



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



STÁTNÍ
POZEMKOVÝ ÚŘAD



KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV

2. aktualizované vydání

Rozvoj ve všech oblastech

www.mmr.cz



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



STÁTNÍ
POZEMKOVÝ ÚŘAD

Metodický návod

KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV

2. aktualizované vydání

2015

ISBN 978-80-87147-89-4
ISBN 978-80-87147-90-0
ISBN 978-80-87318-35-5
ISBN 978-80-87361-43-6

(Ministerstvo pro místní rozvoj. Praha. Tištěná verze)
(Ministerstvo pro místní rozvoj. Praha. Online verze)
(Ústav územního rozvoje. Brno)
(Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i. Praha)

Aktualizovaný metodický návod „Koordinace územních plánů a pozemkových úprav“ byl zpracován na základě požadavku Odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) Ústavem územního rozvoje (ÚÚR), a to v rámci úkolu B.12/ÚP. Významnou měrou se na řešení úkolu podílel formou kooperace Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy (VÚMOP, v.v.i.), oddělení Pozemkové úpravy a využití krajiny. V rámci činnosti VÚMOP, v.v.i. byla metodika zpracována díky podpoře výzkumného záměru ústavu MZE0002704902 „Integrovaná ochrana půdy, vody a krajiny“ a projektu QJ1220054 „Vliv změny klimatických faktorů na rozvoj procesů větrné eroze – koncepční řešení opatřeními pozemkových úprav“.

Publikování a využívání metodiky doporučil Státní pozemkový úřad (SPÚ) certifikačním osvědčením č. 2/2015-SPÚ/O ze dne 25. 2. 2015. Na základě tohoto doporučení a se svolením MMR a ÚÚR vydává VÚMOP, v.v.i. na své náklady tento metodický návod, který je rovněž přístupný v elektronické podobě na www.uur.cz – Publikační činnost a knihovna – Metodické příručky a publikační materiály.

Autorský kolektiv

Ing. Igor Kyselka, CSc., garant úkolu (ÚÚR)
Ing. arch. Milada Chrobáčková (ÚÚR)
Ing. Alena Navrátilová (ÚÚR)
Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc. (ÚÚR)

Ing. Jana Konečná, Ph.D. (VÚMOP, v.v.i.)
Ing. Jana Podhrázská, Ph.D. (VÚMOP, v.v.i.)
Ing. Michal Pochop (VÚMOP, v.v.i.)
Ing. Jiří Hladík, Ph.D. (VÚMOP, v.v.i.)

Lektoři

Ing. arch. Vladimír Dujka (samostatný projektant, Zlín)
Ing. Radmila Grmelová, CSc. (Státní pozemkový úřad, Odbor řízení krajských pozemkových úřadů)
Ing. Vladimír Mackovič (samostatný projektant, Praha)
Ing. Alexandra Vlčková (samostatný projektant, Brno)

Garance MMR – za územní plánování

Mgr. Ing. Petr Lepeška

Garance SPÚ – za pozemkové úpravy

Ing. Stanislav Skřípský

Redakce textu

Ing. Alena Navrátilová (ÚÚR)

OBSAH

1	ÚVOD	8
2	HLAVNÍ PROBLÉMY KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV	11
3	KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV V PLATNÝCH ZÁKONECH	12
4	POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A ZPRACOVÁNÍ NÁVRHŮ POZEMKOVÝCH ÚPRAV	13
5	UZLOVÉ BODY KOORDINACE POSTUPU ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A NÁVRHU POZEMKOVÉ ÚPRAVY	15
5.1	OBEC MÁ PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN, JE ZAHÁJENA POZEMKOVÁ ÚPRAVA.....	15
5.1.1	Postup v rámci provádění pozemkové úpravy	15
5.2	V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ JE POZEMKOVÁ ÚPRAVA ZAPSÁNA V KATASTRU NEMOVITOSTÍ A POTÉ DOCHÁZÍ KE ZMĚNĚ, PŘÍPADNĚ ZPRACOVÁNÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	18
5.2.1	Pořízení a zpracování územního plánu	18
5.3	ÚZEMNÍ PLÁN NEBO JEHO ZMĚNA JSOU POŘIZOVÁNY A ZPRACOVÁVÁNY SOUČASNĚ S POZEMKOVOU ÚPRAVOU	20
5.3.1	Pořízení a zpracování územního plánu	20
5.3.2	Postup v rámci provádění pozemkové úpravy	21
5.4	ÚZEMNÍ PLÁN JE POŘÍZEN S OHLEDEM NA MOŽNOST BUDOUCÍHO ZPRACOVÁNÍ POZEMKOVÉ ÚPRAVY	23
5.4.1	Pořízení a zpracování územního plánu	23
6	ZÁVĚR.....	27
7	POUŽITÉ ZKRATKY	28
8	POUŽITÁ A SOUVISEJÍCÍ LITERATURA	29
9	PRÁVNÍ PŘEDPISY	31
10	PŘÍLOHA.....	32
	KOMENTÁŘE OBSAHOVÝCH VAZEB ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A ŘEŠENÍ POZEMKOVÝCH ÚPRAV	32
10.1	Úvod	32
10.2	Vymezení hranic obvodů při PÚ	32
10.3	Forma	32
10.4	Míra podrobnosti řešení	34
10.5	Obsah	34



1 ÚVOD

Cílem této aktualizované metodiky je především seznámit odbornou i laickou veřejnost s nezbytností úzké koordinace a vzájemné návaznosti dvou důležitých plánovacích dokumentací řešících venkovský prostor (krajinu), tedy územních plánů a pozemkových úprav. Současná praxe ukazuje na častá nedorozumění, která mají za následek nejen časové prodloužení v realizaci záměrů v rámci obou procesů ale i snížení efektivnosti vložených prostředků. Metodika na základě několikaletých zkušeností stručně a jednoduše popisuje, kde se obě plánovací dokumentace setkávají, které jsou oblasti jejich společných zájmů, kde se mohou doplňovat. Cílem metodiky je tak stanovit styčné body možné spolupráce obou dokumentací a deklarace potřeby řešit venkovský prostor komplexně a společně.

Předložená metodika vzniká právě 15 let po vydání publikace „**Koordinace postupu zpracování územně plánovací dokumentace a projektu komplexních pozemkových úprav**“. Tuto metodiku zpracovaly společným úsilím autorské kolektivy Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půdy, oddělení Pozemkových úprav a využití krajiny a Ústavu územního rozvoje, za garance Ministerstva pro místní rozvoj a Státního pozemkového úřadu. Příručka se soustředila hlavně na definování postupů vzájemné součinnosti při zpracovávání obou výše zmíněných dokumentů.

V roce 2010, tedy 10 let po vzniku první publikace, vznikla nová příručka se stručnějším názvem „Koordinace územních plánů a pozemkových úprav“. Ta se na rozdíl od předchozí verze zabývá zejména různými průniky („uzlovými body“) vzájemné spolupráce a návaznosti obou procesů, tak jak to umožňovala oborová legislativa, která se od roku 2000 podstatně změnila. Hlavním záměrem publikace byl odkaz na nutnost trvalé komunikace a vzájemné informovanosti obou stran o dění v území, neboť jak vyplynulo, většina problémů pramení z nedostatečné nebo opožděné obeznamovanosti jak obecných postupů v obou oborech, tak vývoje v konkrétním území. Publikace byla lektorována deseti odborníky za oba procesy z řad projektantů i pracovníků veřejné správy a její tištěná verze byla poměrně rychle rozebrána.

Proč tedy tak relativně brzy vzniká potřeba její hlubší aktualizace formou nové metodiky?

V mezidobí došlo opět k významným legislativním změnám, které se dotýkají jak pořizování územních plánů tak provádění pozemkových úprav. Týká se to zejména těchto právních předpisů:

- Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Novela zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Navíc v letech 2009–2010, kdy předchozí příručka vznikala, byly zkušenosti autorů i lektorů zejména s novým stavebním zákonem a jeho vazbou na předpisy v oblasti pozemkových úprav příliš krátké a většina z nich tedy popisovala situaci, jak by podle legislativy měla vypadat a ne jaká je skutečná praxe, což se za uplynulé čtyři roky přece jen posunulo. Z výše uvedených důvodů dospěly zodpovědné osoby obou oborů k závěru, že nazrál čas na nový pohled na pozemkové úpravy a územní plánování v kontextu vývoje politiky státu.

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

- efektivní a udržitelné hospodaření v krajině,
- zvýšení ekologické stability krajiny,

- zajištění prostupnosti krajiny,
- ochrana území před povodněmi, vodní a větrnou erozí,
- ochrana i zvýšení estetické a rekreační hodnoty území a jeho krajinného rázu.

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje daného území, ochrany jeho hodnot, plošného a prostorového uspořádání, koncepci uspořádání krajiny a veřejné infrastruktury, zajišťuje pro tyto funkce ochranu nezbytných ploch. Úroveň podrobnosti zpracování a projednání územního plánu nepředpokládá bezprostřední realizaci záměrů v něm obsažených – **územní plán je tedy koncepčním, nikoli realizačním dokumentem.**

Pozemkové úpravy řeší nezastavěné území na úrovni vlastnických parcel. Parcely se jimi prostorově a funkčně scelují nebo dělí, zajišťuje se přístup na pozemky a řeší se vlastnické vztahy. Současně se v pozemkových úpravách navrhuje a **realizují zařízení** pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodohospodářská opatření a opatření ke zvýšení ekologické stability krajiny. Mluvíme-li o pozemkových úpravách, myslíme tím nejen návrh, ale i realizaci navržených opatření a zařízení.

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

Pořizování územních plánů a zpracovávání návrhů pozemkových úprav prošlo a stále prochází postupným vývojem v technické i odborné kvalitě zpracování. Přes nespornou návaznost a nezbytnou koordinaci obou procesů **nevytváří výše uvedená nová legislativa pro jejich součinnost dosti jasný rámec.** Dokládá to mimo jiné i skutečnost, že dle stavebního zákona lze pro účely zpracování pozemkové úpravy „oficiálně“ používat územně analytické podklady pouze v rozsahu jejich zveřejnění podle § 166 odst. 2 stavebního zákona, nebo jako územně plánovací informaci poskytnutou podle § 21 odst. 1 stavebního zákona, obecně však nikoliv např. „ostrá“ vektorová digitální data územně analytických podkladů.

Vydání nové metodické příručky si tak vyžádala potřeba praxe.

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

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

Další kapitoly metodiky přinášejí nezbytný přehled souvisejících právních předpisů, použitých zkratk a odborné literatury.

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

Příručka má sloužit zejména:

- **obcím,**
- **pořizovatelům územních plánů,**
- **projektantům územních plánů,**
- **pracovníkům pozemkových úřadů,**

- projektantům pozemkových úprav,
- pracovníkům stavebních úřadů,
- dotčeným orgánům,
- veřejnosti.



Střednice – polní cesta, větrolam a lokální biokoridor

2 HLAVNÍ PROBLÉMY KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Časový horizont

- Územní plán je vyhodnocován pravidelně nejméně jednou za 4 roky, změny územního plánu jsou možné a akceptovatelné,
- platnost pozemkových úprav se předpokládá dlouhodobá, změny hranic pozemkové držby jsou velmi obtížné a finančně nákladné, dochází k nové organizaci pozemků a základních krajinných struktur.

Obsah zpracování

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

Podrobnost zpracování

- územní plán pracuje s plochami a koridory,
- pozemková úprava je řešena v podrobnosti vlastnických parcel.

Forma projednání – odsouhlasení

- oba dokumenty se projednávají s dotčenými orgány, samosprávou a veřejností, (resp. vlastníky pozemků), rozdílné jsou možnosti vypořádání námitek a připomínek ze strany vlastníků pozemků,
- v procesu pozemkových úprav je pozice vlastníka pozemku klíčová a bez souhlasu dotčených vlastníků zákonem dané minimální výměry pozemků nelze pozemkovou úpravu zdárně dokončit. ÚP lze vydat i přes nesouhlas vlastníků pozemků dotčených územním plánem.

Do zpracování územních plánů i pozemkových úprav vstupuje řada oborových dokumentů, které výrazným způsobem ovlivňují proces zpracování, projednání a schválení díla. Jedná se zejména o dokumenty typu generelů (doprava, protipovodňová ochrana, územní systém ekologické stability – ÚSES apod.), které lze v územním plánu zohlednit snadněji než v pozemkových úpravách. Překážkou dostatečné koordinace obou dokumentů se jeví mimo jiné i skutečnost, že pro účely zpracování pozemkové úpravy nelze „oficiálně“ poskytnout veškerá data z územně analytických podkladů, jak je již zmíněno v předchozí kapitole.



Želeč – vodní nádrž s funkcí biocentra realizovaná v rámci pozemkové úpravy

3 KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV V PLATNÝCH ZÁKONECH

Ve **stavebním zákoně** (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu – stavební zákon ve znění pozdějších předpisů, dále též SZ) se s problematikou pozemkových úprav setkáme jen v § 80 odst. 2, písm. e) ve vztahu k rozhodnutí o změně využití území, což není předmětem řešení metodiky.

Naopak v **zákoně o pozemkových úpravách** (zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů) lze vztah k územnímu plánování vysledovat z následujících ustanovení:

§ 2 Pozemkové úpravy

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

§ 9 Návrh pozemkových úprav

(15) Plán společných zařízení musí být v souladu s územně plánovací dokumentací. Není-li návrh plánu společných zařízení ze závažných důvodů v souladu s územně plánovací dokumentací, je návrhem na její aktualizaci nebo změnu. V ostatních případech musí být plán společných zařízení dohodnut s úřadem územního plánování.

§ 12 Provádění pozemkových úprav

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

§ 19 Působnost státního pozemkového úřadu

(1) Státní pozemkový úřad

c) koordinuje v součinnosti s orgány územního plánování a s dalšími orgány podle § 6 odst. 6 vazbu návrhů pozemkových úprav na sídelní struktury a územně plánovací dokumentaci, plány na tvorbu a ochranu životního prostředí a krajiny; uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům.

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



Ořechov u Brna – polní cesta a větrolam s funkcí interakčního prvku

4 POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A ZPRACOVÁNÍ NÁVRHŮ POZEMKOVÝCH ÚPRAV

Pro účely této metodiky byl zpracován stručný výtah postupu při pořizování územních plánů a provádění pozemkových úprav. Základní zásady byly přehledně sestaveny do tabulek 1 a 2.

Tab. č. 1 Postup pořizení územního plánu

Fáze pořizení	Komentář	Odkaz na právní předpis
Rozhodnutí o pořizení územního plánu	O pořizení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce z vlastního podnětu, na návrh orgánu veřejné správy, na návrh občana obce, na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce nebo na návrh oprávněného investora	§ 44 stavebního zákona (SZ)
Zadání územního plánu	Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání územního plánu a projedná ho mj. s dotčenými orgány a vyzve je k uplatnění požadavků . Na základě uplatněných požadavků upraví návrh zadání a předloží ke schválení zastupitelstvu obce.	§ 47 SZ (obsah zadání – příloha č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů)
Návrh územního plánu	Projektant zpracuje návrh územního plánu. O návrhu územního plánu vede pořizovatel společné jednání mj. s dotčenými orgány a vyzve je k uplatnění stanovisek . Návrh územního plánu posoudí také krajský úřad. Podle výsledku projednání projektant případně upraví návrh územního plánu.	§ 50 a § 51 SZ (obsah vyhodnocení ZÚR a ÚP na URÚ a obsah ÚP – přílohy č. 5 a 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů)
Řízení o územním plánu	O upraveném a posouzeném návrhu územního plánu se koná veřejné projednání. Nejpozději 7 dní ode dne veřejného projednání lze uplatnit připomínky a námitky. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání a zpracuje návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Podle výsledku projednání projektant případně upraví návrh územního plánu.	§ 52 a § 53 SZ
Vydání územního plánu	Pořizovatel předkládá zastupitelstvu příslušné obce návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním. Zastupitelstvo obce vydá územní plán formou opatření obecné povahy podle správního řádu. Územní plán nelze měnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu.	§ 54 SZ § 43 odst. 4
Vyhodnocování územního plánu a jeho změny	Pořizovatel nejpozději do 4 let předkládá obci zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období, která se může stát východiskem pro zpracování změny územního plánu.	§ 55 SZ

Tab. č. 2 Průběh procesu pozemkové úpravy

Etapa pozemkové úpravy	Náplň etapy	Odkaz na právní předpis
Zahájení řízení	Řízení zahajuje vždy pozemkový úřad. Zahájení řízení se oznamuje veřejnou vyhláškou. Pozemkový úřad vyrozumí o zahájení řízení dotčené správní úřady s tím, aby stanovily podmínky k ochraně zájmů podle zvláštních právních předpisů.	§ 6 ZoPÚ
Formulace návrhu zadání pozemkové úpravy	Pozemkový úřad zformuluje zadání a vybere (podle zákona č.137/2006 Sb., o veřejných zakázkách) zhotovitele návrhu PÚ.	
Úvodní jednání	Svolává je pozemkový úřad. Slouží k seznámení účastníků řízení s účelem, formou a předpokládaným obvodem pozemkové úpravy a způsobem ocenění pozemků. Na úvodním jednání je obvykle volen sbor zástupců vlastníků. Pozemkový úřad obvykle nezve zástupce dotčených správních úřadů.	§ 7 ZoPÚ
Soupis a ocenění nároků vlastníků	Pozemkový úřad zabezpečí vypracování soupisu nároků vlastníků pozemků.	§ 8 ZoPÚ
Návrh pozemkové úpravy	Pozemkový úřad zajišťuje odborné zpracování návrhu pozemkových úprav. Návrhu nového uspořádání pozemků předchází zpracování plánu společných zařízení (dále též PSZ). Návrh PSZ je projednán a schvalován na veřejném zasedání zastupitelstva obce po předchozím posouzení ve sboru zástupců vlastníků. Pozemkový úřad předkládá dotčeným orgánům státní správy zpracovaný plán společných zařízení k uplatnění stanovisek.	§ 9 ZoPÚ
Rozhodování o pozemkové úpravě	Předpokladem pro vydání rozhodnutí o schválení návrhu PÚ je souhlas s návrhem a to vlastníků alespoň 3/4 výměry pozemků řešených v PÚ. Po vystavení návrhu k veřejnému nahlédnutí z hlediska vznesení případných námitek a připomínek a následném závěrečném jednání vydá pozemkový úřad rozhodnutí o schválení návrhu pozemkové úpravy. Rozhodnutí se oznamuje veřejnou vyhláškou a doručuje všem známým účastníkům řízení. Po nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí vydá pozemkový úřad rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Pravomocné rozhodnutí se zapisuje do katastru nemovitostí.	§ 11 ZoPÚ
Realizace pozemkové úpravy	Po projednání se zastupitelstvem obce a sborem zástupců vlastníků stanoví pozemkový úřad postup realizace navržených opatření plánu společných zařízení pozemkových úprav. Pro změny druhu pozemků, výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodňování půdního fondu, protipovodňová opatření a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav se upouští od vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a od rozhodnutí o využití území. Společná zařízení realizovaná podle schváleného návrhu pozemkové úpravy vlastní obvykle obec.	§ 12 ZoPÚ
Péče o uskutečněná opatření	Provádí vlastníků společného zařízení.	podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

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

Kapitola 5 představuje čtyři základní typy posloupnosti pořizování obou nástrojů:

5.1 Obec má platný územní plán, je zahájena pozemková úprava.

5.2 V řešeném území existuje pozemková úprava zapsaná do katastru nemovitostí a poté dochází ke změně platného, případně zpracování nového územního plánu.

5.3 Územní plán nebo jeho změna jsou pořizovány a zpracovávány současně s pozemkovou úpravou.

5.4 Územní plán je pořízen s ohledem na možnost budoucího zpracování pozemkové úpravy.

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

5.1 OBEC MÁ PLATNÝ ÚZEMNÍ PLÁN, JE ZAHÁJENA POZEMKOVÁ ÚPRAVA

Ve většině územních plánů (dále ÚP), zpracovaných ještě podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, se přistupovalo poměrně nedostatečně k řešení a koordinaci problematiky nezastavěného území – krajiny. Pokud se v daném území následně zahajovaly pozemkové úpravy (dále PÚ), chyběla tak jasnější koncepce, na niž by jejich řešení mohlo navazovat.

Podle § 188 stavebního zákona v platném znění *"územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2020 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti"*. Pokud by se měla zahajovat pozemková úprava v obci, která má ÚP sídelního útvaru nebo ÚP obce platný do roku 2020, je, s ohledem na pozdější snadnější koordinaci obou dokumentů, žádoucí pořídit nový územní plán v součinnosti s pozemkovou úpravou podle kapitoly 5.3 této metodiky. Úprava územního plánu podle § 188 stavebního zákona neumožňuje provést zásadní věcné změny řešení ÚP. Toto ustanovení proto nelze využít pro uvedení územního plánu do souladu s následně prováděnou PÚ, které by takové věcné změny vyžadovalo.

Územní plány pořízené po 1. 1. 2007 se neupravují. Obec má k dispozici kompletní dokumentaci ÚP, **tuto dokumentaci poskytne zpracovateli PÚ**.

Vzhledem ke skutečnosti, že územní plán na rozdíl od pozemkových úprav neřeší vlastnické vztahy (nereflektuje ani jejich změny v době své platnosti) ani neprovádí podrobnou analýzu území (např. vodohospodářských poměrů), nelze vyloučit, že PÚ (zejm. plán společných zařízení) vyvolá potřebu jeho změn. Přitom půjde především o změny v nezastavěném území (v krajině).

5.1.1 Postup v rámci provádění pozemkové úpravy

5.1.1.1 Partneri

- obec,
- pořizovatel územního plánu,
- projektant platného územního plánu, (viz bod a. podkapitoly 5.1.1.3 Vlastní postup provádění pozemkové úpravy) v případě, že se v průběhu zpracování PÚ dojde k tomu, že bude nezbytné pořídit změnu ÚP, pak by partnerem měl být také projektant této změny (např. na základě podmínky ve smlouvě o dílo), který na základě nabídkového řízení nemusí být totožný s projektantem územního plánu,

- d. pozemkový úřad,
- e. zhotovitel pozemkové úpravy (tj. projektant a zeměměřič),
- f. stavební úřad,
- g. sbor zástupců vlastníků.

5.1.1.2 Podklady a místo jejich uložení

- a. územně analytické podklady (uloženy na úřadu územního plánování – dále ÚÚP),
- b. platná ÚPD obce (uložena na obci a na ÚÚP),
- c. územní studie (uložena na obci a na ÚÚP),
- d. aktuální oborové dokumenty, studie a koncepce (uloženy na úřadech obcí s rozšířenou působností, některé může mít obec).

5.1.1.3 Vlastní postup provádění pozemkové úpravy

- a. Pozemkový úřad oznámí obci zahájení řízení o PÚ, **obec konzultuje situaci se stavebním úřadem a pokud možno s projektantem ÚP.**
- b. V případě, že je třeba při zpracovávání pozemkové úpravy a její koordinaci s územním plánem využít odborností a služeb projektanta platného územního plánu, je nezbytné, aby příslušná obec s tímto projektantem uzavřela smlouvu o poskytnutí jeho služeb v potřebném rozsahu.
- c. Pozemkový úřad vyrozumí katastrální úřad, **pořizovatele územního plánu**, stavební úřad, orgán ochrany ZPF, orgán ochrany přírody, orgán státní správy lesů a vodohospodářský orgán o skutečnosti, že v katastrálním území je zahájena pozemková úprava a požádá o stanovení podmínek k ochraně jimi chráněných zájmů.
- d. Pozemkový úřad vypracuje zadávací dokumentaci pro výběr zhotovitele pozemkové úpravy postupem podle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů. **V zadávací dokumentaci předběžně stanoví obvod pozemkové úpravy (ObPÚ) – obvykle mimo zastavěné či zastavitelné území obce. Dále stanoví koncepční požadavky na návrh pozemkové úpravy včetně požadavků na koncepci návrhu plánu společných zařízení pozemkové úpravy. K tomu využije územní plán jako závazný podklad.**
- e. Pozemkový úřad svolá **úvodní jednání** k zahájení pozemkové úpravě, na něž pozve vedle vlastníků pozemků také obec jako významného účastníka řízení o pozemkové úpravě. **Obec si na jednání, pokud možno, přizve projektanta ÚP.**
- f. **Pozemkový úřad zprostředkuje spolupráci projektanta pozemkové úpravy s obcí ve věcech dodržování platného územního plánu.** Obci je umožněno v tomto využít konzultační podporu projektanta ÚP a stavebního úřadu. **Tato spolupráce se mimo jiné zaměřuje na utváření koncepce a na výsledné řešení plánu společných zařízení v souladu s územním plánem. Návrh pozemkové úpravy, zahrnující podrobné polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území, upřesňuje a konkretizuje vybrané záměry územního plánu za účasti obce a stavebního úřadu.**
- g. Projektant pozemkové úpravy shromáždí veškeré dostupné podklady o řešeném území. S jejich využitím provede vlastní podrobný terénní průzkum a analýzu řešeného území. Vysokou pozornost věnuje prověření stávajícího uspořádání systému místních komunikací a jeho návazností. Analyzuje podrobně situaci erozních jevů a stability půdního pokryvu. Vyhodnotí uspořádání vodohospodářských poměrů v řešeném území. Samostatná pozornost je věnována analýze uspořádání krajiny včetně šetření její ekologické stability a zájmů ochrany přírody a krajiny. V rámci průzkumů zhotovitel pozemkové úpravy konzultuje s místními znalci, jakož i spolupracuje s odborníky – specialisty [autorizovanými projektanty vodohospodářských staveb, autorizovanými krajinářskými architekty, autorizovanými krajinnými inženýry, s autorizovanými projektanty dopravních staveb, autorizovanými projektanty územního systému ekologické stability (dále ÚSES)], **kterí by měli být součástí zpracovatelského**

týmu minimálně do dokončení zpracování návrhu plánu společných zařízení (dále PSZ). Speciální pozornost je v konzultacích s obcí věnována otázkám aplikace platného územního plánu.

- h. Projektant pozemkové úpravy na podkladě podrobného polohopisného a výškopisného zaměření vypracuje technické řešení staveb plánu společných zařízení. Pro stavby společných zařízení, které to vyžadují, ověří projektant předběžným geotechnickým průzkumem jejich realizovatelnost.
- i. Projektant pozemkové úpravy **vypracuje návrh plánu společných zařízení pozemkové úpravy, projedná ji s pozemkovým úřadem, s obcí a se sborem zástupců vlastníků pozemků**. Výsledkem je koordinace požadavků obce, pozemkového úřadu a zástupců vlastníků pozemků. **Požadavky obce se opírají o platný ÚP. Je vhodné, aby obec využila konzultační podporu projektanta ÚP a stavebního úřadu tak, aby záměry platného ÚP nebyly pozemkovou úpravou věcně měněny** (viz odrážky c a d této podkapitoly).
- j. Projektant pozemkové úpravy **vypracuje technické řešení dohodnuté koncepce plánu společných zařízení a projedná toto technické řešení** s pozemkovým úřadem, se zástupci vlastníků pozemků (sbor zástupců), s obcí, **s dotčenými orgány včetně úřadu územního plánování**. Plán společných zařízení, upravený o doplňující požadavky dotčených orgánů, obce, pozemkového úřadu a zástupců vlastníků pozemků, předloží projektant pozemkové úpravy k projednání ve veřejném zasedání zastupitelstva obce.
- k. Veřejné zasedání zastupitelstva obce **projedná návrh plánu společných zařízení zejména z pohledu rozvojových záměrů a potřeb obce, v souladu s platným ÚP a z pohledu zemědělského hospodaření s přihlédnutím k potřebám ochrany a tvorby životního prostředí**. Kladný výsledek – schválení návrhu plánu společných zařízení veřejným zasedáním zastupitelstva obce – je nutnou podmínkou pokračování procesu pozemkové úpravy.

Plán společných zařízení schválený obcí respektuje ÚP, který je rámcem, v němž následně projektant pozemkové úpravy nové uspořádání pozemků v obvodu pozemkové úpravy navrhuje. **Není-li PSZ ze závažných důvodů v dostatečném souladu s platným ÚP, je třeba pořídit změnu ÚP.**

Pozn. Změna ÚP v praxi znamená časové zdržení (minimálně 2 roky – od zadání až po vydání změny ÚP) a dále i další finanční náklady.

- l. V případě, že návrh PSZ s ohledem na vlastnické vztahy, změny (ne významně) skladebnou část ÚSES, umístění přístupové cesty, umístění vodohospodářských staveb a opatření apod., při dodržení parametrů pro návrh těchto prvků a při respektování přírodních podmínek, není nutno vyvolat změnu ÚP pouze v případě, že požadovaná úprava je v souladu s platným územním plánem, resp. umožňují to stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání (ve starších dokumentech regulativy týkající se zejména funkčního a prostorového uspořádání území). Pokud ale návrh PSZ změny lokalizaci ploch či koridorů, pro něž byl v rámci pořízení územního plánu již udělen souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu (skladebné části ÚSES, komunikace, vodohospodářská a protierozní opatření apod.) a územní plán byl zpracován tak, že záměr lze dosti přesně lokalizovat a identifikovat, je třeba pořídit změnu územního plánu.
- m. Proběhne zpracování vlastní pozemkové úpravy, tj. slučování, dělení pozemků, ... atd.).
- n. Pozemkový úřad dokončí správní řízení o pozemkové úpravě vydáním správních rozhodnutí. Na podkladě těchto rozhodnutí je do katastru nemovitostí zapsán nový právní stav pozemkové držby. Zápisem do katastru nemovitostí (dále KN) je proces zpracování návrhu pozemkové úpravy ukončen. Následuje vytyčování a stabilizace nových hranic pozemků podle požadavků vlastníků pozemků a realizace společných zařízení pozemkové úpravy. **Společná zařízení jsou projektově připravována v souladu se stavebním řádem**, stavebně povolována a po dokončení výstavby obvykle předávána do správy a majetku obce.

- o. Ukončením procesu pozemkové úpravy – jejím zapsáním do katastru nemovitostí – nabude právní moci nové uspořádání pozemků v obvodu pozemkové úpravy, zpravidla v nezastavěném území obce.

5.2 V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ JE POZEMKOVÁ ÚPRAVA ZAPSÁNA V KATASTRU NEMOVITOSTÍ A POTÉ DOCHÁZÍ KE ZMĚNĚ, PŘÍPADNĚ ZPRACOVÁNÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

Ani v tomto případě nelze zcela vyloučit možnost, že územní plán prokáže v průběhu svého zpracování (např. na základě veřejného zájmu) potřebu změny PÚ zapsaných v KN. Mělo by však jít o spíše výjimečné případy, neboť se může jednat o opětovný zásah do vlastnických práv již dříve v rámci zpracování PÚ řešených. Každý takový případ je nutné s dotčenými vlastníky předem projednat a dohodnout a na základě výsledku následně dopracovat územní plán a zvážit zpracování nové PÚ.

5.2.1 Pořízení a zpracování územního plánu

5.2.1.1 Partneri

- a. obec,
- b. pozemkový úřad,
- c. zhotovitel pozemkové úpravy,
- d. pořizovatel ÚP,
- e. projektant ÚP.

5.2.1.2 Podklady a místo jejich uložení

- a. Dokumentace pozemkové úpravy (obecní úřad, pozemkový úřad).

5.2.1.3 Postup pořízení územního plánu

Návrh na pořízení územního plánu obsahuje kromě jiného informaci o zapsaných pozemkových úpravách v části správního území obce s upozorněním na nutnost jejich respektování.

- a. Pořizovatel v součinnosti s obcí a pozemkovým úřadem zajistí, **aby projektantovi ÚP byla poskytnuta dokumentace PÚ a další potřebné podklady** podle konkrétní situace.
- b. V případě potřeby se **porovná zpracovaný plán společných zařízení schválené a v KN zapsané PÚ se stavem jejich realizace** včetně jejich funkčnosti, např. při doplňujících průzkumech a rozborech, dále jen DPR (obsah DPR viz kap. 5.4.1.2).
- c. Projektant ÚP se dotáže uživatelů zemědělských pozemků, zástupců obce a příp. místních obyvatel na **případné další, dosud neřešené problémy v nezastavěném území, zejména mimo obvod pozemkových úprav**.
- d. Pořizovatel je současně povinen projektantovi ÚP **zajistit veškeré dostupné údaje o případných pozemkových úpravách v obci**.

Zadání ÚP

- a. V zadání ÚP bude obsažena povinnost **převzít plán společných zařízení PÚ zapsaných v katastru nemovitostí (KN)**. Záměry PSZ schválených PÚ, které byly realizovány nebo již byla zahájena jejich realizace, nebudou již zahrnuty do návrhu ÚP, tedy ani mezi veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), v případě záměrů PSZ, které

tento charakter mají. V zadání budou zahrnuty **další případné požadavky na uspořádání krajiny a požadavky, které vyplynuly z DPR** (pokud se zpracovávaly).

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

Návrh ÚP

- a. Na základě projednaného a schváleného zadání projektant zpracuje návrh územního plánu. Podle konzultací s pozemkovým úřadem, obcí a případně i projektantem PÚ **převezme a zapracuje též PSZ PÚ zapsané v KN.**
- b. V případě nezbytnosti zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (viz § 47 odst. 3 SZ) bude jeho zpracovatel v potřebném rozsahu spolupracovat s projektantem pozemkových úprav.
- c. Do návrhu ÚP převezme projektant ty stavby a opatření z PSZ zapsané v KN, které nebyly realizovány a dosud ani nebyla zahájena jejich realizace. To se týká i staveb a zařízení, jež mají charakter VPS či VPO.
- d. Územním plánem mohou být vymezeny plochy a koridory, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno **zpracováním územní studie**, např. pro plochy v nezastavěném území, které je třeba řešit detailněji a stanovit hlavní podmínky využití (např. plochy rekreace nebo koridory pro liniové stavby). Územní studie by měly řešit území mimo obvod pozemkových úprav nebo by alespoň měly být navrženy tak, aby do zapsaného návrhu PÚ nijak nezasahovaly. V případě podmínění rozhodování územní studií budou součástí územního plánu nebo jeho změny podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti. **Zpracování zadání pro územní studii přísluší úřadu územního plánování, který je může konzultovat s vybraným specialistou.**
- e. Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, je podstatné, aby ani tyto, pokud možno, nezasahovaly do pozemkových úprav zapsaných v KN.
- f. Pořizovatel organizuje společné jednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem. **Účastníkem tohoto jednání je vždy i pozemkový úřad.**
- g. Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřeba pořídit nový návrh územního plánu, musí **pozemková úprava zůstat pokud možno nedotčena.**

Řízení o územním plánu

- a. Pořizovatel zajistí veřejné projednání ÚP, **účast zástupce pozemkového úřadu je žádoucí.**
- b. Na základě výsledků projednání zpracuje pořizovatel s určeným zastupitelem návrh rozhodnutí o námitkách. Pokud je to nezbytné, zajistí úpravu nebo přepracování návrhu územního plánu. **V případě nutných změn v nezastavěném území je třeba je řešit s příslušnými odborníky. PÚ zapsané v KN zůstávají přitom pokud možno nedotčeny.**
- c. V případě **podstatné úpravy** návrhu ÚP nebo jeho změny si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny (č. 114/1992 Sb.). Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání, k němuž **je opět přizván zástupce pozemkového úřadu. PÚ zapsaná v KN přitom zůstává pokud možno nedotčena.**

V případě, že je při zpracovávání územního plánu a jeho koordinaci s návrhem pozemkové úpravy třeba využít odborností a služeb projektanta zapsané pozemkové úpravy, je nezbytné, aby příslušná obec s tímto projektantem uzavřela smlouvu o dílo o poskytnutí jeho služeb v potřebném rozsahu.

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

Postup souběžného pořizování územního plánu (nebo jeho změny) a PÚ je ideálním případem, který – pokud existuje výše popsaná spolupráce uvedených stran – v maximální míře může eliminovat případné potřeby následných úprav obou dokumentů. Tento postup by měl být v praxi jednoznačně preferován, byť koordinace nemusí být vždy jednoduchá. Avšak ostatní případy mohou způsobovat neúměrné prodlužování či prodražování pořízení těchto dokumentací i následného vypořádání majetkových poměrů v území.

5.3.1 Pořízení a zpracování územního plánu

Na základě vzájemné dohody úřadu územního plánování a pozemkového úřadu je sjednán a odsouhlasen systém vzájemné spolupráce při souběžné práci na obou dokumentacích. Podnět k jednání dá úřad, který zjistil, že již bylo zahájeno pořizování druhého dokumentu (PÚ nebo ÚP).

5.3.1.1 Partneři

- a. obec,
- b. pozemkový úřad,
- c. zhotovitel pozemkové úpravy (projektant a zeměměřič),
- d. pořizovatel ÚP,
- e. projektant ÚP.

5.3.1.2 Podklady a místo jejich uložení

- a. územně analytické podklady (uloženy u ÚÚP),
- b. doplňující průzkumy a rozborů (viz 5.2.1.3),
- c. pracovní návrhy společných zařízení, zpracované projektantem PÚ (u projektanta PÚ),
- d. **projektanti ÚP a PÚ (poté, kdy jsou prostřednictvím pořizovatele ÚP a pozemkového úřadu navzájem zkontaktovali) provádí průzkum koordinovaně a zjištěné jevy a problémy vzájemně konzultují na společných pracovních jednáních.** Požadavek společných jednání a vzájemné koordinace podle potřeby bude pokud možno obsažen již v zadávacích dokumentacích na výběr projektanta ÚP a zhotovitele PÚ,
- e. **úřad územního plánování, pozemkový úřad i obec poskytuje projektantům k DPR (pokud se zpracovávají) vše potřebné.**

Zadání ÚP

Pořizovatel ÚP ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání ÚP včetně požadavků na uspořádání krajiny, všech záměrů a problémů nezastavěného území obce (podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Je účelné, aby pořizovatel ÚP sjednal konzultace projektantů PÚ a ÚP při tvorbě zadání. **Pozemkový úřad vyjádří své požadavky na zadání z hlediska připravované pozemkové úpravy.** V zadání se uvede, je-li to potřebné, zpracovat varianty řešení a případné požadavky na tyto varianty. Pořizovatel ÚP zašle zpracované zadání všem dotčeným orgánům vč. pozemkového úřadu, sousedním obcím a krajskému úřadu a vyvěsí ho na úřední desce.

Návrh ÚP

- a. Projektant zpracuje návrh územního plánu v koordinaci s projektantem PÚ. Koncepti uspořádání krajiny, zpracovanou pokud možno formou samostatného výkresu včetně stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití zasahujících do obvodu pozemkové úpravy, navrhne v koordinaci s projektantem PÚ tak, aby jej projektant PÚ mohl s ohledem na přírodní podmínky dále rozpracovat jako návrh plánu společných zařízení. Návrh ÚP bude obsahovat vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS) a veřejně prospěšných opatření (VPO), navržených v koordinaci mj. s projektantem PÚ.
- b. Pokud se zpracovává hodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, bude jeho součástí i posouzení koncepce uspořádání krajiny zpracované v koordinaci s projektantem PÚ.
- c. Územním plánem mohou být vymezeny plochy a koridory, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V případě návrhu takových ploch v nezastavěném území bude zpracování podmínek a zadání pro tyto územní studie konzultováno s projektantem PÚ, zasahuje-li do obvodu PÚ. Zadání územní studie se zpracovává až po vydání územního plánu.
- d. Pořizovatel zorganizuje společné jednání s dotčenými orgány včetně pozemkového úřadu, sousedními obcemi a krajským úřadem.
- e. Proces zpracování a projednání návrhu PÚ bude zpravidla časově a procedurálně náročnější. ÚP by neměl být, je-li to možné, vydán dříve, než bude schválen plán společných zařízení PÚ.
- f. Dále postupuje pořizovatel v souladu se SZ.

Řízení o územním plánu

Na rozdíl od požadavků uvedených v kap. 5.2.1.3 je účast projektanta PÚ a zástupce pozemkového úřadu nezbytná. V případě problému v nezastavěném území je třeba jej řešit v koordinaci s projektantem PÚ a s příslušnými odborníky.

5.3.2 Postup v rámci provádění pozemkové úpravy

5.3.2.1 Partneři

- a. obec,
- b. úřad územního plánování,
- c. pořizovatel územního plánu,
- d. projektant územního plánu,
- e. stavební úřad,
- f. pozemkový úřad,
- g. zhotovitel pozemkové úpravy (projektant a zeměměřič),
- h. zástupci sboru vlastníků,
- i. katastrální úřad.

5.3.2.2 Podklady a místo jejich uložení

- a. územně analytické podklady (uloženy u ÚÚP),
- b. doplňující průzkumy a rozborů (jsou-li, má je obec),
- c. rozpracovaný územní plán (projektant, příp. pořizovatel),

- d. aktuální oborové dokumenty, (krajinné) studie a koncepce, (uloženy na úřadech ORP, některé mohou být na obci),
- e. územní studie (jsou-li, má je obec).

5.3.2.3 Vlastní postup provádění pozemkové úpravy

- a. Pozemkový úřad vyrozumí katastrální úřad, **pořizovatele územního plánu**, stavební úřad, orgán ochrany ZPF, orgán ochrany přírody, orgán státní správy lesů a vodoprávní úřad o skutečnosti, že v katastrálním území bude zpracována pozemková úprava a požádá o stanovení podmínek k ochraně zájmů.
- b. Pozemkový úřad oznámí obci zahájení řízení o PÚ, **obec (popř. obec s rozšířenou působností) oznámí řízení o PÚ projektantovi územního plánu a zprostředkuje projektantovi PÚ kontakt na projektanta ÚP.**
- c. Pozemkový úřad **svolá jednání, na němž bude, za přítomnosti zhotovitelů PÚ a projektantů ÚP, obce a katastrálního úřadu, upřesněn obvod pozemkové úpravy a rovněž bude dohodnut systém následné spolupráce.**
- d. Projektant pozemkové úpravy provede podrobný terénní průzkum a analýzu nezastavěného území, problémy v území zejména z oblasti vodohospodářských a erozních jevů konzultuje s místními znalci, jakož i s odborníky – specialisty. Nezbytná je průběžná konzultace, případně souběžné terénní průzkumy **s projektantem územního plánu**. Setkání a konzultace se sborem zástupců vlastníků, místními znalci, se **zástupci obce**. Projektant pozemkové úpravy za konzultace s **projektantem územního plánu** zpracuje návrh optimálního řešení nezastavěného území tak, aby mohl být návrh plánu společných zařízení PÚ následně schválen. Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, které byly zařazeny do PSZ, projektant ÚP zpracuje, ale nebude se jimi dále zabývat.
- e. Pozemkový úřad zabezpečí projednání a schválení plánu společných zařízení na veřejném zasedání zastupitelstva, a to za **účasti projektanta ÚP.**



Kozinec – regionální biokoridor realizovaný v rámci pozemkové úpravy

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

V rámci ÚP je třeba mimo jiné řešit např. zpřístupnění zemědělských pozemků a jejich ochranu před erozí a povodněmi, propojení sousedních sídel, lesních pozemků, vymezit a zpřístupnit plochy pro rekreaci a další aspekty komplexního návrhu území. Projektant ÚP ovšem nepracuje s tak podrobnými podklady, jaké má k dispozici projektant PÚ (přesnější informace o terénních a přírodních podmínkách území, podrobnější zaměření skutečného stavu tj. polohopisu a výškopisu, vlastnické vztahy). Návrh ÚP se opírá o projednání s dotčenými orgány, veřejností a dotčenými obcemi a vlastníky, nicméně účast vlastníků pozemků není pro pořízení ÚP podmínkou. Naopak PÚ se povinně projednávají především s vlastníky řešených pozemků. **Projektant ÚP tedy vymezuje plochy a koridory tak, aby v nich při podrobnějším řešení (v PÚ či v dokumentaci pro územní řízení) mohly být umístěny např. účelové komunikace, prvky ÚSES, protierozní a protipovodňová opatření. Vymezené plochy a koridory na druhé straně nesmí neodůvodněně blokovat nadbytečnou část území pro jiné způsoby využití.** Budou-li moci být takto volněji vymezené záměry v rámci ÚP projektanty PÚ respektovány, dá se předpokládat, že bude možné v mnoha budoucích případech dosáhnout souladu mezi platným územním plánem a návrhem společných zařízení, **aniž by bylo nutno následně pořizovat změnu územního plánu.**

V tomto případě je nutné si uvědomit, že projektant územního plánu může pouze v omezené míře usnadnit práci projektanta PÚ, zejména tím, že mu vytvoří větší manévrovací prostor pro návrh a realizaci PSZ. Vzhledem k tomu, že však územní plán nemůže řešit území tak podrobně a na základě tak detailních průzkumů a že nemůže upravovat ani majetkové poměry v něm, nelze tímto přístupem zcela vyloučit možnost potřeby změny územního plánu na základě následně zpracovaných pozemkových úprav.

Pozn. Naplnění těchto požadavků je závislé na odbornosti a zkušenostech projektanta územního plánu a v nastavení odpovídajících (ne příliš striktních, ale také ne příliš volných) podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

5.4.1 Pořízení a zpracování územního plánu

5.4.1.1 Partneři

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

5.4.1.2 Podklady a místo jejich uložení

- a. územně analytické podklady (ÚÚP),
- b. podklady o rozpracovaných nebo ukončených pozemkových úpravách v sousedních k. ú. s ohledem na návaznost liniových staveb, skladebných částí ÚSES apod. (pozemkový úřad),
- c. územní studie (jsou-li, má je obec i pořizovatel),
- d. doplňující průzkumy a rozborů (viz kap. 5.2.1.3).

Doplňující průzkumy a rozborů

Doplňující průzkumy a rozborů nezastavěného území slouží k doplnění stávajících územně analytických podkladů (ÚAP). Pokud se zpracovávají, pak jen v rozsahu nezbytném pro zpracování návrhu zadání územního plánu. Jejich cílem je:

- a. **zjištění aktuálního stavu, potenciálu a funkčního využití nezastavěného území (krajiny)** včetně informací o jeho dalších hodnotách a specifikách chybějících v ÚAP,

- b. stanovení hlavních problémů k řešení a ke **zpracování koncepce uspořádání krajiny jako podkladu pro PSZ možné nové pozemkové úpravy**,
- c. **doplnění informací nezbytných pro zdůvodnění a vymezení potřeby veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v krajině**,
- d. případným výsledkem DPR by mohlo být zpracování výstupu „Problémový výkres krajiny“ s územními průměty zjištěných jevů.

Projektant se při doplňujících průzkumech a rozbořech zaměří zvláště na:

- a. **členitost terénu** ve vztahu ke způsobu a intenzitě využití půdního fondu,
- b. **míru ohrožení pozemků vodní a větrnou erozí a místními povodněmi**; zejména délku a sklon svahu, případně délku pozemku ve směru převládajících větrů, včetně **existence stávajícího systému opatření před povodněmi**,
- c. **existenci přirozených a tradičních zábran působících přerušení povrchového odtoku vody** – meze, remízky, cesty s protierozním vedením, apod. a **možnosti jejich rozšíření**,
- d. **prostupnost krajiny, stav a rozsah sítě polních a lesních cest** z hlediska zatížení a možného využití v místní zemědělské dopravě, protierozní ochraně, turistice a cykloturistice, srovnání současného stavu území s jeho historickými mapami **s ohledem na možné potřeby úprav a rozšíření sítě cest**,
- e. vymezení území, které by **nemělo být zastavěno**, s uvedením důvodů,
- f. stav a potřeby ekologicky labilních segmentů řešeného území a **doplnění skladebných částí všech kategorií ÚSES**,
- g. **důležité orientační body a rozcestí, místa rozhledů** a významných událostí, prameny a studánky i další, esteticky a rekreačně zajímavá místa včetně podmínek pro jejich zachování,
- h. další biologicky, geologicky i krajinářsky zajímavé lokality, hodnotné a památné stromy,
- i. architektonicky, historicky, umělecky i národopisně zajímavé lokality, drobné zejména sakrální a technické historické stavby a další objekty turistického zájmu, včetně dochované historické stopy krajiny, **vodní toky – charakter koryta a břehového porostu** – případná potřeba revitalizace,
- j. **stav rybníků a vodních nádrží**, jejich vhodnost pro rekreaci a další perspektivní lokality pro jejich výstavbu jako veřejně prospěšných staveb,
- k. **stávající rekreační lokality**, zahrádkové a chatové osady, podmínky jejich rozvoje či omezení,
- l. místa sloužící a vhodná jako **tábořiště a sportoviště**,
- m. vhodné lokality a objekty pro agroturistiku a venkovskou turistiku.

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

Zadání ÚP

Pořizovatel zpracuje návrh zadání ÚP, **včetně požadavků na uspořádání krajiny (následně na PSZ)**, všech záměrů a problémů nezastavěného území obce (podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů). V zadání ÚP bude uvedeno, že se v blízké budoucnosti počítá se zahájením PÚ. Tuto skutečnost lze zjistit dotazem na lokálně příslušném pracovišti SPÚ.

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

- a. **prověření funkčnosti a kvality sítě účelových komunikací** s možností jejího rozšíření s ohledem na využití pro zemědělství a lesnictví, cyklistiku i pěší turistiku,

- b. **respektování přírodních a kulturních hodnot území** v souladu s ÚAP a vytvoření podmínek pro jejich ochranu a rozvoj,
- c. **posilování ekologické stability území** a ochrany přírody,
- d. **posilování podílu funkční krajinné zeleně** a trvalých travních porostů (v nadměrně rozsáhlých a zvláště erozně ohrožených plochách orné půdy, podél toků a v plochách pro navržený ÚSES),
- e. **vymezení ploch pro ÚSES** v souladu s ÚAP,
- f. vytvoření podmínek pro zlepšení ekologické, pobytové i estetické hodnoty zemědělsky využívané části krajiny,
- g. **zabezpečení ochrany před povodněmi** při respektování přirozeného charakteru toků a vodních ploch, vymezení možností jejich případné revitalizace,
- h. **obnovu a revitalizaci, případně výstavbu nových víceúčelových vodních ploch** a možnosti jejich využití pro rekreaci,
- i. **posouzení a návrh řešení pro snížení rizika vodní a větrné eroze**, posouzení případné lokalizace záchytných technických a biotechnických prvků pro snížení povrchového odtoku (meze, průlehy, nádrže) a tam, kde je to účelné, výsadby zeleně charakteru větrolamů v rámci rozsáhlých honů orné půdy,
- j. **prověření ploch vhodných pro změny druhů pozemků** (zatravnění, zalesnění), např. jako protierozní opatření, s ohledem na ochranu vody a půdy aj.,
- k. **prověření vhodnosti umístění zařízení na výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů, především z větrných a fotovoltaických elektráren** s ohledem na ochranu krajinného rázu a další aspekty.

Pořizovatel **zašle návrh zadání všem dotčeným orgánům, včetně pozemkového úřadu, sousedním obcím a krajskému úřadu** a vyvěsí na úřední desce.

Návrh ÚP

- a. Projektant zpracuje návrh územního plánu včetně **koncepce uspořádání krajiny** podle platné legislativy (odd. I. odst. 1, písm. e) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., v platném znění) a podle zadání **s ohledem na budoucí zpracování pozemkových úprav v obci**. Doporučuje se zpracovat **samostatný výkres koncepce uspořádání krajiny**, jako **koncepční východisko pro činnosti v nezastavěném území** (které pro přehlednost a srozumitelnost není účelné zobrazovat v hlavním výkrese) a jako podklad pro podrobnější zpracování území v rámci pozemkové úpravy. **Jeho význam spočívá v zachycení celého správního území obce** (zatímco PÚ řeší jen území v obvodu pozemkové úpravy, který může být pouze částí správního území obce). **Záměry koncepce uspořádání krajiny** v nezastavěném území je třeba v ÚP specifikovat a umístit v území s dostatečnou volností tak, **aby v rámci PÚ bylo umožněno upřesnění jejich lokalizace a parametrů a tak nebylo**, pokud možno, **nutné zpracovávat změnu ÚP**. V textové části územního plánu může být uloženo zpracování **územní studie pro plochy v nezastavěném území, které je třeba řešit specifitěji nebo detailněji a stanoví se pro něj hlavní podmínky**. Pokud se to jeví jako nezbytné, projektant ÚP stanoví **pořadí změn v území** (etapizaci) mimo jiné i **s ohledem na zachování hospodářských, přírodních, rekreačních, kulturních i estetických hodnot nezastavěného území a na jeho protierozní a protipovodňovou ochranu**.
- b. Pořizovatel organizuje společné jednání s dotčenými orgány, sousedními obcemi a krajským úřadem. **Účastníkem tohoto jednání je vždy i pozemkový úřad. Společné jednání má velký význam, neboť většina případných střetů a rozporů se uplatní právě zde**.
- c. Podle výsledků projednání projektant upraví návrh ÚP a takto upravený návrh se předkládá k veřejnému projednání. **V případě, že se jedná o specifický problém v území, je přizván**

podle potřeby v součinnosti s pořizovatelem i projektant PÚ nebo jiný příslušný specialista v dané problematice, který by měl být členem zpracovatelského týmu ÚP.

Řízení o územním plánu

- a. Pořizovatel zajistí veřejné projednání ÚP, účast zástupce pozemkového úřadu je žádoucí. Veřejnost bude informována, že veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v nezastavěném území mohou doznat z důvodu větší podrobnosti zpracování v rámci zpracování návrhu PÚ upřesnění.
- b. Je-li na základě projednání nutné návrh přepracovat, zpracuje pořizovatel s určeným zastupitelem pokyny pro zpracování návrhu a předloží je ke schválení zastupitelstvu obce. V případě problému v nezastavěném území je třeba jej řešit s příslušnými odborníky.



Hrobčice – protierozní zasakovací pás s parametry biokoridoru

6 ZÁVĚR

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

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

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



Nová Ves u Kdyně – jedna z tůní v úseku revitalizace toku

7 POUŽITÉ ZKRATKY

ČR	Česká republika
DO	dotčený orgán
DPR	doplňující průzkumy a rozbory
KN	katastr nemovitostí
ObPÚ	obvod pozemkové úpravy
ORP	obec s rozšířenou působností
PK	pozemkový katastr
PSZ	plán společných zařízení
PÚ	pozemková úprava
SZ	stavební zákon
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚÚR, o.s.s.	Ústav územního rozvoje, organizační složka státu
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VÚMOP, v.v.i.	Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, vědecko – výzkumná instituce
ZoPÚ	zákon o pozemkových úpravách
ZÚR	zásady územního rozvoje

8 POUŽITÁ A SOUVISEJÍCÍ LITERATURA

- CULEK M. *Biogeografické členění ČR*. Praha: ENIGMA, s.r.o., 1996. 347 s. ISBN 80-85368-80-3.
- FORMAN R., GODRON M. *Krajinná ekologie*. 1. vyd. Praha: Academia, 1993. 583 s. ISBN 80-200-0464-5.
- HÁJEK T., BUKAČOVÁ I. *Příběh drobných památek (od nezájmu až po fascinaci)*. Lomnice nad Popelkou : Studio JB, 2001.
- JANEČEK M. a kol. *Ochrana zemědělské půdy před erozí*. 2. vyd. Praha: ISV, 2005. 195 s. ISBN 80-86642-38-0.
- KNOPP A. a kol. *Stavby a krajina mají svůj řád*. Ediční řada Vesnice. Brno: Ústav územního rozvoje, 1994.
- KOCOURKOVÁ J. *Přírodní prostředí vesnice*. Ediční řada Vesnice. Brno: Ústav územního rozvoje, 1995.
- KOCOURKOVÁ J. *Historické a estetické aspekty navrhování liniové zeleně v krajině*. In Sborník přednášek ze semináře Obnova liniové zeleně v krajině. Brno: MZLU, 2000, s. 10-15. ISBN 80-7157-438-4.
- KOLEKTIV. *Téma pro 21. století – Kulturní krajina, aneb proč ji chránit?* Praha: MŽP ČR, 2000.
- KOLEKTIV. *Evropská úmluva o krajině a důvodová zpráva*. Rada Evropy, Florencie 20. X. 2000.
- KOLEKTIV. *Péče o krajinný ráz, cíle a metody*. Sborník přednášek a diskusních příspěvků z kolokvia konaného 17. a 18. února 1999 na Fakultě architektury v Praze. Praha: ČVUT, 1999.
- KOLEKTIV. *Venkovské sídlo a krajina v územním plánování*. Na pomoc pořizovatelům a zpracovatelům územních plánů a urbanistických studií. Praha: Společnost pro územní plánování, urbanismus a životní prostředí, 1999.
- KOLEKTIV. *Zásady a pravidla územního plánování*. Díl 1 – 5. Brno: VÚVA, 1982 – 1984.
- KVĚT R. *Duše krajiny – Staré stezky v proměnách věků*. Praha: Academia, 2003.
- KYSELKA I. *Význam drobných krajinných prvků, zkušenosti s jejich obnovou u nás i v zahraničí*. In Sborník konference „Tvář naší země“. Průhonice, 2001.
- LŮW J., MÍCHAL I. *Krajinný ráz*. Lesnická práce, 2003.
- MEZERA A. a kol. *Tvorba a ochrana krajiny*. Praha: SZN, 1979.
- MEZERA J., DUMBROVSKÝ M., STRÍTECKÝ L. *Metodický návrh pro vypracování návrhů pozemkových úprav*. Brno: ČMKPÚ, 2004. 186 s.
- MÍCHAL I. *Ekologická stabilita*. 2. rozš. vyd. Brno: Veronica, 1994. 275 s. ISBN 80-85368-22-6.
- PODHRÁZSKÁ J., DUFKOVÁ J. *Protierozní ochrana půdy*. 1. vyd. Brno: MZLU v Brně, 2005. 99 s. ISBN 80-7157-856-8.
- ROZEHNALOVÁ E. a kol. *Nové stavby pro venkov*. Ediční řada Vesnice, svazek 8, 2. vydání (aktualizované). Brno: Ústav územního rozvoje, 2008, ISBN 978-80-903928-6-1.
- RUŽIČKA M. *Krajinoekologické plánovanie – LANDEP I. (Systémový princíp v krajinnej ekológii)*. Biosféra, Nitra, 2000.
- RUŽIČKA M., RUŽIČKOVÁ H., ŽIGRAI F. *Krajinné zložky, prvky a štruktúra v biologickom plánovaní krajiny*. Quastiones Geobiologicae, 1978, č. 23, s. 7 – 63.
- ŘÍHA J. K. *Země krásná*. Třebechovice pod Orebem: A. Dědourek, 1948.
- SKLENIČKA P. *Základy krajinného plánování*. Praha: Naděžda Skleničková, 2003.
- STEJSKALOVÁ D. a kol. *Funkčně-estetické hodnocení krajiny*. Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis, 2007, s. 155 –164. ISSN 1211 – 8516.
- STEJSKALOVÁ D., NOVOTNÝ I. *Metodika krajinného plánu*. Brno: VÚMOP, v.v.i., 2008, 85 s. a CD-ROM. ISBN 978-80-904027-0-6.

ZEZULOVÁ S. *Možnosti financování realizace prvků ÚSES a jejich následné péče*. In Sborník ze semináře ÚSES – zelená páteř krajiny. Lesnická práce, s.r.o., 2009.

ŽÁK L. *Obytná krajina*. Praha: Academia, 1947.

ŽIGRAI F. *Krajina a jej využívanie*. 1. vyd. Brno: UJEP, 1983, 131 s.

Internetové zdroje:

Publikace **Limity využití území**, zveřejněná na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje na adrese <http://www.uur.cz/default.asp?id=2591>.

Politika územního rozvoje České republiky, zveřejněná na internetových stránkách MMR na adrese <http://www.mmr.cz/getdoc/490349d8-0a90-43ea-8354-9ed1e677c08e/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky>.

Publikace **Dotčené orgány v procesu územního plánování**, zveřejněná na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje na adrese <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2588>.

Publikace **Principy a pravidla územního plánování**, zveřejněná na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje na adrese <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>.

Metodická příručka **Obec a územní plánování**, zveřejněná na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje na adrese <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2880>.

Metodická příručka **Občan a územní plánování**, zveřejněná na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje na adrese <http://www.uur.cz/default.asp?ID=3179>.

Modelový příklad s komentářem **Zadání územního plánu Horní Dolnice**, zveřejněný na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje na adrese http://www.uur.cz/images/konzultacnistredisko/MetodickeNavody/ZadaniUP/ZadaniUP_20090120.pdf.

9 PRÁVNÍ PŘEDPISY

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb.

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu o změně některých souvisejících předpisů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).

Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.

Vyhláška č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci, ve znění vyhlášky č. 546/2002 Sb.

Vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

10 PŘÍLOHA

KOMENTÁŘE OBSAHOVÝCH VAZEB ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A ŘEŠENÍ POZEMKOVÝCH ÚPRAV

10.1 Úvod

Příloha vychází z dále citovaných právních ustanovení, z nichž jsou odvozeny jak obsahové vazby územního plánu a pozemkových úprav, tak náležitosti jejich řešení. Rámcově lze stanovit čtyři tematické oblasti, ve kterých lze specifikovat přímé vazby mezi řešením PÚ a ÚP. Jedná se zejména o:

- vymezení hranic obvodů při pozemkových úpravách vůči sídlům,
- formu a způsoby, kterými vyjadřuje územní plán navržené řešení,
- míru podrobnosti řešení,
- zaměření a obsah řešení územního plánu v nezastavěném území, zejména zemědělské krajiny, kterou se v podrobnějším měřítku a na základě hlubších analýz, zabývají pozemkové úpravy.

10.2 Vymezení hranic obvodů při PÚ

Pozemkové úpravy se (až na výjimky) zabývají, řečeno terminologií stavebního zákona, nezastavěným územím. Stavební zákon v § 2 odst. 1 definuje nezastavěné území následujícím způsobem:

*písm. f) nezastavěným územím se rozumí pozemky **nezahrnuté** do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.*

Vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch přísluší územnímu plánu, což vyplývá z přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která stanovuje obsah územního plánu. Konkrétně se jedná o následující náležitosti obsahu územního plánu, jež jsou uvedeny ve výše citované příloze pod body v odd. I, odst. 1, písm.:

a) **vymezení zastavěného území,**

c) *urbanistickou koncepci, včetně **vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,***

Komentář

Územní plán vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch stanovuje vnitřní hranici řešeného území pozemkových úprav vůči osídlení. Zde též může dojít k situaci, kdy pozemkovou úpravou jsou řešeny i zastavitelné plochy a to v případě souhlasu vlastníků těchto pozemků a při potřebě podrobněji (tedy do úrovně vlastnických vztahů) řešit toto území. Např. z důvodu neškodného odvedení vod do recipientu může se do řešení pozemkové úpravy zahrnout i zastavěné či zastavitelné území.

Pokud pozemkové úpravy předchází pořízení územního plánu, mohou též nastat situace, kdy do řešení zahrnou plochy, které následně územní plán vymezí jako zastavitelné.

10.3 Forma

Územní plán promítá do území návrh svého řešení následujícím způsobem:

Vymezování ploch s rozdílným způsobem využití

- zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) § 2 odst. 1, písm. g) – **plochou** se rozumí část území tvořená **jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam.**

- vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území § 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 2 000 m².*

Vymezování koridorů pro liniové stavby

- zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) § 2 odst. 1, písm. i) – *koridorem se rozumí plocha vymezená **pro umístění** vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy.*

Vymezování ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

- zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) § 2 odst. 1, písm. m) a l):
 - veřejně prospěšnou stavbou **stavba pro veřejnou infrastrukturu** určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,
 - veřejně prospěšným opatřením se rozumí **opatření nestavební povahy** sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

Stanovením podmínek pro změny využití vymezených ploch a koridorů

- zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) § 2 odst. 1, písm. a) – *změnou v území se rozumí **změna** jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně **umísťování staveb** a jejich změn.*

Stanovením podmínek pro podrobnější řešení vymezených ploch a koridorů

- vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území § 3 odst. 2, písm. a) – *Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, **pro další členění ploch na pozemky** a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot.*

Stanovením podmínek pro aplikaci § 18 odst. 5 stavebního zákona, který formuluje rámcové možnosti změn v nezastavěném území a stanovením základních podmínek prostorového uspořádání na ploše či koridoru

- příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., odd. I, odst. 1, písm. f) *stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách **je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona**), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a **stanovení podmínek prostorového uspořádání**, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).*

Komentář

Z citovaných ustanovení vyplývá, že územní plán vyjadřuje své řešení rozčleněním správního území dané obce na plochy s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek jejich využití, vymezením koridorů pro dopravní infrastrukturu (týká se i účelových komunikací) a pro veřejně prospěšná opatření nestavební povahy (týká se například i biokoridorů).

Územní plán tímto způsobem promítá do území navržené koncepce (urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury), které jsou následně rozpracovávány v podrobnějších dokumentacích (regulační plány, dokumentace k územnímu řízení). Koncepce

uspořádání krajiny se podrobněji rozpracovává zejména v pozemkových úpravách, které jsou mírou podrobnosti řešení na úrovni regulačního plánu. Dá se stanovit, že takovým regulačním plánem pro nezastavěné území je právě pozemková úprava a plán společných zařízení (jako součást PÚ) je v úrovni dokumentace pro územní řízení.

10.4 Míra podrobnosti řešení

Stavební zákon v § 43 odst. 3 stanovuje přípustnou míru podrobnosti řešení územního plánu.

(3) *Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce **zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.***

Komentář

Nadměrná přesnost či podrobnost řešení územního plánu představuje jednu ze základních příčin střetu mezi řešením územního plánu a pozemkových úprav. Územní plán musí ponechat přiměřený prostor pro řešení pozemkových úprav. Teprve na úrovni PÚ se například řeší vlastnické vztahy k pozemkům, na kterých jsou navržena opatření ke zpřístupnění, krajinářská, půdoochranná, protipovodňová či jiná opatření.

Tak jako územnímu plánu nepřísluší umísťovat jednotlivé stavby na plochách bydlení, občanského vybavení a dalších, nemůže na plochách nezastavěného území umísťovat krajinářská opatření. Na základě informací, které jsou relevantní pro návrh koncepcí, musí vymezit a odůvodnit rozmístění ploch a koridorů, na kterých je potřeba realizovat krajinářská opatření. Toto rozmístění ploch a koridorů je tedy pouze orientační a musí dát dostatečnou toleranci i pro návrh konkrétního technického opatření v pozemkových úpravách. Zde jsou navíc vodohospodářská a protipovodňová opatření navrhována na základě přesných hydrotechnických výpočtů a s ohledem na vlastnické vztahy, orientaci navrhovaných pozemků a případných podpůrných organizačních opatření. Totéž se týká návrhů cestní sítě a prvků ÚSES. Ty se navrhuje dle zaměření skutečného stavu, potřeby zpřístupnění vlastnických pozemků, vhodné konfigurace v terénu a technických požadavků jednotlivých navrhovaných staveb. Pro projektanta pozemkové úpravy může být problémem požadavek na změnu územního plánu, který byl uplatněn až po odsouhlasení společných zařízení PÚ. V těchto případech je důležité stanovit míru tolerance pro zpřesnění umístění společných zařízení oproti požadované změně a to i s ohledem na přesnost podkladů, na základě kterých dokumentace vznikly. PÚ využívají jako základní podklad přesné a aktuální zaměření skutečného stavu.

Je potřeba, aby pořizovatelé územního plánu požadovali od projektanta územního plánu, ale i od dotčených orgánů (například orgány ochrany přírody někdy vyžadují neúměrně podrobné vymezení prvků ÚSES) dodržení § 43 odst. 3 stavebního zákona. Při společném projednání návrhu řešení územního plánu pak DO, který má v gesci pozemkové úpravy, překontroluje, zda řešení koncepce uspořádání krajiny není přeuročeno.

10.5 Obsah

Průniky rozsahu a obsahu řešení územního plánu a pozemkových úprav lze odvodit z přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. V této příloze je vymezen rámcový obsah územního plánu. Např. odd. I, odst. 1, písm. e) *konceptu uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, **územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.***

Komentář

Je logické, že překryv řešení územního plánu a pozemkových úprav se týká především opatření v krajině. Konkrétně jsou komentovány následující tematické oblasti.

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Z hlediska návrhu ÚSES jsou rozlišovány dvě základní fáze. V první fázi se jedná o vymezování ÚSES a ve druhé o vytváření ÚSES.

Vymezování ÚSES se děje zejména v procesu územního plánování. S ohledem na měřítko územně plánovací dokumentace se vymezení ÚSES postupně upřesňuje v souladu s relevantními informacemi, které jsou dostupné na příslušném stupni ÚPD (ZÚR, ÚP). Pro prvky ÚSES se v územně plánovacích dokumentacích vymezují plochy a koridory, které splňují kvalitativní a prostorové parametry pro jejich vytváření v podrobnějším projektu.

Na úrovni pozemkové úpravy se zpravidla řeší pouze místní ÚSES. V praxi nebývá dostatečně řešena problematika regionálního a nadregionálního ÚSES z důvodů vysokých nároků na plochy. Plán společných zařízení musí navrhnout takové řešení, ze kterého bude moci vycházet projekt k vytváření ÚSES (jedná se o soubor přírodovědných, technických, ekonomických, organizačních a majetkoprávních záležitostí). Projekty ÚSES jsou nezbytným podkladem zejména k provádění pozemkových úprav.

Územní plán nesmí umísťovat prvky ÚSES na konkrétní pozemky, dokud o jejich lokalizaci nebude rozhodnuto ve správním řízení (například vyhlášením zvláště chráněného území). V územním plánu tedy musí být pro ÚSES vymezeny pouze plochy a koridory, které v daném správním území splňují kritéria pro vytváření ÚSES. Na druhé straně nesmí být nadměrně předimenzovány, protože ve veřejném zájmu není neodůvodněně blokování území pro jiné způsoby jeho využití. Zpracovatel územního plánu má nelehký úkol vyváženě navrhnout tyto prvky ÚSES především s ohledem na potřebu v území a veřejný zájem, neboť následně pozemková úprava toto musí odsouhlasit s dotčenými vlastníky.

Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny lze rámcově redukovat na trasování účelových komunikací, při kterém dochází nejčastěji ke vzájemným střetům. Koncepce uspořádání krajiny, vyjádřená v územním plánu, může prezentovat prostupnost krajiny třemi způsoby:

- tím, že stabilizuje stávající účelové komunikace,
- tím, že navrhne obnovu zaniklých komunikací,
- tím, že vymezí koridory pro nové účelové komunikace.

Vyznačení účelových komunikací v koncepci uspořádání krajiny sleduje zejména možnost:

- propojení sídel a jejich částí pro pěší a nemotorovou přepravu,
- zajištění přístupnosti rekreačních či relaxačních lokalit v krajině pro obyvatele,
- propojení zemědělských a lesních účelových komunikací,
- napojení staveb a zařízení umístěných v nezastavěném území na veřejnou silniční síť.

Rozsah návrhu koridorů pro nové účelové komunikace a případnou obnovu zaniklých polních cest musí územní plán navrhovat i s ohledem na jejich investiční náročnost a nezbytnost následného managementu účelových komunikací.

Opět zde platí, že územní plán navrhuje koridor pro stavbu a ne samotnou stavbu. Teprve PÚ umísťují stavby účelových komunikací s přesným umístěním na konkrétní vlastnické pozemky. V rámci plánu společných zařízení jsou návrhy účelových komunikací určeny též pro zajištění přístupu k navrženým vlastnickým pozemkům.

Protierozní opatření

Koncepce uspořádání krajiny musí zohlednit erozní ohroženost území. Na základě dostupných odborných podkladů vymezí v krajině erozně ohrožené plochy a stanoví podmínky jejich využití s ohledem na potřebu vyřešit zvýšenou míru erozní ohroženosti.

Návrh konkrétního protierozního opatření a jeho umístění přísluší řešení pozemkových úprav, respektive návrhu společných zařízení. U navrhování protierozního opatření lze teprve v rámci pozemkové úpravy



využít například vhodné rozdělení délky svahu po ní cestou, změnou orientace pozemků pro vhodné obdělávání po vrstevnici, návrhem k zatravnění či zalesnění změnit faktor C ve výpočtu erozního smyvu.

Ochrana před povodněmi

Koncepce uspořádání krajiny musí být navržena i s ohledem na potřebu ochránit vybrané části území před povodněmi. Vychází především z oborových podkladů a výstupů v oblasti plánování vod. Jedná se zejména o „Plány pro zvládání povodňových rizik“, které vydává Ministerstvo životního prostředí jako opatření obecné povahy. Plány specifikují „Programy opatření“, které jsou hlavním nástrojem k dosažení cílů uvedených v plánech. Důležitým podkladem jsou mapy povodňových rizik a mapy povodňového nebezpečí.

Územní plánování nemůže suplovat plánování v oblasti vod navrhováním konkrétních protipovodňových opatření v řešeném území. Územní plán musí zajistit územní připravenost pro realizaci „Programů opatření“. Pro vydaná opatření obecné povahy vymezí územní plán plochy či koridory pro veřejně prospěšná opatření. Jejich umístění na konkrétní pozemky navrhnou pozemkové úpravy. V ochraně proti povodním platí dvojnásob potřeba podrobných výpočtů a nezbytných podkladů pro konkrétní vhodné opatření v rámci PÚ. Jedná se o ochranu lidských životů a majetku a toto vyžaduje zodpovědně zpracovanou podrobnou dokumentaci.

Rekreace

V koncepci uspořádání krajiny mohou být vymezeny plochy pro nepobytovou rekreaci a relaxaci, jež nabídnou místním obyvatelům vhodné prostředí pro krátkodobou rekreaci a relaxaci. Obdobnou funkci mohou splňovat také plochy smíšené nezastavěného území. Územní plán může posílit stávající rekreační potenciál krajiny návrhem ploch pro rekreaci a dále např. sítě účelových cest, cyklostezek apod. Zde může pozemková úprava tyto návrhy územního plánu pouze vysvětlovat dotčeným vlastníkům, neboť jejím hlavním úkolem je odsouhlasit návrh pozemkové úpravy s vlastníky, případně nájemci a hospodáři.

Dobývání ložisek nerostných surovin

Nevýhradní ložiska jsou součástí pozemků. O možnostech a podmínkách jejich těžby se rozhoduje v územním řízení rozhodnutím o změně využití území. Územní plán na základě požadavků potenciálních těžařů, které byly promítnuty do zadání územního plánu, posoudí soulad záměru těžby s veřejnými zájmy v řešeném území, vyhodnotí potenciální střety těžby s limity území a s jinými záměry. Na základě provedeného vyhodnocení případně vymezí plochu těžby, její dopravní dostupnost na veřejnou silniční síť, stanoví podmínky z hlediska potenciálních negativních dopadů na složky životního prostředí, případně doporučí formu následné rekultivace. Pozemková úprava tato území může řešit jen se souhlasem dotčených vlastníků nebo se tato území zahrnou do obvodu řešeného území, ale neřeší se podle § 2 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách. To znamená, že u těchto pozemků dochází k obnově katastrálního operátu, ale nejsou směřovány.

Název publikace: **KOORDINACE ÚZEMNÍCH PLÁNŮ A POZEMKOVÝCH ÚPRAV
Metodický návod**

Vydává: Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.

Místo a rok vydání: Brno 2015

Vydání: druhé aktualizované

Náklad: 60 výtisků

Počet stran: 36

Tisk: MSD, spol. s r.o., Brno

ISBN 978-80-87147-89-4 (Ministerstvo pro místní rozvoj. Praha. Tištěná verze)
ISBN 978-80-87147-90-0 (Ministerstvo pro místní rozvoj. Praha. Online verze)
ISBN 978-80-87318-35-5 (Ústav územního rozvoje. Brno)
ISBN 978-80-87361-43-6 (Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i. Praha)

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1
Tel.: +420 224 861 111
Fax: +420 224 861 333
www.mmr.cz

Ústav územního rozvoje
Jakubské náměstí 3
658 34 Brno
Tel.: +420 542 423 111
GMS: +420 724 173 697
www.uur.cz

Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.
Žabovřeská 250
156 27 Praha 5 – Zbraslav
Tel.: +420 257 027 111

www.vumop.cz