# Obsah územního plánu

příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění

## I. Obsah územního plánu, odst. 2:

Pokud je to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje:

- c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je **rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti



# Územní studie

§ 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění

- odst. 1:

Územní studie **navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení** vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, **které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.**

- odst. 2:

Pořizovatel pořizuje územní studii **v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu.**



# Schválení možnosti využití územní studie

§ 30 odst. 4 stavebního zákona:

Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle § 25 stavebního zákona, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

**Aktem schválení pořizovatel osvědčuje, že územní studie je způsobilá plnit účel, pro který byla pořizena.**



# Vyhláška č. 501/2006 Sb.,

o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

## Požadavky na vymezení ploch

§ 3 odst. 1:

K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla **o rozloze větší než 2000 m<sup>2</sup>**.



# Vyhláška č. 501/2006 Sb.,

o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

## § 7 Plochy veřejných prostranství

- odst. 1:

Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

- odst. 2:

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje **s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m<sup>2</sup>**; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.



# Podmínky prostorového uspořádání

## Příklad:

Ve změně územního plánu bylo navrženo pro zastavitelnou plochu bydlení v rodinných domech vypustit požadavek na zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování. Studie již byla pořízena a zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti. Protože územní studie neobsahovala vymezení ploch veřejných prostranství, byly pro zastavitelnou plochu bydlení stanoveny následující podmínky jejího využití:

Tato rozsáhlejší lokalita je vymezena v jižní části řešeného území. Realizace obytné výstavby je prioritním rozvojovým záměrem obce. **Podmínkou pro rozhodování je vymezení veřejných prostranství v min. rozsahu 4000 m<sup>2</sup>, přičemž do této plochy nebudou započítány plochy komunikací.**



# Námítky k návrhu územního plánu

§ 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona

Příklad uplatněné námítky:

„V návrhu není přesně specifikováno, na kterých parcelách se má nacházet „veřejné prostranství“, které má být dle tohoto návrhu vymezeno na ploše minimálně 4000 m<sup>2</sup>. **Vyslovuji tímto nesouhlas s tím, aby toto veřejné prostranství bylo vymezeno a umístěno byť jen na části mé uvedené parcely bez mého souhlasu.** Nesouhlasím s tím, aby umístěním „veřejného prostranství“ na mém pozemku byl tento můj pozemek znehodnocen proti stávajícímu stavu nebo proti pozemkům jiných vlastníků.“





Stavební zákon neupravuje proces pořízení územní studie a nestanoví ani povinnost její projednání s veřejností. Vlastníci pozemků tak nemají možnost se v daném případě k vymezení veřejných prostranství v rozsahu stanoveném vyhláškou č. 501/2006 Sb. vyjádřit.

**S ohledem na vlastnické vztahy je vhodnější využít možnosti zpracování územní studie jako podkladu k pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny a na jejím základě veřejná prostranství v rozsahu požadovaném vyhláškou již v územním plánu vymezit jako plochu s rozdílným způsobem využití a stanovit tak jednoznačné podmínky pro její využití.**



Územní studie v souladu s ustanovením § 25 stavebního zákona je jedním z územně plánovacích podkladů a slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich změn a pro rozhodování v území.

S odkazem na judikát č. 7 As 191/2014-26 se jedná o neformální odborný podklad určený k ověření požadavků na ochranu hodnot území, k navržení, prověření a posouzení záměrů na změny v jeho využití, variant vybraných problémů a úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území. Územní studií lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou naproti tomu vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace, tj. u zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu. **Územní studie je tedy, na rozdíl od územně plánovací dokumentace, nezávazná.**



# Děkuji za pozornost.

**Ing. Radka Jirásková**

Krajský úřad Královéhradeckého kraje,  
odbor územního plánování a stavebního řádu

červen 2015