



# OBEC A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Postavení a činnost obcí  
v územním plánování

ISBN 978-80-7538-216-0  
ISBN 978-80-87318-77-5

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
Ústav územního rozvoje

# OBSAH

<b>I. Legislativa územního plánování</b> stavební zákon a související právní předpisy	
<b>II. Územní plánování</b> cíle a úkoly územního plánování nástroje územního plánování	
<b>III. Postavení obcí v územním plánování</b> orgány územního plánování působnost orgánů obcí ve věcech územního plánování pořizovatel a určený zastupitel	
<b>IV. Územně plánovací podklady</b> územně analytické podklady územní studie	
<b>V. Územní plán</b> účel a obsah územního plánu pořizování územního plánu a změny územního plánu zpráva o uplatňování územního plánu platnost a úprava stávajících územních plánů	
<b>VI. Regulační plán</b> účel a obsah regulačního plánu nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem pořízení regulačního plánu z podnětu a jeho změny pořízení regulačního plánu na žádost a jeho změny doba platnosti regulačních plánů	
<b>VII. Zastavěné území</b> účel, vymezení, vydání a platnost zastavěného území	
<b>VIII. Rozhodování v území</b> územní rozhodnutí územní souhlas veřejnoprávní smlouva územní opatření	
<b>IX. Vyvlastnění a předkupní právo</b> předmět vyvlastnění a řízení o vyvlastnění předmět, vznik a vymezení předkupního práva povinnosti obce, oprávněné osoby a povinného vlastníka	

## Zkratky použité v textu

<b>PÚR</b>	politika územního rozvoje
<b>RP</b>	regulační plán
<b>SZ</b>	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
<b>ÚAP</b>	územně analytické podklady
<b>ÚP</b>	územní plán
<b>ÚPD</b>	územně plánovací dokumentace
<b>ÚPP</b>	územně plánovací podklady
<b>ÚS</b>	územní studie
<b>ZÚ</b>	zastavěné území
<b>ZÚR</b>	zásady územního rozvoje

## Vysvětlivka

činnosti zvláště důležité pro obce a jejich orgány jsou značeny modrým podbarvením textu

## I. Legislativa územního plánování

Územní plánování se v ČR řídí zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (**stavební zákon**), dále též SZ, účinným od 1. 1. 2007, který byl v průběhu své platnosti několikrát novelizován.

Stavební zákon (SZ) blíže upravuje **6 prováděcích vyhlášek**:

- vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech,
- vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb,
- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,
- vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,
- vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby,
- vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

Stavební zákon doplňují **další zákony**:

- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění),
- zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění,
- zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací.

Stavební zákon má úzkou vazbu na zákon č. 500/2004 Sb., **správní řád**, ve znění pozdějších předpisů, jehož ustanovení se použijí, nestanoví-li stavební zákon jinak.

Stavební zákon má vztah též k dalším zákonům, např.:

- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči,
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě,
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení),
- zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení),
- zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze,
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí),
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

## II. Územní plánování

### Cíle a úkoly územního plánování 18 a § 19 SZ

Územní plánování je trvalá, soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů, zaměřená na **naplňování cílů** územního plánování, zejména:

- vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, tj. pro soulad podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost obyvatel území,
- vytvářet předpoklady pro dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území,
- koordinovat veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů,
- chránit a rozvíjet ve veřejném zájmu přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
- hospodárně využívat zastavěné území a zajišťovat ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků

a **naplňování úkolů** územního plánování zejména:

- soustavně a komplexně řešit účelné využití a prostorové uspořádání území,
- zjišťovat, posuzovat a vyhodnocovat stav a vývoj území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje území,
- stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce,
- prověřovat a posuzovat potřebu a veřejný zájem na provedení změn v území a jejich přínosy, problémy a rizika,
- stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny,
- prověřovat potřebu a stanovovat podmínky provedení změn v území,
- vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a důsledků náhlých hospodářských změn,
- stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, kvalitní bydlení a rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
- prověřovat hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- posuzovat vlivy PÚR, ZÚR nebo ÚP na udržitelný rozvoj území.

### Nástroje územního plánování

Cíle a úkoly územního plánování naplňuje územní plánování za použití **nástrojů územního plánování**:

- **územně plánovací podklady** – ÚPP:
  - územně analytické podklady – ÚAP § 26 až 29 SZ
  - územní studie – ÚS § 30 SZ
- **politika územního rozvoje** – PÚR § 31 až 35 SZ
- **územně plánovací dokumentace** – ÚPD:
  - zásady územního rozvoje – ZÚR § 36 až 42c SZ
  - územní plán – ÚP § 43 až 57 SZ
  - regulační plán – RP § 61 až 75 SZ



- **zastavěné území** § 58 až 60 SZ
- **územní rozhodnutí** § 76 až 95 SZ
- **územní souhlas** § 96 a 96a SZ
- **územní opatření** § 97 až 100 SZ
- **územně plánovací informace** § 21
- **závazné stanovisko orgánu územního plánování** § 96b



### III. Postavení obcí v územním plánování

#### Orgány územního plánování § 4 až § 6 a § 24 SZ

##### **Působnost ve věcech územního plánování vykonávají:**

- orgány obcí,
- orgány krajů,
- Ministerstvo pro místní rozvoj,
- ve zvláštních případech Ministerstvo obrany.

**Orgány obce** zajišťují rozvoj a ochranu hodnot území obce.

**Do činnosti orgánů obcí mohou orgány kraje zasahovat jen v záležitostech nadmístního významu** a vždy musí postupovat v součinnosti s orgány dotčených obcí.

**V záležitostech týkajících se rozvoje území státu** může zasahovat do působnosti orgánů krajů a obcí Ministerstvo pro místní rozvoj, které musí postupovat v součinnosti s orgány příslušných obcí a krajů.

##### **Obce jsou povinny** zejména:

- soustavně sledovat a vyhodnocovat uplatňování ÚPD,
- pořídit změnu příslušné ÚPD, dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla vydána.

##### **Působnost orgánů obcí ve věcech územního plánování**

Orgány obcí, vykonávající působnost ve věcech územního plánování **v přenesené působnosti a v samostatné působnosti.**

**Orgány obcí, vykonávající působnost ve věcech územního plánování v přenesené působnosti, jsou:**

- **obecní úřad obce s rozšířenou působností**, tj. **úřad územního plánování** jako pořizovatel
  - pořizuje územní plán a regulační plán pro území obce;
  - pořizuje územně plánovací podklady;
  - na žádost obce ve svém správním obvodu pořizuje územní plán, regulační plán, územní studii a vymezení zastavěného území;
  - vydává závazné stanovisko podle § 96b SZ;
  - podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti;
  - a provádí další činnosti (např. poskytuje územně plánovací informace),
- **obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti**, jako pořizovatel pořizuje územní plán, regulační plán, vymezení zastavěného území a územní studii a na základě **veřejnoprávní smlouvy** vykonává tuto působnost pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností; podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti,
- **ostatní obecní úřady** poskytují informace pro pořizování ÚPP a ÚPD,
- **stavební úřad**, vydává územní rozhodnutí, územní souhlas a územní opatření a poskytuje informace pro pořizování ÚPP a ÚPD a provádí další činnosti (např. poskytuje územně plánovací informace).

Rada obce **v přenesené působnosti** vydává vymezení zastavěného a územní opatření o asanaci nebo o stavební uzávěře; schvaluje žádost obce o pořizování ÚP, RP, ÚS a vymezení zastavěného území anebo uzavření smlouvy s právnickou či fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti.

**Orgány obcí, vykonávající působnost ve věcech územního plánování v samostatné působnosti, jsou:**

- **zastupitelstvo obce**
  - rozhoduje o pořízení ÚP a RP,



- schvaluje zadání ÚP a pokyny pro zpracování návrhu ÚP,
- vydává ÚP a RP a projednává zprávu o uplatňování ÚP,
- **rada obce** (v obcích, kde se rada nevolí zastupitelstvo obce) uplatňuje námítky k ZÚR a připomínky k ÚP sousedních obcí.

### Pořizovatel

**Pořizovatelem**, který pořizuje územně plánovací podklady, nebo územně plánovací dokumentaci, nebo vymezení zastavěného území je na úrovni obcí **příslušný obecní úřad, tj.:**

- **úřad územního plánování** (úřad obce s rozšířenou působností), **nebo**
- **obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků** (viz níže) – nemá však zmocnění k pořizování územně analytických podkladů.

Pořizovatelem, který pořizuje územně plánovací podklady, a územně plánovací dokumentaci je dále:

- krajský úřad,
- újezdní úřad pro území vojenského újezdu,

a také Ministerstvo pro místní rozvoj, které pořizuje politiku územního rozvoje a k tomu potřebné územně plánovací podklady.

Činnosti pořizovatele může vykonávat pouze úředník nebo fyzická osoba splňující **kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti**, tj. musí mít **osvědčení zvláštní odborné způsobilosti** pro správní činnosti v územním plánování a dále splňovat **kvalifikační požadavky vzdělání a praxe**, tzn.:

- mít vysokoškolské vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územní plánování a 18 měsíců praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě, nebo
- mít vysokoškolské vzdělání příbuzného oboru, uznaného pro autorizaci v oboru územní plánování nebo vysokoškolské vzdělání se stavebním zaměřením a nejméně 3 roky odpovídající praxe, nebo
- být autorizovaný architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru.

### Určený zastupitel

Současně se schválením rozhodnutí o pořízení územního plánu nebo regulačního plánu, nebo jejich změn je určen tzv. **určený zastupitel**, tj. člen zastupitelstva, který **spolupracuje s pořizovatelem**, aby tak byla zajištěna přímá vazba obce na průběh pořizování ÚP nebo RP nebo jejich změn.

### Projektant

Zpracování ÚPD je **vybranou činností ve výstavbě** (§ 158 odst. 1 SZ), kterou mohou vykonávat pouze fyzické osoby, jež získaly **oprávnění** k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu (tj. projektanti – autorizovaní architekti nebo autorizovaní urbanisté podle zákona č. 360/1992 Sb.).

**Projektant** (§ 159 odst. 1 SZ):

- odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované dokumentace,
- je povinen dbát právních předpisů,
- je povinen působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány.

### Zástupce veřejnosti

**Zástupcem veřejnosti** (§ 23 SZ) je fyzická nebo právnická osoba způsobilá k právním úkonům, kterou zmocní nejméně jedna desetina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů příslušné obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu územně plánovací dokumentace. Zástupce veřejnosti mohou také zmocnit stejné počty občanů obce na území kraje a nejméně 500 občanů kraje, pokud podali věcně shodnou připomínku k návrhu zásad územního rozvoje.

Zástupce veřejnosti může uplatnit **námítku**, která je procesně silnější (o které musí být rozhodnuto).



## IV. Územně plánovací podklady § 25 SZ

Územně plánovací podklady jsou podkladem pro pořizování územně plánovacích dokumentací, jejich změn a pro rozhodování v území.

Územně plánovací podklady (ÚPP) tvoří:

- **územně analytické podklady (ÚAP)**, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území,
- **územní studie (ÚS)**, které ověřují možnosti a podmínky změn v území.

### Územně analytické podklady § 26 až § 29, § 166 SZ

#### Účel ÚAP

ÚAP slouží především:

- jako podklad pro zpracování ÚPD, zejména jejího zadání,
- pro poskytování územně plánovacích informací.

#### Pořizování ÚAP

**ÚAP jsou povinně pořizovány a průběžně aktualizovány** na celém území ČR ve trojí podrobnosti:

- ÚAP pro správní obvod obcí s rozšířenou působností (tzv. ÚAP obcí),
- ÚAP pro území krajů (tzv. ÚAP krajů),
- ÚAP ČR, které pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj v rozsahu nezbytném pro plnění svých úkolů, přitom vychází zejména z ÚAP krajů.

**Úřady územního plánování** pořizují ÚAP pro své správní obvody, tj. pro správní obvod obce s rozšířenou působností (tzv. ÚAP obcí), **v přenesené působnosti**, v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů.

**Ostatní obecní úřady** poskytují informace pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

#### Podklady a obsah ÚAP

**ÚAP obcí pořizuje úřad územního plánování** na základě

- údajů o území,
- vlastních průzkumů území.

**Údaje o území** poskytuje pořizovateli ÚAP **poskytovatel údajů**, kterým je

- orgán veřejné správy,
- jím zřízená právnická osoba,
- vlastník dopravní a technické infrastruktury,

bezodkladně po jejich vzniku nebo zjištění, v digitální formě (grafická část se poskytuje ve vektorové formě v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

**ÚAP obsahují:**

- podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území (stav a vývoj území, jeho hodnot, limity využití území, záměry na provedení změn v území),
- rozbor udržitelného rozvoje území,
- databázi územně analytických podkladů.

**Obsahové náležitosti ÚAP** obcí stanoví v § 4 a příloze č. 1 části A vyhláška č. 500/2006 Sb.

#### Zpracování ÚAP

ÚAP obcí se zpracovávají zpravidla **digitálními technologiemi** způsobem umožňujícím **výměnu dat** pro jejich využití v ÚAP kraje.



Příslušným úřadům územního plánování poskytuje kraj **metodickou a technickou pomoc** pro zajištění jednotného standardu ÚAP.

ÚAP obcí zpracovávají zpravidla úředníci úřadu územního plánování, mohou si však jako **technickou pomoc** při zpracování smluvně zajistit např. autorizovaného architekta.

### Průběžná a úplná aktualizace ÚAP

Úřad územního plánování ÚAP obcí **průběžně aktualizuje** na základě nových údajů o území, průzkumu území a dalších informací a nejpozději každé 4 roky pořídí **úplnou aktualizaci** ÚAP.

ÚAP obcí a jejich úplnou aktualizaci **pořizovatel projedná v rozsahu určení problémů k řešení v ÚPD** do 30 dnů po jejich vyhotovení **s obcemi ve svém správním obvodu**.

### Poskytování a zveřejňování ÚAP

Úřad územního plánování **poskytuje** stavebním úřadům ÚAP obcí a jejich aktualizace v rozsahu potřebném pro výkon jejich působnosti a **zveřejňuje** je v rozsahu a způsobem umožňujícím **dálkový přístup**.

## Územní studie § 30, § 185 a přechodná ustanovení SZ

### Účel územní studie

**Územní studie (ÚS) ověřuje možnosti a podmínky změn v území**, zejm. navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav, nebo rozvoj některých funkčních systémů v území (např. veřejné infrastruktury).

### Pořízení územní studie

Územní studii pro území obce nebo jeho část pořizuje příslušný pořizovatel (úřad územního plánování, obecní úřad splňující kvalifikační požadavky):

- z vlastního podnětu,
- z jiného podnětu (např. na podnět vlastníka pozemku),
- v případech, kdy je to uloženo v ÚPD jako podmínka pro rozhodování o změnách v území.

Pořízení ÚS z jiného podnětu může pořizovatel podmínit **úplnou** nebo **částečnou úhradou nákladů** od toho, kdo tento podnět podal.

### Obsah a zadání územní studie

**Obsah ÚS není stanoven právním předpisem, přizpůsobuje se konkrétnímu území a zejména řešenému problému.**

Pořizovatel v **zadání** územní studie:

- určí její obsah, rozsah, cíle a účel,
- může stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování ÚS na své náklady.

**Projektantem** ÚS může být jen autorizovaný architekt, případně autorizovaný inženýr.

### Schválení možnosti využití územní studie

Územní studie se na rozdíl od územně plánovací dokumentace neprojednává. Její konzultaci však zákon nevyklučuje, s kým je třeba ji konzultovat, rozhodne pořizovatel podle jejího účelu a obsahu.

Pořizovatel územní studii po převzetí vyhodnotí, a pokud **schválí možnost jejího využití**, podá **návrh na vložení dat o ÚS do evidence územně plánovací činnosti**.

### Prověření aktuálnosti územní studie

Pořizovatel nejpozději do 8 let od posledního vložení dat o ÚS do evidence územně plánovací činnosti **prověří její aktuálnost** a v případě možnosti dalšího využití zajistí o této skutečnosti vložení dat do evidence územně plánovací činnosti. Pokud tak pořizovatel neučiní, nebo v případě, že obsah ÚS je v rozporu s právními předpisy, Ministerstvo pro místní rozvoj (příp. Ústav územního rozvoje) údaje o ÚS z evidence územně plánovací činnosti vypustí.

## V. Územní plán § 43 až § 57 SZ

### Účel a obsah územního plánu

Územní plán (ÚP) je základní koncepční dokument obce k usměrňování jejího rozvoje. V podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje a s politikou územního rozvoje. Vždy se zpracovává pro celé správní území dané obce, přičemž jeho pořízení není pro obec ze zákona povinné.

#### Obsah územního plánu

##### Územní plán stanoví:

- urbanistickou koncepci,
- koncepci uspořádání krajiny,
- koncepci veřejné infrastruktury,

##### vymezuje:

- zastavěné území,
- plochy a koridory, zejm. zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině,
- plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby,
- plochy a koridory pro veřejně prospěšná opatření,
- plochy a koridory pro územní rezervy,

##### a stanovuje:

- podmínky využití těchto ploch a koridorů,

##### může vymezit plochu nebo koridor, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno:

- vydáním **regulačního plánu** (v takovém případě je součástí ÚP zadání RP, které stanoví hlavní podmínky pro pořízení a vydání RP a u RP z podnětu i přiměřenou lhůtu pro jeho vydání),
- zpracováním **územní studie** (v takovém případě stanoví podmínky pro její pořízení a lhůtu pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti),
- **dohodou o parcelaci** (tj. smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem).

**Územní plán nesmí obsahovat** podrobnosti náležející regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání ÚP výslovně neuvede, že bude pořízen **ÚP nebo jeho vymezená část s prvky RP** (nebo změna územního plánu, přičemž změnou lze podrobnost RP do ÚP i doplnit).

**Záležitosti nadmístního významu**, které nejsou řešeny v ZÚR, mohou být součástí ÚP, pokud to krajský úřad ve svém stanovisku k návrhu ÚP z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.

**Odůvodnění územního plánu** je nedílnou součástí dokumentace ÚP.

Obsahové náležitosti ÚP stanoví příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

#### Územní rozsah a forma vydání územního plánu

Územní plán se vydává pro **celé území obce**, jeho změna může být zpracována jen pro část území obce.

Územní plán vydává zastupitelstvo obce formou **opatření obecné povahy** podle správního řádu.

#### Závaznost územního plánu

Územní plán je závazný pro:

- pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce,
- pro rozhodování v území (zejm. pro vydávání územních rozhodnutí).



## Dopady plynoucí z územního plánu

Bez územního plánu nelze v obci vymezit plochy pro novou výstavbu (tj. zastavitelné plochy).

Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s územním plánem.

V souvislosti s vymezováním veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření územním plánem je zákonem upraven institut **vyvlastnění a předkupního práva** (viz dále).

## Pořizování územního plánu § 43 až § 57 SZ

Pořízení územního plánu obcí je **dobrovolné**. Stavební zákon obci neukládá povinnost pořídít pro své území ÚP.

### Rozhodnutí o pořízení územního plánu

O pořízení územního plánu nebo jeho změny **rozhoduje zastupitelstvo obce z vlastního podnětu nebo na návrh:**

- orgánu veřejné správy,
- občana obce,
- fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce,
- oprávněného investora (§ 23a SZ; vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury).

**Návrh na pořízení ÚP** nebo jeho změny se podává u obce, pro jejíž území se ÚP pořizuje, a obsahuje:

- údaje umožňující identifikaci navrhovatele, vč. jeho vlastnických či obdobných práv k pozemku či stavbě na území obce,
- údaje o navrhované změně využití ploch na území obce,
- údaje o současném využití ploch dotčených návrhem,
- důvody pro pořízení ÚP nebo jeho změny,
- návrh úhrady nákladů na pořízení změny ÚP a dalších souvisejících nákladů.

Pořizovatel po převzetí návrhu na pořízení ÚP posoudí jeho úplnost a soulad s právními předpisy a splňuje-li všechny náležitosti, předloží jej se svým stanoviskem bezodkladně k **rozhodnutí zastupitelstvu obce příslušné k vydání ÚP**.

O výsledku rozhodnutí zastupitelstva obce informuje obec bezodkladně navrhovatele a úřad územního plánování.

V odůvodněných případech je možno z rozhodnutí zastupitelstva obce **spojit pořízení územního plánu a regulačního plánu**. Spojené veřejné projednání musí splňovat požadavky pro projednání územního plánu i regulačního plánu.

### Územně plánovací dokumenty, které jsou pro pořízení územního plánu závazné

- politika územního rozvoje,
- zásady územního rozvoje,
- regulační plán vydaný krajem.

### Žádost o pořízení územního plánu

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce obecní úřad, který splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, pořídí pro území své obce ÚP sám, nespĺňuje-li kvalifikační požadavky, požádá o pořízení ÚP:

- příslušný úřad územního plánování, nebo
- příslušný obecní úřad, který splňuje kvalifikační požadavky.

### Úhrada nákladů na pořízení územního plánu

**Obec**, která rozhodla o pořízení ÚP nebo jeho změny, hradí náklady na:

- zpracování ÚP projektantem,
- vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,

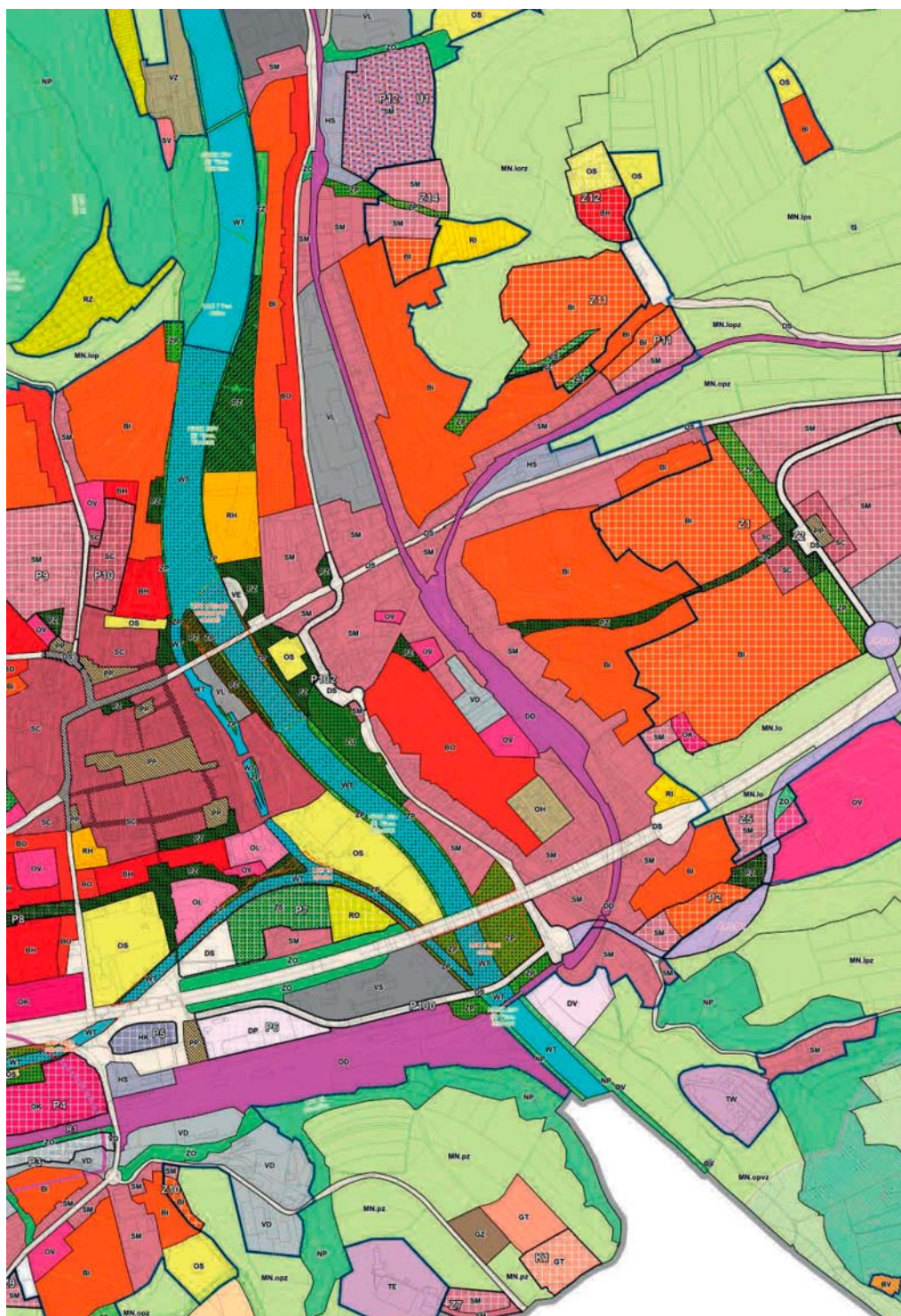


- vyhotovení úplného znění ÚP po jeho změně.

**Pořizovatel** hradí vždy náklady spojené s projednáním ÚP.

**Navrhovatel** hradí náklady na pořízení změny ÚP, pokud je její pořízení vyvoláno jeho výhradní potřebou a obec podmíní její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů navrhovatelem.

**Kraj** hradí náklady na pořízení změny ÚP, pokud její pořízení vyplývá ze ZÚR nebo z jejich aktualizace, s výjimkou, kdy příslušná část aktualizace ZÚR, která změnu ÚP vyvolala, byla vydána na základě výhradní potřeby dotčené obce.



Obrázek: příklad hlavního výkresu územního plánu



## Fáze pořizování územního plánu

### 1. Doplnující průzkumy a rozborů § 47 SZ, § 11 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Doplnující průzkumy a rozborů navazují na územně analytické podklady (ÚAP) a doplňují je o zjištění nezbytná pro návrh zadání a pořizování ÚP, zejména o zjištění stávajícího využití území.

### 2. Zadání územního plánu § 47 SZ

#### Zpracování návrhu zadání územního plánu

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořizování ÚP, na základě ÚAP a doplňujících průzkumů a rozborů pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracovává návrh zadání ÚP. Obsah zadání ÚP je stanoven v příloze č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

#### Doručení návrhu zadání územního plánu

Pořizovatel zašle návrh zadání ÚP:

- obci, pro kterou je ÚP pořizován,
- dotčeným orgánům,
- krajskému úřadu,
- sousedním obcím.

Pořizovatel doručí návrh zadání veřejnou vyhláškou.

#### Projednání návrhu zadání územního plánu

K návrhu zadání může u pořizovatele uplatnit do 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání:

- písemné **připomínky** každý,

ve lhůtě do 30 dnů od obdržení návrhu zadání:

- dotčené orgány **vyjádření** s požadavky na obsah ÚP,
- krajský úřad **vyjádření** s požadavky na obsah ÚP,
- krajský úřad **stanovisko**, ve kterém uvede, zda má být návrh ÚP posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí,
- sousední obce **podněty**,

nejpozději 7 dní před uplynutím uvedené lhůty 30 dnů:

- příslušný orgán ochrany přírody **stanovisko**, ve kterém uvede, zda lze/nelze vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

**Nepřihlíží se** k připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách.

Požadavek na **vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území** doplní pořizovatel do návrhu zadání pouze, pokud krajský úřad ve svém stanovisku uplatní požadavek na posouzení ÚP z hlediska vlivů na životní prostředí, nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

**Zpracování variantního řešení** návrhu ÚP uloží zastupitelstvo obce v zadání v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu.

#### Úprava návrhu zadání územního plánu

Podle výsledku projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání ÚP upraví.

#### Schválení zadání územního plánu

Zadání územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce **v samostatné působnosti**.

### 3. Návrh územního plánu § 50 a § 51 SZ

#### Zpracování návrhu územního plánu

Na základě schváleného zadání územního plánu (nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu ÚP – viz dále) pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu ÚP a příp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, přitom:



- obsah územního plánu stanoví příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.,
- obecné požadavky na využívání území stanoví vyhláška č. 501/2006 Sb.,
- obsah vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území stanoví příloha č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.,
- rámcový obsah vyhodnocení vlivů PÚR, ZÚR a ÚP na životní prostředí pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí stanoví příloha k SZ.

### Doručení návrhu územního plánu

Pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou návrh ÚP a příp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

### Společné jednání k návrhu územního plánu

Pořizovatel předá návrh ÚP a příp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území krajskému úřadu a 15 dnů předem oznámí místo a dobu konání společného jednání jednotlivě:

- obci, pro kterou je ÚP pořizován,
- dotčeným orgánům,
- krajskému úřadu,
- sousedním obcím,
- újezdnímu úřadu sousedícího vojenského újezdu.

K návrhu ÚP mohou u pořizovatele uplatnit do 30 dnů ode dne doručení:

- každý písemné **připomínky**,

do 30 dnů ode dne jednání:

- sousední obce **připomínky**,
- dotčené orgány **stanoviska**,

**Nepřihlíží se** k později uplatněným stanoviskům a připomínkám.

### Projednání se sousedními státy

Pokud je ve vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí zjištěn významný negativní vliv na území sousedního státu, pořizovatel ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí a Ministerstvem životního prostředí zašle návrh územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území příslušným orgánům sousedního státu, jehož území může být uplatňováním územního plánu významně ovlivněno, a nabídne mu konzultace. Pokud tyto orgány o konzultace projeví zájem, pořizovatel se ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí konzultací účastní; k účasti přizve Ministerstvo životního prostředí a krajský úřad (§ 50 odst. 4 SZ).

### Stanovisko k návrhu územního plánu dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Pokud se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovává, pořizovatel zašle stanoviska, připomínky a příp. výsledky konzultací se sousedním státem příslušnému krajskému úřadu k vydání stanoviska k návrhu koncepce podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Krajský úřad zašle pořizovateli stanovisko do 30 dnů (ze závažných důvodů nejdéle do 60 dnů) od obdržení podkladů. Pokud stanovisko nezašle v uvedené lhůtě, je možné ÚP vydat i bez jeho stanoviska, přičemž pořizovatel zohlední také stanoviska dotčených orgánů, připomínky, vyjádření sousedních států a výsledky konzultací k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

### Stanovisko k návrhu územního plánu podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že návrh ÚP má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných ZÚR, uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku kompenzační opatření.

### Stanovisko krajského úřadu k návrhu územního plánu

Krajský úřad (nadřízený orgán územního plánování) zašle do 30 dnů od obdržení stanovisek, připomínek a výsledků konzultací pořizovateli stanovisko k návrhu ÚP z hledisek:

- zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy,
- souladu s politikou územního rozvoje,
- souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.



Pokud upozorní ve stanovisku na nedostatky z uvedených hledisek, lze zahájit řízení o ÚP až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků.

Nezašle-li krajský úřad stanovisko v uvedené lhůtě, je možné ÚP vydat i bez jeho stanoviska.

### Výběr nejvhodnější varianty řešení

Obsahuje-li návrh ÚP varianty řešení, pak na základě vyhodnocení výsledků projednání, řešení rozporů a příp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, předloží pořizovatel zastupitelstvu obce ke schválení **návrh výběru nejvhodnější varianty**, který může obsahovat podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchylují od zadání ÚP, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů.

### Úprava návrhu územního plánu po společném jednání

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem:

- vyhodnotí výsledky projednání,
- zajistí řešení případných rozporů,
- zajistí upravení návrhu na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a příp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je třeba **pořídít nový návrh ÚP**:

- zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem **návrh pokynů pro zpracování nového návrhu ÚP**,
- k návrhu pokynů si vyžádá stanovisko příslušného úřadu, ve kterém uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody,
- a předloží návrh pokynů spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení; v rozsahu, v jakém se pokyny odchylují od zadání ÚP, jsou jeho změnou.

## 4. Řízení o územním plánu § 22, § 52 a § 53 SZ

### Doručení upraveného návrhu územního plánu

Pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou

- upravený a posouzený návrh ÚP, příp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- oznámení o konání veřejného projednání.

### Veřejné projednání upraveného návrhu územního plánu

Pořizovatel k veřejnému projednání nejméně 30 dnů předem přizve jednotlivě:

- obec, pro kterou je ÚP pořizován,
- dotčené orgány,
- krajský úřad,
- sousední obce,
- újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu.

**Veřejné projednání** návrhu ÚP a příp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může k návrhu ÚP uplatnit:

- **připomínky**
  - každý,
- **námítky**
  - vlastníci pozemků a staveb, kteří jsou návrhem dotčeni,
  - oprávněný investor,
  - zástupce veřejnosti,
  - k prvkům náležejícím regulačnímu plánu osoby uvedené jako účastníci územního řízení v § 85 odst. 1 a 2 SZ,

v námitce musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (kromě zástupce veřejnosti) a vymezit území dotčené námitkou,

- **stanoviska** k částem řešení, které byly od společného jednání změněny:
  - dotčené orgány,
  - krajský úřad jako nadřízený orgán.

Stanoviska, námitky a připomínky se uplatňují pouze písemně.

#### Nepřihlíží se:

- k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám;
- ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých již bylo rozhodnuto při vydání ZÚR nebo RP vydaného krajem.

### Vyhodnocení veřejného projednání návrhu územního plánu

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem:

- vyhodnotí výsledky projednání,
- zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP,
- návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů uplatnily stanoviska; pokud dotčený orgán nebo krajský úřad neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy souhlasí.

### Úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání

Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu ÚP v souladu s výsledky projednání.

#### Podstatná úprava návrhu územního plánu

Dojde-li na základě veřejného projednání k **podstatné úpravě** návrhu ÚP, pořizovatel si vyžádá:

- stanovisko příslušného úřadu, ve kterém se uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí,
- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny.

#### Podstatná úprava je taková úprava, kterou jsou nově negativně

- dotčeny veřejné zájmy (dotčený orgán nemohl uplatnit své stanovisko) nebo
- dotčena vlastnická práva (vlastník nemohl uplatnit námitku).

Upravený návrh a příp. upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se **v rozsahu těchto úprav** projedná na **opakovaném veřejném projednání**, přitom se postupuje jako v případě prvního veřejného projednání (tj. obdobně podle § 52 SZ).

#### Přepracování návrhu územního plánu

Je-li na základě výsledků projednání nutné návrh ÚP **přepracovat**, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3 SZ, tj. pořizovatel zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem **pokyny pro zpracování návrhu ÚP**, k nim si vyžádá stanovisko příslušného krajského úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a návrh pokynů spolu se zdůvodněním předloží ke schválení zastupitelstvu obce. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchyľují od zadání ÚP, jsou jeho změnou.

#### Přezkoumání návrhu územního plánu pořizovatelem

Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu ÚP zejména:

- s politikou územního rozvoje a ÚPD vydanou krajem,
- s cíli a úkoly územního plánování,
- s požadavky SZ a jeho prováděcích předpisů,
- s požadavky zvláštních právních předpisů,
- se stanovisky dotčených orgánů,
- s výsledkem řešení rozporů.

Pořizovatel doplní odůvodnění ÚP zejména o:

- návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP,
- výsledek přezkoumání,
- stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a sdělení, jak bylo zohledněno.



## Zamítnutí návrhu územního plánu

Dojde-li pořizovatel v průběhu řízení k závěru, že **návrh ÚP je v rozporu** se stavebním zákonem, nebo s PÚR, nebo s ÚPD vydanou krajem, nebo s cíli a úkoly územního plánování, nebo s požadavky zvláštních právních předpisů, nebo se stanovisky dotčených orgánů, nebo s výsledkem řešení rozporů, předloží zastupitelstvu obce **návrh na zamítnutí návrhu ÚP**.

## 5. Vydání územního plánu § 53 a § 54 SZ

Jsou-li všechny náležitosti ÚP v pořádku, pořizovatel zastupitelstvu obce **předloží návrh na vydání ÚP s jeho odůvodněním**.

Zastupitelstvo **po ověření**, že ÚP není v rozporu s PÚR, nebo s ÚPD vydanou krajem, nebo s výsledkem řešení rozporů, nebo se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu **vydá ÚP formou opatření obecné povahy** podle správního řádu.

### Vrácení nebo zamítnutí návrhu územního plánu

Pokud **zastupitelstvo obce nesouhlasí** s předloženým návrhem ÚP nebo s výsledky jeho projednání:

- **vrátí návrh ÚP** pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání,
- nebo **návrh ÚP zamítne**.

### Opatření proti průtahům při pořizování ÚP § 56 SZ

Je-li při zpracování a projednávání návrhu zadání nebo návrhu ÚP **překročena lhůta 1 roku** od předchozího rozhodnutí zastupitelstva obce a činnost pořizovatele je zajišťována na základě žádosti obce o pořízení ÚP, je pořizovatel povinen bez zbytečného odkladu předložit zastupitelstvu obce, pro kterou je ÚP pořizován, **návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování ÚP**, pokud zastupitelstvo obce při zadání ÚP neurčí delší lhůtu.

### Ukládání a poskytování územního plánu § 165 SZ

Územní plán opatřený **záznamem o účinnosti** ukládá pořizovatel včetně dokladů o jeho pořizování:

- u obce, pro kterou byl pořízen,

a poskytuje jej:

- příslušnému stavebnímu úřadu,
- úřadu územního plánování,
- krajskému úřadu.

Pořizovatel zajistí způsobem umožňujícím dálkový přístup zveřejnění údaje o vydaném územním plánu a o místech, kde je možné do něj a do jeho dokladové části nahlížet.

### Zpráva o uplatňování územního plánu § 55 SZ, § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Do čtyř let po vydání ÚP a poté nejméně **jednou za čtyři roky** předloží pořizovatel zastupitelstvu **zprávu o uplatňování ÚP v uplynulém období**, která obsahuje mj.:

- vyhodnocení uplatňování ÚP,
- vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch,
- zpravidla pokyny v rozsahu zadání změny pro zpracování změny ÚP,
- případně návrh na pořízení nového ÚP,
- případně návrhy na aktualizaci ZÚR.

Na **projednání a schválení návrhu zprávy** se použije přiměřeně postup jako u projednání návrhu zadání ÚP.

### Zprávu **schvaluje zastupitelstvo obce**.

Ze zprávy o uplatňování ÚP mohou v zásadě plynout tři základní možnosti:

- ÚP není potřeba měnit,
- je potřebná změna ÚP,
- je potřeba pořídit nový ÚP.

## Pořizování změny územního plánu § 44, § 53 odst. 3 a § 55 SZ

### Důvody k pořízení změny územního plánu

Změna územního plánu se pořizuje na základě:

- **zprávy o uplatňování ÚP** schválené zastupitelstvem obce, pokud tato obsahuje zadání změny ÚP,
- **rozhodnutí zastupitelstva obce o změně ÚP**, kdy důvodem ke změně ÚP může být:
  - vlastní podnět zastupitelstva obce,
  - návrh orgánu veřejné správy,
  - návrh občana obce,
  - návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce,
  - návrh oprávněného investora.

**Návrh na pořízení změny ÚP** se podává u obce, pro jejíž území se ÚP pořizuje a obsahuje náležitosti uvedené výše u návrhu na pořízení změny ÚP.

Zastupitelstvo obce **bezodkladně rozhodne** o pořízení změny ÚP a o jejím obsahu, nebo o pořízení nového ÚP v případech:

- zrušení části ÚP,
- potřeby uvést ÚP do souladu s ÚPD vydanou krajem nebo se schválenou PÚR,
- nelze-li podle ÚP rozhodovat z důvodu změny nebo zrušení rozhodnutí o námitkách.

V případech bezodkladného rozhodnutí o pořízení změny ÚP **se nezpracovává**

- zpráva o uplatňování ÚP,
- zadání změny ÚP,
- a při uvedení ÚP do souladu s ÚPD vydanou krajem ani vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území.

Do pořízení změny ÚP nebo nového ÚP **nelze rozhodovat podle těch částí ÚP**, které:

- jsou zrušeny,
- jsou v rozporu s ÚPD vydanou krajem nebo
- jsou v rozporu se schválenou PÚR,
- jsou vymezeny v rozhodnutí o změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách,
- znemožňují realizaci záměru obsaženého v PÚR či ZÚR.

### Rozsah pořízení změny územního plánu

Změna ÚP (včetně zkráceného postupu pořizování změny) **se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.**

### Podmínka vymezení nových zastavitelných ploch

Je-li třeba změnou ÚP vymežit nové zastavitelné plochy, je nutné **prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch.**

## Postup pořízení změny ÚP

### 1. Standardní postup pořizování změny ÚP § 55 SZ

Při změně ÚP (pokud změna není pořizována zkráceným postupem) na základě **schválené zprávy o uplatňování ÚP**, která obsahuje zadání změny ÚP nebo na základě **rozhodnutí zastupitelstva obce o změně ÚP a o jejím obsahu**, se postupuje v rozsahu této změny **podobně jako při pořizování ÚP**, jak je uvedeno výše (tj. obdobně podle § 43 až 46 a § 50 až 54 a přiměřeně podle § 47 SZ).

Po vydání změny ÚP zajistí pořizovatel pro obec **vyhotovení úplného znění ÚP**, které po nabytí účinnosti změny opatří záznamem o účinnosti. **Bez doručení úplného znění ÚP změna nenabude účinnosti.**



## 2. Zkrácený postup pořizování změny ÚP § 55a až 55c SZ

### Kdy lze změnu ÚP pořizovat zkráceným postupem

Zkrácený postup se použije pouze při změně ÚP **nevyžadující zpracování variant řešení**.

O pořízení změny ÚP **nelze rozhodnout** bez zajištění a zohlednění stanovisek příslušného krajského úřadu a příslušného orgánu ochrany přírody, s výjimkou pořizování změny na základě zprávy o uplatňování ÚP. Pokud z těchto stanovisek vyplynul požadavek na zpracování variant řešení, nelze změnu pořizovat zkráceným postupem.

### Rozhodnutí o pořízení změny ÚP zkráceným postupem

**Zastupitelstvo rozhodne** o pořízení změny ÚP a jejím obsahu z **vlastního podnětu**, nebo **na návrh**

- orgánu veřejné správy,
- občana obce,
- fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce,
- oprávněného investora.

Rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny ÚP a o jejím obsahu v tomto případě musí obsahovat **výslovné uvedení, že změna bude pořizována zkráceným postupem**.

### Zadání změny ÚP pořizované zkráceným postupem

**U zkráceného postupu pořizování změny ÚP se zadání změny ÚP nepožizuje**, neboť zkrácený postup pořizování změny ÚP navazuje:

- na schválenou **zprávu o uplatňování ÚP**, v níž jsou uvedeny **pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP**,
- nebo na **rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny ÚP a o jejím obsahu** z vlastního podnětu nebo na návrh, ze kterého vyplývá, **co bude předmětem řešení pořizované změny ÚP**, v tomto případě se nepožizuje ani zpráva o uplatňování ÚP.

### Návrh pořízení změny ÚP zkráceným postupem

Návrh na pořízení změny ÚP se **podává u obce**, pro jejíž území se změna ÚP pořizuje, a **obsahuje**:

- údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn návrh podat,
- důvody pro pořízení změny,
- návrh obsahu změny,
- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody,
- stanovisko příslušného krajského úřadu,
- návrh úhrady nákladů:
  - na zpracování změny,
  - příp. na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
  - vyhotovení úplného znění ÚP po jeho změně,
  - příp. nákladů na náhrady za změnu v území (§ 102 SZ) v případě, že dojde ke změně RP pořízeného na žádost a prokáže-li ten, komu přísluší vykonávat práva z RP vyplývající, že mu tím vznikla majetková újma.

Zastupitelstvo **může** podmínit pořízení změny ÚP **úhradou uvedených nákladů navrhovatelem**.

### Zpracování návrhu změny ÚP pořizované zkráceným postupem

Na základě rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny ÚP a jejím obsahu, nebo na základě zprávy o uplatňování ÚP v uplynulém období zajistí pořizovatel zpracování návrhu změny ÚP a příp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

### Společné jednání k návrhu změny ÚP pořizované zkráceným postupem se nekoná

**Při pořizování změny ÚP zkráceným postupem se nekoná společné jednání** ani upravení návrhu změny před veřejným projednáním.



## Veřejné projednání upraveného návrhu změny ÚP pořizované zkráceným postupem

Požizovatel doručí nejméně 30 dnů před veřejným projednáním návrh změny ÚP a příp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území:

- obci, pro kterou je změna ÚP pořizována,
- krajskému úřadu.

Návrh změny ÚP a oznámení o konání veřejného projednání doručí veřejnou vyhláškou.

Požizovatel k veřejnému projednání nejméně 30 dnů předem **přizve jednotlivě**:

- obec, pro kterou je změna ÚP pořizována,
- dotčené orgány,
- krajský úřad,
- sousední obce,
- příp. újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu.

**Veřejné projednání** návrhu ÚP a příp. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může k návrhu ÚP uplatnit:

- **připomínky**
  - každý,
- **námítky**
  - vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení,
  - oprávněný investor,
  - zástupce veřejnosti,

v námítce musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (zástupce veřejnosti to nedokládá) a vymežit území dotčené námítkou,
- **stanoviska a vyjádření** k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území:
  - dotčené orgány.

Stanoviska, námítky a připomínky se uplatňují pouze písemně.

**Nepřihlíží se:**

- k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám; osoby oprávněné k podání námítek musí být na tuto skutečnost upozorněny,
- ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých již bylo rozhodnuto při vydání ZÚR nebo RP vydaného krajem.

## Stanovisko k návrhu změny ÚP pořizované zkráceným postupem dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Pokud ze stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody nebo příslušného krajského úřadu vyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel zašle stanoviska, námítky, připomínky a výsledky konzultací uplatněné k návrhu změny územního plánu a vyjádření k vyhodnocení vlivů příslušnému krajskému úřadu jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Krajský úřad uplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení uvedených podkladů. Pokud neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, je možné změnu ÚP vydat i bez jeho stanoviska, pořizovatel pak zohlední také stanoviska dotčených orgánů, připomínky a vyjádření sousedních států k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

## Stanovisko k návrhu změny ÚP pořizované zkráceným postupem dle zákona o ochraně přírody a krajiny

Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplyne, že návrh ÚP má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných ZÚR, příslušný orgán ochrany přírody uvede ve stanovisku kompenzační opatření.

## Stanovisko krajského úřadu k návrhu změny ÚP pořizované zkráceným postupem

Krajský úřad zašle do 30 dnů od obdržení stanovisek, připomínek a výsledků konzultací pořizovateli stanovisko k návrhu ÚP z hledisek:



- zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy,
- souladu s politikou územního rozvoje,
- souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Pokud upozorní ve stanovisku na nedostatky z uvedených hledisek, lze v řízení o změně ÚP pokračovat až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků. Nezašle-li stanovisko v uvedené lhůtě, je možné ÚP vydat i bez jeho stanoviska.

### Vyhodnocení veřejného projednání návrhu změny ÚP pořizované zkráceným postupem

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem:

- vyhodnotí výsledky projednání,
- zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP,
- návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů uplatnily stanoviska (pokud dotčený orgán nebo krajský úřad neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy souhlasí).

### Úprava návrhu změny ÚP pořizované zkráceným postupem po veřejném projednání

Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu ÚP v souladu s výsledky projednání.

### Podstatná úprava návrhu změny ÚP pořizované zkráceným postupem

Dojde-li na základě veřejného projednání k **podstatné úpravě** návrhu ÚP, pořizovatel si vyžádá:

- stanovisko příslušného krajského úřadu (ve kterém se uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí),
- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny.

Upravený návrh a příp. upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na **opakovaném veřejném projednání**, přitom se postupuje jako v případě prvního veřejného projednání (tj. obdobně dle § 52 SZ).

### Přepřerování návrhu změny ÚP pořizované zkráceným postupem

Je-li na základě výsledků projednání nutné návrh ÚP **přepřerovat**, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3 SZ, tj. pořizovatel zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem **pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP**, k nim si vyžádá stanovisko příslušného krajského úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a návrh pokynů spolu se zdůvodněním předloží ke schválení zastupitelstvu obce.

### Přezkoumání návrhu změny ÚP pořizované zkráceným postupem pořizovatelem

Požizovatel přezkoumá soulad návrhu změny ÚP zejména:

- s politikou územního rozvoje a ÚPD vydanou krajem,
- s cíli a úkoly územního plánování,
- s požadavky SZ a jeho prováděcích předpisů,
- s požadavky zvláštních právních předpisů,
- se stanovisky dotčených orgánů,
- s výsledkem řešení rozporů.

Požizovatel doplní odůvodnění změny ÚP zejména o:

- návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny ÚP,
- výsledek výše uvedeného přezkoumání,
- stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a sdělení, jak bylo zohledněno.

### Zamítnutí návrhu změny ÚP pořizované zkráceným postupem

Dojde-li pořizovatel v průběhu řízení k závěru, že **návrh změny ÚP je v rozporu** se stavebním zákonem, nebo s PÚR, nebo s ÚPD vydanou krajem, nebo s cíli a úkoly územního plánování, nebo s požadavky zvláštních právních předpisů, nebo se stanovisky dotčených orgánů, nebo s výsledkem řešení rozporů, předloží zastupitelstvu obce **návrh na zamítnutí návrhu změny ÚP**.

## Vydání změny ÚP pořizované zkráceným postupem

Jsou-li všechny náležitosti změny ÚP v pořádku, pořizovatel předloží návrh na vydání změny ÚP s jeho odůvodněním zastupitelstvu obce.

Zastupitelstvo **po ověření**, že změna ÚP není v rozporu s PÚR, nebo s ÚPD vydanou krajem, nebo s výsledkem řešení rozporů, nebo se stanovisky dotčených orgánů nebo se stanoviskem krajského úřadu **vydá změnu ÚP** formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

Pokud **zastupitelstvo obce nesouhlasí** s předloženým návrhem změny ÚP nebo s výsledky jeho jednání:

- **vrátí návrh změny ÚP** pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání,
- nebo **návrh změny ÚP zamítne**.

## Nabytí účinnosti změny ÚP

Změna ÚP nabývá účinnosti **dnem doručení změny ÚP a úplného znění po této změně veřejnou vyhláškou (doručuje obec)**.

## Proč je pořizování změny ÚP zkráceným postupem kratší

U pořizování změny ÚP zkráceným postupem se, na rozdíl od standardního postupu zejména:

- **nepořizuje zadání změny ÚP**,
- **nekoná společné jednání** (a proto ani upravení návrhu změny ÚP po společném jednání, ani příp. zpracování pokynů pro nový návrh změny ÚP),
- **nekoná výběr a schválení nejvhodnější varianty**.

## Platnost stávajících územních plánů § 187 a § 188 SZ

**Územně plánovací dokumentace schválená přede dnem 1. července 1992 již pozbyla platnosti.**

**Územně plánovací dokumentace schválené před 1. lednem 2007**, tj. územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán lze podle platného stavebního zákona **do 31. prosince 2022 upravit**, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak **pozbývají platnosti**.

**Při projednání a vydání návrhu změny** územního plánu obce, regulačního plánu nebo územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny schválené do 31. prosince 2006 se postupuje podle platného stavebního zákona. O **úpravě směrné části** této ÚPD rozhoduje pro své území obecní úřad, v ostatních případech úřad územního plánování a postupuje se při ní dle dosavadních právních předpisů.

**Obecně závazné vyhlášky**, jimiž byla vymezena závazná část územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce nebo regulačního plánu, se pro účely stavebního zákona považují za **opatření obecné povahy**.

## Úprava územního plánu sídelního útvaru a územního plánu obce § 188 odst. 1 a 2 SZ

**Úpravou územního plánu** ve smyslu § 188 odst. 1 a 2 SZ **se rozumí** zejména:

- přepracování textové a grafické části dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,
- úprava kategorizace ploch dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.,
- vymezení zastavěného území v souladu s § 58 SZ,
- vydání upraveného ÚP formou opatření obecné povahy.

**Úpravou územního plánu nelze vymezovat nové zastavitelné plochy**, ty lze vymezit pouze pořizováním změny ÚPD.

To, že upravený územní plán vznikl úpravou původní ÚPD, se projevuje pouze v odůvodnění.

I v případě, že půjde pouze o formální úpravu územního plánu, budou mít požadavky plynoucí na územní plán z platného SZ vliv také na jeho věcný obsah, např. při transformaci veřejně prospěšných staveb podle starého SZ do veřejně prospěšných staveb ve smyslu právní úpravy dle platného SZ, obdobně i při stanovení podmínek pro využití ploch, prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu.

## VI. Regulační plán § 61 až 75 SZ

### Účel a obsah regulačního plánu

#### Účel regulačního plánu

Regulační plán (RP) je nástroj územního plánování, který v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Stavební zákon rozeznává:

- **RP na žádost** (lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, stanoví-li tak ZÚR nebo ÚP, a je-li jejich součástí zadání RP),
- **RP z podnětu** (lze vydat na základě podnětu kohokoliv).

**Pořízení RP může uložit jako podmínku pro rozhodování o změnách v území (§ 36 odst. 2 a § 43 odst. 2 SZ):**

- zastupitelstvo obce v územním plánu nebo
- zastupitelstvo kraje v zásadách územního rozvoje, v tomto případě jen **po dohodě s obcemi v řešeném území,**

v obou uvedených případech **obsahují ZÚR nebo ÚP kromě vymezení území, pro které má být RP pořízen, také zadání RP a u RP z podnětu též přiměřenou lhůtu pro jeho vydání.**

#### Obsah regulačního plánu

Regulační plán vždy **stanoví** podrobné podmínky pro:

- vymezení a využití pozemků,
- umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,

**a vymezí:**

- veřejně prospěšné stavby,
- případně veřejně prospěšná opatření,
- případně, avšak spíše ve výjimečných a ojedinělých případech, územní rezervu.

**Odůvodnění regulačního plánu** je nedílnou součástí dokumentace RP a obsahuje kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména:

- komplexní zdůvodnění přijatého řešení,
- výsledek posouzení RP pořizovatelem dle § 68 odst. 4 SZ.

Obsah RP stanoví příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

#### Nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem

Regulačním plánem lze **nahradit územní rozhodnutí** pro záměr, který nepodléhá posuzování vlivů na životní prostředí, přičemž se v RP stanoví, která územní rozhodnutí RP nahrazuje.

#### Územní rozsah a forma vydání RP

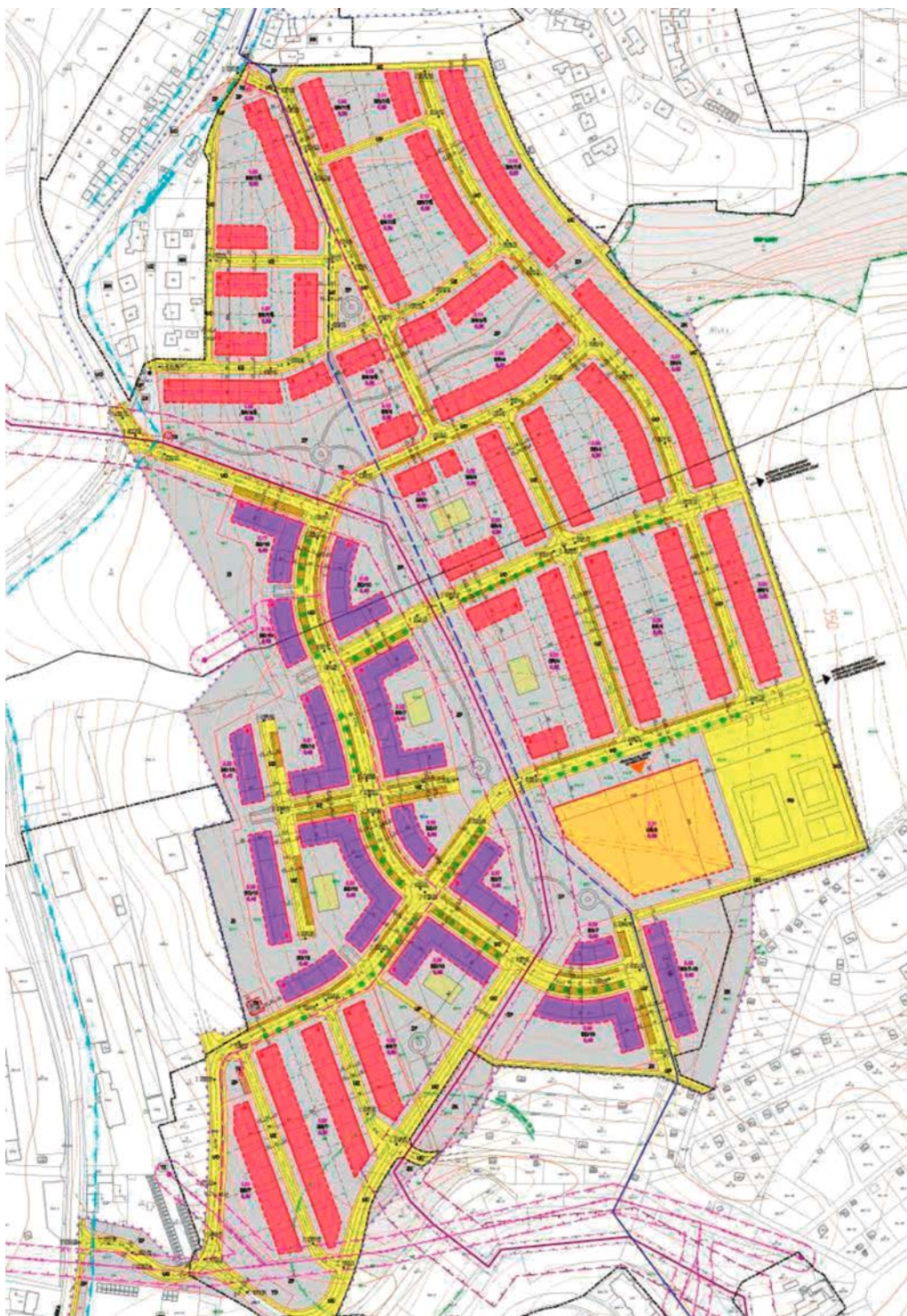
Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost pro **vymezené území** (např. plochu) formou **opatření obecné povahy** podle správního řádu.

#### Podmínění rozhodování v území pořízením RP

Územní plán může podmínit rozhodování v území (např. ve vymezené ploše) vydáním regulačního plánu.

Pokud k vydání RP nedojde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu na žádost, pozbývá podmínka vydání RP na žádost stanovená v ÚP pro možné rozhodování v území platnosti. Do uvedené lhůty se nezapočítává doba, po kterou žadatel zajišťoval úpravu návrhu RP podle výsledků projednání.





Obrázek: příklad regulačního plánu

**Pořízení regulačního plánu z podnětu** § 62 až § 64, § 65, § 67 a § 68 SZ

**Rozhodnutí o pořízení RP z podnětu**

O pořízení RP z podnětu může rozhodnout **z vlastního nebo jiného podnětu**:

- zastupitelstvo obce
  - v ploše nebo koridoru vymezeném územním plánem,
  - není-li vydán územní plán, pouze v zastavěném území a v nezastavěném území jen tehdy, pokud se nemění jeho charakter,



a též:

- zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném zásadami územního rozvoje,
- Ministerstvo obrany v ploše, která je součástí území vojenského újezdu.

### Podnět k pořízení RP z podnětu

Podnět se podává u obce (nebo kraje) příslušné k vydání RP a kromě obecných náležitostí **podání obsahuje:**

- základní údaje o požadovaném záměru,
- identifikaci pozemků,
- údaje o dosavadním využití vymezené plochy,
- důvody a účel pořízení RP,
- návrh, která územní rozhodnutí RP nahradí,
- návrh zadání RP, není-li součástí ÚP (nebo ZÚR).

Náležitosti podnětu stanoví příloha č. 8 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

### Úhrada nákladů na pořízení RP z podnětu

**Obec** (nebo kraj), která rozhodla o pořízení RP nebo jeho změny, hradí náklady:

- na mapové podklady,
- na zpracování návrhu RP projektantem

v případě změny RP též náklady dle § 72 odst. 2 písm. d) SZ:

- na zpracování změny RP,
- na vyhotovení jeho úplného znění po jeho změně.

**Jiná osoba**, v případě, kdy je zpracování RP vyvoláno její výhradní potřebou, hradí částečně nebo úplně výše uvedené náklady, pokud příslušné zastupitelstvo v rozhodnutí o pořízení RP podmíní pořízení RP částečnou nebo úplnou úhradou nákladů touto osobou.

**Pořizovatel** vždy hradí náklady spojené s projednáním RP.

**Kraj** hradí v případě změny RP vydávaného zastupitelstvem kraje náklady:

- na zpracování změn ÚP a RP vydávaných obcemi vyvolaných navrhovanou změnou,
- na vyhotovení jejich úplného znění po jejich změně.

### Návrh zadání RP z podnětu

Návrh zadání RP z podnětu, pokud toto není součástí územního plánu (nebo ZÚR), je součástí podaného podnětu. Pokud není zadání součástí ÚPD ani podaného podnětu, zpracuje návrh zadání pořizovatel.

Náležitosti obsahu zadání RP stanoví příloha č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

### Rozhodnutí o pořízení RP z podnětu

Příslušné **zastupitelstvo rozhodne o pořízení RP** a předá návrh zadání upravený dle svých požadavků pořizovateli, jinak podnět odloží.

**Zastupitelstvo obce** může v odůvodněných případech rozhodnout o **souběžném pořízení a vydání RP pořizovaného z podnětu a změny územního plánu**, vyvolané tímto RP, který nemusí být v tomto případě v souladu s částmi ÚP, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou ÚP. Vydání změny ÚP je podmínkou pro vydání RP, který změnu vyvolal.

### Doručení návrhu zadání RP z podnětu

Pořizovatel návrh zadání ÚP zašle:

- obci, pro kterou RP pořizuje,
- dotčeným orgánům.

Pořizovatel doručí návrh zadání veřejnou vyhláškou.

K návrhu zadání mohou u pořizovatele uplatnit:

- dotčené orgány a obec, pro kterou je RP pořizován, **vyjádření** s požadavky na obsah zadání – do 30 dnů od obdržení návrhu zadání,
- každý písemně **požadavky** na obsah zadání – do 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání.

**Nepřihlíží se** k později uplatněným požadavkům a vyjádřením.



## Projednáání a úprava návrhu zadání RP z podnětu

Požizovatel zajistí **projednáání** návrhu zadání a na základě jeho výsledků návrh **upraví** a předloží příslušnému zastupitelstvu ke schválení.

### Schválení zadání RP z podnětu

Zadání, není-li součástí vydané ÚPD, **schvaluje zastupitelstvo** obce (nebo kraje), které rozhodlo o pořízení RP.

### Zpracování návrhu RP z podnětu

Dle schváleného zadání pořizovatel zajistí zpracování návrhu RP vč. údajů o vlivu záměru na území a jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury. Návrh zpracovává autorizovaná osoba dle zvláštního zákona (zákon č. 360/1992 Sb.).

### Doručení návrhu RP z podnětu

Požizovatel doručí návrh RP veřejnou vyhláškou.

### Společné jednání k návrhu RP z podnětu

Nad zpracovaným návrhem RP se vede **společné jednání**, místo a dobu jeho konání oznámí pořizovatel 15 dnů předem jednotlivě:

- obci, pro kterou RP pořizuje,
- dotčeným obcím (u RP kraje jsou to obce dotčené návrhem řešení a sousední obce, u RP obce jsou to sousední obce),
- dotčeným orgánům.

K návrhu RP mohou uplatnit u pořizovatele do 30 dnů ode dne společného jednání

- dotčené orgány **stanoviska**,
- dotčené obce **připomínky**,

do 15 dnů ode dne doručení písemně **připomínky**

- každý.

**Nepřihlíží se** k později uplatněným stanoviskům a připomínkám.

### Výběr nejvhodnější varianty řešení

Obsahuje-li návrh RP **varianty řešení**, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání a výsledku řešení rozporů zastupitelstvu ke schválení **návrh výběru nejvhodnější varianty**, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchylují od zadání regulačního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů.

### Úprava návrhu RP z podnětu po společném jednání

Požizovatel podle výsledku projednání zajistí **upravení návrhu RP**.

### Další postup při vydání RP z podnětu

Další postup je shodný s RP na žádost, viz dále od kapitoly Řízení o regulačním plánu.

## Pořízení regulačního plánu na žádost § 62 až § 64, § 66 a § 68 SZ

### Kdy lze vydat RP na žádost

RP na žádost lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, **pouze stanoví-li tak ÚP** (nebo ZÚR), a je-li jeho (jejich) součástí zadání RP.

### Žádost o vydání RP na žádost

Žádost podává **žadatel** u příslušného pořizovatele a podání kromě obecných náležitostí **obsahuje**:

- základní údaje o požadovaném záměru,
- identifikaci pozemků,
- údaje o dosavadním využití vymezené plochy,
- důvody a účel pořízení RP,
- návrh, která územní rozhodnutí RP nahradí,



přítom:

- **žadatel** o vydání RP může uzavřít **dohodu o parcelaci** (tj. smlouvu s vlastníky pozemků a staveb dotčených navrhovaným záměrem, smlouva musí obsahovat souhlas všech vlastníků s navrhovaným záměrem a s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru),
- **obec** (nebo kraj) může podmínit vydání RP uzavřením **plánovací smlouvy** (tj. smlouvy o spolupůčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury).

**Žadatel k žádosti připojí:**

- návrh RP upravený dle stanovisek dotčených orgánů,
- stanoviska dotčených orgánů,
- vyhodnocení souladu návrhu RP se zadáním uvedeným v ÚP (nebo v ZÚR),
- údaje o vlivu záměru na území a jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury,
- doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou,
- návrh plánovací smlouvy, příp. v zákonem stanovených případech smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury.

Náležitosti žádosti stanoví příloha č. 10, obsah dohody o parcelaci příloha č. 12 a obsah plánovací smlouvy příloha č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

### **Úhrada nákladů na pořízení a zajištění zpracování RP na žádost**

Žadatel **zajišťuje zpracování RP** a hradí náklady:

- na zpracování RP projektantem,
- na mapové podklady,
- na projednání s dotčenými orgány.

**Požizovatel** vždy hradí náklady spojené s projednáním RP.

### **Posouzení žádosti o pořízení RP na žádost pořizovatelem**

Požizovatel posoudí:

- úplnost podané žádosti,
- vzájemný soulad předložených stanovisek,
- zajistí řešení příp. rozporů.

### **Předložení návrhu plánovací smlouvy zastupitelstvu**

Požizovatel zajistí předložení návrhu plánovací smlouvy příslušnému zastupitelstvu ke schválení.

V případě RP na žádost (na rozdíl od RP z podnětu) se **nekoná společné jednání** s dotčenými orgány, **stanoviska jednotlivých dotčených orgánů si žadatel obstarává sám.**

## **Řízení o regulačním plánu (RP z podnětu i RP na žádost) § 67 SZ**

**Od etapy řízení o RP je další postup projednávání RP z podnětu i RP na žádost shodný.**

### **Doručení návrhu RP**

Požizovatel doručí veřejnou vyhláškou

- upravený a posouzený návrh RP,
- oznámení o konání veřejného projednání.

### **Veřejné projednání návrhu RP**

Požizovatel k veřejnému projednání nejméně 30 dnů předem přizve jednotlivě:

- obec, pro kterou je RP pořizován,
- dotčené orgány.

**Veřejné projednání** návrhu RP se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může k návrhu RP uplatnit:

- osoby uvedené jako účastníci územního řízení (§ 85 odst. 1 a 2 SZ), vč. obce, pro kterou je RP pořizován, **námítky**; v námítkách musí uvést odůvodnění, údaje dle katastru nemovitostí dokla-

dující dotčená práva, vymežit území dotčené námitkou,

- každý **připomínky**,
- dotčené orgány **stanoviska** k částem řešení, které byly od společného jednání změněny.

Stanoviska, námítky a připomínky se uplatňují pouze písemně.

**Nepřihlíží se:**

- k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám (osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny),
- ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých již bylo rozhodnuto při vydání ÚP, ZÚR nebo RP vydaného krajem.

**Vyhodnocení veřejného projednání návrhu RP**

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem:

- vyhodnotí výsledky projednání,
- zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek,
- návrhy doručí dotčeným orgánům a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů uplatnily stanoviska (pokud dotčený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy souhlasí).

**Posouzení regulačního plánu pořizovatelem (RP z podnětu i RP na žádost) § 68 SZ**

**Úprava návrhu RP po veřejném projednání**

Pokud je to nezbytné, zajistí v souladu s výsledky projednání:

- **pořizovatel** pro obec úpravu návrhu RP z podnětu,
- **žadatel** úpravu RP na žádost.

**Podstatná úprava návrhu RP a opakované veřejné projednání**

Dojde-li na základě veřejného projednání k **podstatné úpravě** návrhu RP, projedná se upravený návrh RP v rozsahu těchto úprav na **opakovaném veřejném projednání**, přitom se postupuje jako v případě prvního veřejného projednání (tj. obdobně podle § 67 SZ).

**Přeprocování návrhu RP**

Je-li na základě výsledků projednání nutné návrh RP **přeprocovat**, postupuje se jako při pořizování RP z podnětu nebo RP na žádost a jako při řízení o RP (tj. obdobně podle § 65 odst. 2 až 5, § 67 a přiměřeně podle § 66 SZ).

**Posouzení RP pořizovatelem**

Pořizovatel posoudí soulad návrhu RP zejména:

- s politikou územního rozvoje a ÚPD,
- s cíli a úkoly územního plánování,
- s požadavky SZ a jeho prováděcích předpisů,
- s požadavky zvláštních právních předpisů,
- se stanovisky dotčených orgánů,
- s výsledkem řešení rozporů.

**Vydání regulačního plánu (RP z podnětu i RP na žádost) § 69 SZ**

Pořizovatel předloží příslušnému zastupitelstvu **návrh na vydání RP s jeho odůvodněním**, a v případě RP na žádost též se schválenou plánovací smlouvou.

Příslušné zastupitelstvo **po ověření**, že RP není v rozporu s výsledky projednání, nebo s požadavky dle § 68 odst. 4 SZ (viz výše Posouzení RP pořizovatelem) **vydá RP formou opatření obecné povahy** podle správního řádu.

V případě, že příslušné zastupitelstvo nesouhlasí s předloženým návrhem RP nebo s výsledky jeho projednání:



- **vrátí návrh RP** s pokyny pro jeho přepracování a k novému projednání
- nebo **návrh RP zamítne**.

### Převedení práv a povinností z RP vydaného na žádost

Práva a povinnosti z RP vydaného na žádost lze převést **písemnou veřejnoprávní smlouvou**, jejíž přílohou je RP.

## Doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu § 71 SZ

### Doba platnosti RP

**Doba platnosti RP pořízeného z podnětu, který nenahrazuje územní rozhodnutí, se nestanovuje.**

Ustanovení o nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem z podnětu platí:

- **3 roky** ode dne nabytí účinnosti RP, tuto lhůtu lze v odůvodněných případech:
  - stanovit delší, max. však 5 let,
  - prodloužit změnou RP v době jeho platnosti.

**RP pořízený z podnětu nepozbývá platnosti**, pokud v době platnosti RP:

- bylo na základě žádosti vydáno stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí,
- vzniklo na základě ohlášení stavebního záměru právo stavbu provést,
- bylo započato s využitím území pro daný účel, v případech, kdy se povolovací rozhodnutí či jiný úkon nevydává,
- vzniklo na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem právo záměr realizovat,
- byla na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení smlouva uzavřena a nabyla účinnosti.

**RP pořízený na žádost pozbývá platnosti:**

- **3 roky** ode dne nabytí účinnosti RP, tuto lhůtu lze:
  - stanovit delší v odůvodněných případech, max. však 5 let,
  - prodloužit změnou RP v době jeho platnosti;
- dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se RP vztahuje.

**RP pořízený na žádost nemůže pozbýt platnosti**, pokud již byla zahájena realizace záměru, ke kterému se RP vztahuje.

### Změna a zrušení RP

**Změní-li se podmínky**, za kterých byl RP z podnětu pořízen a vydán, **zajistí příslušná obec** (nebo kraj) jeho **změnu** nebo jej **zruší**.

**RP pořízený z podnětu lze změnit nebo zrušit** rozhodnutím příslušného zastupitelstva na základě vlastního nebo jiného podnětu.

**RP pořízený na žádost lze změnit nebo zrušit** rozhodnutím příslušného zastupitelstva:

- **pouze na žádost toho, komu přísluší vykonávat práva z něj vyplývající**,
- **bez takové žádosti** pouze v záležitostech týkajících se veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření a pouze z důvodu potřeby uvést RP do souladu s následně vydanou ÚPD kraje, následně schválenou PÚR, následně vydaným ÚP; přitom prokáže-li ten, komu přísluší vykonávat práva vyplývající z RP, že mu tím vznikla majetková újma, postupuje se při její náhradě jako u náhrad za změnu v území (tj. obdobně podle § 102 SZ).

**RP pořízený z podnětu je obec povinna uvést do souladu:**

- s následně schválenou PÚR,
- s následně vydanými ZÚR a ÚP,

a kraj je povinen uvést do souladu RP z podnětu:

- s následně vydanými ZÚR,
- s PÚR,

do té doby nelze rozhodovat podle částí RP, které jsou v rozporu s touto ÚPD nebo PÚR; **při této změně RP se postupuje jako při změně RP z vlastního podnětu.**

**Obec (nebo kraj) je povinna bez zbytečného odkladu zajistit pořízení a vydání změny RP, nebo rozhodnout o jeho zrušení pokud dojde:**

- ke zrušení části RP,
- ke změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách.

**Při zrušení RP** se postupuje podobně jako u řízení o RP a vydání RP, jak je uvedeno výše (tj. přiměřeně podle § 67 a 69 SZ), ustanovení o zadání se přitom nepoužijí.

## Požizování změny regulačního plánu § 71 až § 75 SZ

### Standardní postup pořizování změny RP § 71 SZ

**Při změně RP**, není-li pořizována zkráceným postupem, **se postupuje podobně jako při pořizování RP**, jak je uvedeno výše (tj. přiměřeně dle § 61 až 65 a obdobně dle § 67 až 69 SZ; v případě zrušení části RP či změny nebo zrušení rozhodnutí o námitkách přiměřeně dle § 61 a § 64 odst. 2 až 6 SZ a obdobně dle § 65 a § 67 až 69 SZ).

Požizovatel zajistí pro obec **vyhotovení úplného znění RP po jeho změně**, které po nabytí účinnosti změny opatří záznamem o účinnosti.

### Zkrácený postup pořizování změny RP § 72 až § 75 SZ

#### Kdy lze změnu RP pořizovat zkráceným postupem

Zkrácený postup **se použije** pouze při změně RP **nevyžadující zpracování variant řešení.**

Zkrácený postup pořizování změny RP **se nepoužije** při změně RP, který **nahradil územní rozhodnutí pro záměr podléhající posuzování vlivů na životní prostředí** podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (v praxi jde zejm. o starší RP, který v souladu s dříve platným zněním stavebního zákona nahradil územní rozhodnutí pro záměr podléhající posuzování vlivů na životní prostředí).

#### Rozhodnutí o pořízení změny RP zkráceným postupem

**Zastupitelstvo rozhodne** o pořízení změny RP a jejím obsahu z **vlastního podnětu**, nebo **na návrh:**

- orgánu veřejné správy,
- občana obce,
- fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce,
- oprávněného investora.

**Návrh na pořízení změny RP na žádost** může podat pouze ten, komu přísluší vykonávat práva z RP vyplývající. **Bez takového návrhu** lze změnu pořídit pouze v záležitostech týkajících se veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření a pouze z důvodu potřeby uvést RP do souladu s následně vydanou ÚPD kraje, schválenou PÚR, nebo následně vydaným ÚP.

**Rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny RP a o jejím obsahu v tomto případě obsahuje výslovné uvedení, že změna bude pořizována zkráceným postupem.**

#### Zadání změny RP pořizovaného zkráceným postupem

**Zadání změny RP se nepožizuje**, neboť je součástí rozhodnutí o pořízení změny RP nebo návrhu na pořízení změny RP.

#### Návrh pořízení změny RP pořizované zkráceným postupem

Návrh se **podává u obce**, pro jejíž území se změna pořizuje (či u kraje byl-li RP vydán zastupitelstvem kraje) a **obsahuje:**

- údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn návrh podat,



- důvody pro pořízení změny,
  - návrh obsahu změny,
  - návrh úhrady nákladů:
    - na zpracování změny,
    - vyhotovení úplného znění RP po jeho změně,
    - v případě změny RP vydávaného zastupitelstvem kraje též náklady na zpracování změn ÚP a RP vydávaných obcemi vyvolaných navrhovanou změnou včetně úplného znění ÚP a RP po jejich změně.
- Zastupitelstvo může podmínit pořízení změny RP úhradou uvedených nákladů navrhovatelem.

### Zpracování návrhu změny RP pořizované zkráceným postupem

Na základě rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny RP a jejím obsahu zajistí pořizovatel zpracování návrhu změny RP.

### Společné jednání k návrhu změny RP pořizované zkráceným postupem

Při pořizování změny RP zkráceným postupem se **nekoná** společné jednání ani upravení návrhu změny RP před veřejným projednáním.

### Veřejné projednání návrhu změny RP pořizované zkráceným postupem

Pořizovatel doručí nejméně 30 dnů před veřejným projednáním návrh změny RP obci, pro jejíž území je pořizována. Návrh změny RP a oznámení o konání veřejného projednání doručí veřejnou vyhláškou.

Pořizovatel k veřejnému projednání nejméně 30 dnů předem **přizve jednotlivě**:

- obec, pro kterou je změna RP pořizována,
- dotčené orgány.

**Veřejné projednání** návrhu změny RP se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může k návrhu RP uplatnit:

- osoby uvedené jako účastníci územního řízení (§ 85 odst. 1 a 2 SZ), vč. obce, pro kterou je RP pořizován, **námítky**,  
v námítkách musí uvést odůvodnění, údaje dle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva, vymezit území dotčené námitkou,
- každý **připomínky**,
- dotčené orgány **stanoviska**.

Stanoviska, námítky a připomínky se uplatňují pouze písemně.

**Nepřihlíží se** k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám, osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

Dále se postupuje jako při pořizování RP (tj. obdobně dle § 67 odst. 3 a 4, § 68, § 69 a § 71 odst. 9 SZ).

Pořizovatel zajistí pro obec **vyhotovení úplného znění RP** po jeho změně a toto vyhotovení po nabytí účinnosti změny opatří záznamem o účinnosti.

### Nabytí účinnosti změny RP pořizované zkráceným postupem

Změnu RP a úplné znění RP po této změně **obec doručí** veřejnou vyhláškou; **dnem doručení změny RP a úplného znění RP nabývá změna účinnosti**.

### Proč je pořizování změny RP zkráceným postupem kratší

U pořizování změny RP zkráceným postupem se, na rozdíl od standardního postupu zejm.:

- **nepořizuje zadání změny RP**,
- **nekoná společné jednání** (a proto ani upravení návrhu změny RP po společném jednání).



## VII. Zastavěné území § 2, § 58 až § 60 SZ

**Zastavěným územím** se rozumí **území vymezené územním plánem** nebo **samostatným postupem** dle § 58 až § 60 SZ; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím **intravilán** (tj. zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí).

### Vymezení zastavěného území

#### Účel vymezení zastavěného území (ZÚ):

- je podkladem pro plánování územního rozvoje obce a pro účelné a hospodárné využívání zastavěného území, zejména slouží k:
  - ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné,
  - ochraně nezastavitelných pozemků před jejich neodůvodněným zastavěním,
  - soustředování výstavby v zastavěném území,
- je jedním z předpokladů pro rozhodování o území:
  - pouhým územním souhlasem,
  - na základě zjednodušeného územního řízení (o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území, o dělení či scelování pozemků).

#### Podklady pro vymezení zastavěného území

**Mapovými podklady** pro vymezení hranice zastavěného území jsou:

- příslušné listy katastrální mapy,
- mapy s vyznačeným intravilánem (není-li vyznačen v katastrální mapě).

### Vymezení zastavěného území samostatným postupem

#### Návrh vymezení zastavěného území

Není-li vydán územní plán (jehož součástí je vždy vymezení ZÚ), může obec rozhodnout o pořízení **vymezení ZÚ samostatným postupem** svým obecním úřadem (splňuje-li kvalifikační požadavky dle § 6 odst. 2 SZ), nebo může požádat o vymezení úřad územního plánování, kterému zároveň předá mapové podklady.

Na území obce se vymezuje jedno nebo více ZÚ. Vymezuje-li se ZÚ samostatným postupem, je třeba uvnitř zastavěného území vymezit **nezastavitelné pozemky** definované v § 2 odst. 1 písm. e) SZ.

ZÚ lze **aktualizovat** (např. v případě možných změn zastavěného území při zahrnutí staveb realizovaných dle vydaných ZÚR, nebo dle § 18 odst. 5 a § 188a SZ) pouze:

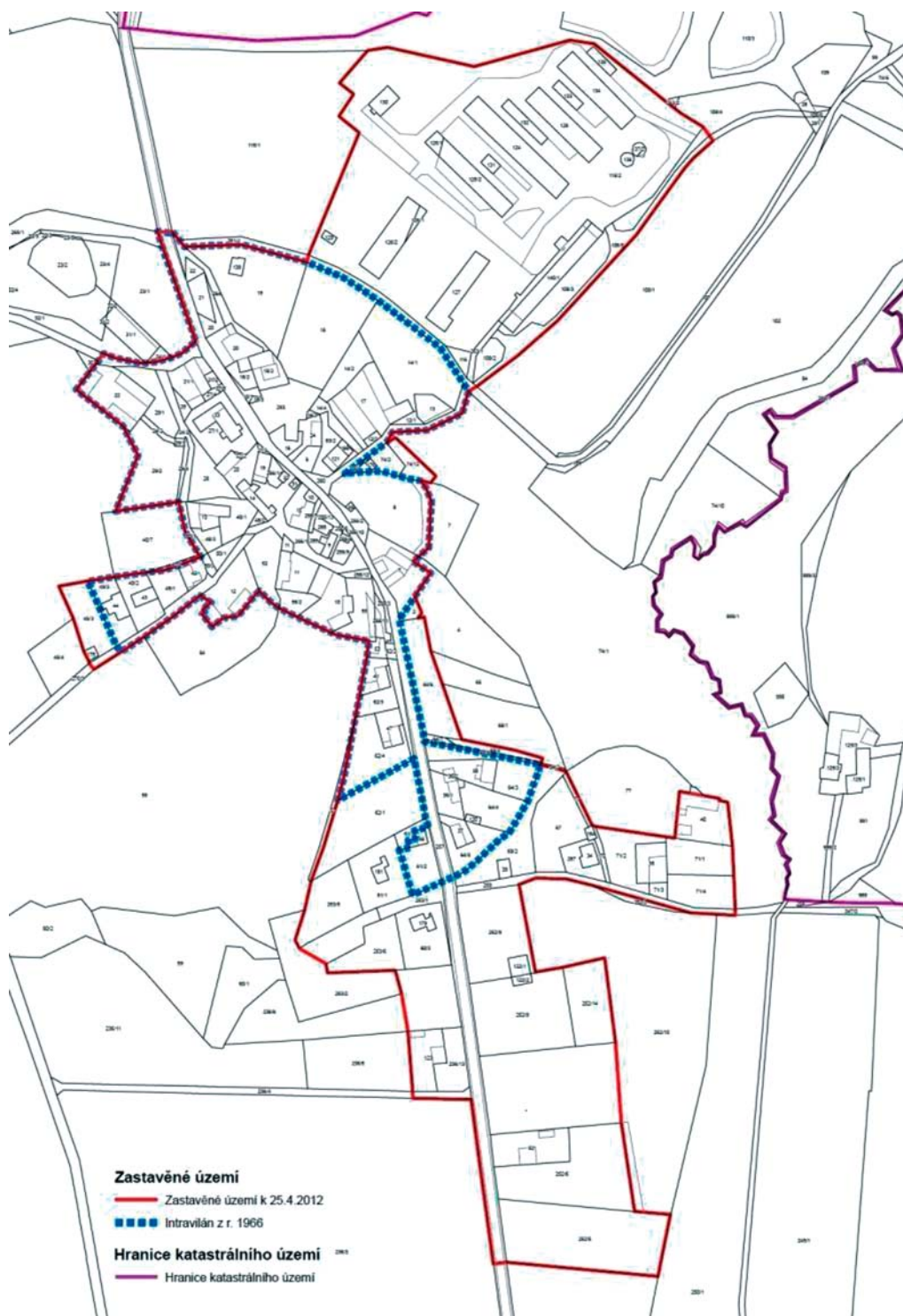
- územním plánem nebo
- novým samostatným vymezením ZÚ.

#### Projednání vymezení zastavěného území

**Pořizovatel** do 60 dnů od obdržení žádosti a mapových podkladů nebo od rozhodnutí o pořízení **navrhne vymezení ZÚ** v souladu s § 58 SZ a svolá **místní šetření** za účasti:

- dotčené obce,
- dotčených orgánů na úseku:
  - ochrany přírody a krajiny,
  - ochrany zemědělského půdního fondu,
  - ochrany lesa,
  - státní památkové péče.

Konání místního šetření oznámí pořizovatel **nejméně 15 dnů předem**. Dotčené orgány uplatní svá **stanoviska** do 30 dnů ode dne místního šetření. Pořizovatel **upraví** návrh vymezení ZÚ v souladu se stanovisky dotčených orgánů a s výsledky řešení případných rozporů.



Obrázek: příklad vymezení zastavěného území

### Řízení o vydání vymezení zastavěného území

Pořizovatel vede o návrhu ZÚ projednaného s dotčenými orgány řízení o vydání ZÚ, k návrhu ZÚ může ve stanovené lhůtě:

- kdokoliv podat **připomínky**,
- vlastníci pozemků náležejících do ZÚ a vlastníci sousedních pozemků mohou podat odůvodněné **námítky**.

Na základě uplatněných stanovisek a vyhodnocení námitek pořizovatel **upraví** návrh ZÚ, včetně odůvodnění, které vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 58 odst. 1 a 2 SZ.

Dojde-li na základě řízení ke změně návrhu ZÚ, svolá pořizovatel **nové místní šetření**. Případné rozpory se řeší podle § 136 odst. 6 správního řádu.

### Vydání vymezení zastavěného území

Vymezení ZÚ samostatným postupem, vydává **rada obce** formou **opatření obecné povahy** (§ 171 až 174 správního řádu) v přenesené působnosti. ZÚ lze vydat jen, je-li v souladu s výsledky projednání.

Pokud rada obce **nesouhlasí s návrhem ZÚ**, schválí **pokyny pro přepracování** a pořizovateli vrátí návrh k **úpravě a novému projednání**.

### Kdy vymezení zastavěného území pozbývá platnosti

#### Vymezení ZÚ pozbývá platnosti:

- dojde-li ke zrušení rozhodnutí o námitkách nebo k jeho změně, v jehož důsledku je nutné změnit vymezené ZÚ
- a v případě vymezení ZÚ samostatným postupem též vydáním územního plánu, neboť ten vymezení ZÚ vždy obsahuje.

### Zastavěné území ve starší ÚPD

**V případě starší ÚPD**, tj. u platných územních plánů obcí, pořízených dle zákona č. 50/1976 Sb. nebo u regulačních plánů z této doby, se za zastavěné území považuje **současně zastavěné území obce**, vyznačené podle předchozích právních předpisů, a to po dobu platnosti této ÚPD. V případě pořizování a vydání její změny se ZÚ aktualizuje podle platného stavebního zákona.

## VIII. Rozhodování v území

Pro rozhodování v území je závazným podkladem politika územního rozvoje, zásady územního rozvoje, územní plán, případně regulační plán. Způsob využití území navržený územním plánem, může být zpřesněn regulačním plánem a **územním rozhodnutím**. Územní rozhodnutí může být **nahrazeno** za určitých podmínek **společným povolením**, **územním souhlasem** příp. **společným souhlasem**, **veřejnoprávní smlouvou** či **regulačním plánem** (viz výše).

### Nástroje územního rozhodování

Umisťovat stavby nebo zařízení, provádět jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy lze na základě nástrojů územního rozhodování, kterými jsou:

- **územní rozhodnutí**,
- **společné povolení**, tj. společné územní a stavební řízení, kterým se stavba současně umísťuje a povoluje (§ 94j SZ),
- **územní souhlas**,
- **společný souhlas**, tj. společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 96a SZ),
- **územní opatření**
  - o stavební uzávěře,
  - o asanaci území,
- **veřejnoprávní smlouva**.

### Územně plánovací informace

Pokud není žadateli (tj. stavebníkovi, investorovi apod.) znám stav a změny využití území či podmínky pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, může si vyžádat **územně plánovací informace** (§ 21 SZ), kterou v rámci své působnosti (tj. s ohledem na předmět informace, zda jde o územní rozhodnutí, územní souhlas atd.) poskytují orgány územního plánování, tj:

- úřad územního plánování,
- obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele,
- krajský úřad,

a dále:

- stavební úřady.

Územně plánovací informace se poskytuje o podmínkách:

- využívání území a změn jeho využití, zejm. na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,
- vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů.

### Podání žádostí o vydání územně plánovací informace, územního rozhodnutí a územního souhlasu

Žádosti o vydání územně plánovací informace, územního rozhodnutí i územního souhlasu se podávají na formulářích, které jsou v přílohách vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Podávání žádostí na formulářích je povinné (§ 196 odst. 1 SZ).

Žadatel o územně plánovací informaci musí v žádosti uvést konkrétní požadavky na informaci v souvislosti se svým záměrem na změnu v území a konkrétní údaje o svém záměru, zejména účel a technické provedení stavby nebo jiného opatření v území.

### Doba platnosti územně plánovací informace

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

## Územní rozhodnutí § 76 až § 78, § 79 až § 94 SZ

### Účel územního rozhodnutí

Územní rozhodnutí je nástrojem, který navazuje na územně plánovací dokumentaci. Pouze na základě územního rozhodnutí, nebo územního souhlasu, nestanoví-li SZ jinak, lze:

- umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny a měnit vliv jejich užívání na území,
- měnit využití území,
- chránit důležité zájmy v území.

### Druhy územního rozhodnutí

Podle významu a podmínek konkrétního území a charakteru konkrétního záměru podává žadatel (tj. stavebník, investor, apod.) na příslušném stavebním úřadě žádost o vydání **územního rozhodnutí**:

- o umístění stavby nebo zařízení (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby“),
- o změně využití území,
- o změně vlivu užívání stavby na území,
- o dělení nebo scelování pozemků,
- o ochranném pásmu.

### Vydání územního rozhodnutí

Územní rozhodnutí **vydává příslušný stavební úřad** na základě **žádosti o vydání územního rozhodnutí** (§ 86 SZ) v **územním řízení** (§ 84 až § 90 SZ), nebo **zjednodušeném územním řízení** (§ 95 SZ). Zvláště stavební zákon upravuje **územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí** (§ 94a až § 94i SZ).

Stavební zákon stanoví případy, kdy se vydání **územního rozhodnutí nevyžaduje** (§ 79 odst. 2 a 5, § 80 odst. 3, § 82 odst. 3 SZ).

### Doba platnosti územního rozhodnutí

Územní rozhodnutí (vyjma územního rozhodnutí o ochranném pásmu) **platí 2 roky ode dne nabytí právní moci**, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech (tj. na odůvodněnou žádost) lhůtu delší, nejdéle však 5 let.

**Po dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území**, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci, **platí podmínky územního rozhodnutí**:

- o umístění stavby,
- o změně využití území,
- o změně vlivu užívání stavby na území.

**Po dobu trvání stavby, zařízení nebo chráněného útvaru**, platí rozhodnutí o ochranném pásmu, nestanoví-li stavební úřad jinou lhůtu.

Územní rozhodnutí **nepozbývá platnosti**, pokud v době jeho platnosti:

- bylo vydáno stavební povolení nebo obdobné rozhodnutí,
- nabytí právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
- bylo započato s využitím území pro daný účel,
- vzniklo právo záměr realizovat,
- byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení a nabytí účinnosti.

Pokud nebyla realizace záměru již zahájena, územní rozhodnutí **pozbývá platnosti** též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje.

### Změna a zrušení územního rozhodnutí

Územní rozhodnutí lze **změnit** na odůvodněnou žádost oprávněného. Územní rozhodnutí lze **z moci úřední změnit** nebo **zrušit** v řízení o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

Rozhodnutí o ochranném pásmu lze **změnit** nebo **zrušit**

- na odůvodněnou žádost oprávněného,
- na žádost toho, komu z něj vyplývá povinnost,
- z podnětu dotčeného orgánu, vyžaduje-li to veřejný zájem.





Návrh na změnu územního rozhodnutí projedná stavební úřad v rozsahu této změny.

### **Společné územní a stavební řízení** § 94j až 94z SZ

U staveb v působnosti obecného stavebního úřadu, staveb vymezených v § 15 odst. 1 písm. b) až d) a staveb vymezených v § 16 odst. 2 písm. d) stavebního zákona lze vydat společné povolení.

**Společné povolení** je přípustné jak pro jednu stavbu, tak i pro soubor staveb. Tyto stavby mohou být v příslušnosti různých stavebních úřadů (obecných i speciálních). Příslušnost stavebního úřadu u souboru staveb je určována stavbou hlavní (viz § 2 stavebního zákona – definice stavby hlavní a stavby vedlejší). Např. u souboru staveb sestávající ze stavby bytového domu, komunikace, přípojky kanalizace, plynu apod. bude příslušný k vydání společného povolení na tyto stavby obecný stavební úřad (stavbou hlavní je zde stavba bytového domu). Povolení na další speciální stavby bude nahrazeno závazným stanoviskem příslušného speciálního stavebního úřadu a toto bude součástí společného povolení.

Stavební úřad ve společném povolení schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci, a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a pokud je třeba také pro jejich užívání.

### **Nahrazení územního rozhodnutí**

Některá územní rozhodnutí lze za určitých podmínek nahradit **společným povolením**, kterým se stavba současně umísťuje a povoluje. Společné povolení je upraveno v § 94j až § 94z SZ (viz výše).

Územní rozhodnutí lze za určitých podmínek též nahradit **územním souhlasem** (viz dále), příp. **společným souhlasem** (viz dále), nebo **veřejnoprávní smlouvou** (viz dále).

## **Územní souhlas** § 96 SZ

### **Kdy se vydává územní souhlas**

Místo územního rozhodnutí **stavební úřad vydá územní souhlas, pokud:**

- je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,
- poměry v území se podstatně nemění,
- záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

**Územní souhlas nelze vydat** v případech záměrů, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Stavební zákon stanovuje **případy:**

- **pro které postačí územní souhlas** místo územního rozhodnutí (§ 96 odst. 2 SZ),
- **kdy se územní souhlas nevyžaduje** (§ 79 odst. 2 a 5, § 80 odst. 3 SZ),
- **kdy lze vydat společný souhlas**, tj. společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, kterým se stavba umísťuje a povoluje (§ 96a odst. 1 SZ).

### **Vydání územního souhlasu**

Územní souhlas **vydává** příslušný stavební úřad na základě podání **oznámení záměru** (obsah oznámení stanoví § 96 odst. 3 SZ), které **se neprojednává v územním řízení**. Obdobná právní úprava platí též pro **společný souhlas**, který obsahuje společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 96a SZ)

Dojde-li stavební úřad k závěru, že **oznámení, žádost nebo záměr nesplňuje podmínky** pro vydání územního souhlasu, rozhodne o provedení územního řízení a oznámí to oznamovateli.

Územní souhlas **nabývá právních účinků** dnem doručení oznamovateli.

Vydání územního souhlasu představuje pouhý souhlas, tedy sdělení dle § 154 správního řádu a nelze v něm stanovit podmínky dotčených orgánů; územní souhlas tedy nelze vydat, obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 4 SZ nebo závazné stanovisko orgánu územního plánování dle § 96b SZ podmínky, nebo je-li takovým závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas.

### **Doba platnosti územního souhlasu**

Územní souhlas **platí 2 roky ode dne jeho vydání**, tuto dobu nelze prodloužit.



Územní souhlas **nepozbývá platnosti**, pokud v době jeho platnosti:

- bylo vydáno stavební povolení nebo obdobné rozhodnutí,
- nabyl právních účinků souhlas s provedením oznámeného stavebního záměru,
- bylo započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,
- vzniklo právo stavební záměr realizovat,
- byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení a nabyla účinnosti.

Pokud nebyla realizace záměru již zahájena, územní souhlas **pozbývá platnosti** též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení oznamovatele, že upustil od provádění záměru, pro který byl souhlas vydán.

### Změna, zrušení a přezkum územního souhlasu

Územní souhlas lze:

- **změnit** na základě oznámení oprávněného územním souhlasem nebo územním rozhodnutím,
- **změnit** nebo **zrušit** v řízení o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření,
- **přezkoumat** v přezkumném řízení podle správního řádu do 1 roku od nabytí právních účinků souhlasu.

### Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru § 96a SZ

Jedná se o společný souhlas, kterým se stavba umísťuje a povoluje.

Žádost o společný souhlas musí splňovat zákonné požadavky upravené v ustanovení § 96 (územní souhlas) a § 105 (ohlášení) stavebního zákona.

### Veřejnoprávní smlouva § 78a SZ

#### Kdo s kým může uzavřít veřejnoprávní smlouvu

Veřejnoprávní smlouvu nahrazující dále uvedená územní rozhodnutí může uzavřít **stavební úřad se žadatelem**.

#### Kdy může veřejnoprávní smlouva nahradit územní rozhodnutí

Veřejnoprávní smlouva může po splnění zákonných podmínek **nahradit územní rozhodnutí**:

- o umístění stavby,
- o změně využití území,
- o změně vlivu užívání stavby na území.

**Žadatel musí předložit** stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy, který obsahuje kromě označení smluvních stran náležitosti výroku příslušného územního rozhodnutí.

Veřejnoprávní smlouvu **nelze uzavřít** v případě záměru, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

#### Doba účinnosti veřejnoprávní smlouvy

Účinky veřejnoprávní smlouvy **zanikají** uplynutím 2 let ode dne její účinnosti, není-li dohodnuta doba delší, nejdéle však 5 let. Účinnost veřejnoprávní smlouvy lze před zánikem jejích účinků za určitých podmínek **prodloužit**.

Účinky veřejnoprávní smlouvy **nezanikají**, pokud v době její účinnosti:

- bylo vydáno stavební povolení nebo obdobné rozhodnutí,
- nabyl právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
- bylo započato s využitím území pro stanovený účel,
- vzniklo právo stavební záměr realizovat.

Veřejnoprávní smlouva **pozbývá účinnosti** dnem, kdy stavební úřad obdržel v době, dokud nebyla realizace záměru zahájena, sdělení žadatele, že upustil od záměru, k němuž se veřejnoprávní smlouva vztahuje.



## Změna, zrušení a přezkum veřejnoprávní smlouvy

Veřejnoprávní smlouvu lze:

- **změnit** na základě dohody stavebního úřadu a žadatele,
- **změnit** nebo **zrušit** samostatným výrokem v rozhodnutí o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření,
- **přezkoumat** v přezkumném řízení podle správního řádu do 1 roku od účinnosti smlouvy.

## Územní opatření § 97 až § 99 a § 100 SZ

Územní opatření **o stavební uzávěře** nebo územní opatření **o asanaci území** vydává v přenesené působnosti **rada obce** jako opatření obecné povahy podle správního řádu.

**Rada kraje v přenesené působnosti vydává tato opatření v případě, že se územní opatření dotýká více obcí anebo v případě nečinnosti příslušné rady obce.** Návrh územního opatření se písemně **projednává** s dotčenými orgány, přičemž s těmi, které uplatnily svá stanoviska, musí být návrh územního opatření **dohodnut**. SZ stanovuje osoby, které mohou podat **námítky** proti návrhu územního opatření (§ 172 odst. 5 správního řádu):

- vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být přímo dotčeny,
- určí-li tak správní orgán, i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být přímo dotčeny,
- příp. osoby dle zvláštního právního předpisu (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

**Územní opatření se vydává jako opatření obecné povahy** podle správního řádu. K jeho návrhu může dle § 172 odst. 4 správního řádu kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčena, uplatnit u správního orgánu písemně připomínky nebo na veřejném projednání ústní připomínky. Správní orgán je povinen se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění.

### Územní opatření o stavební uzávěře

Územní opatření o stavební uzávěře se vydává:

- z důvodu **omezení nebo zákazu stavební činnosti v nezbytném rozsahu** ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území,
- v případech kdy je **zrušeno nebo změněno rozhodnutí o námítkách**, nebo **zrušeno opatření obecné povahy** o vydání ÚPD, případně jeho část.

Územním opatřením o stavební uzávěře **nelze** omezit nebo zakázat udržovací práce.

Územní opatření o stavební uzávěře:

- stanoví omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném dotčeném území,
- stanoví dobu trvání stavební uzávěry,
- stanoví popř. podmínky pro povolení výjimek,
- obsahuje grafickou přílohu v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území.

**Výjimku** z omezení nebo zákazu dle územního opatření, pokud povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel, může na žádost povolit **příslušná rada obce** (event. kraje); proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

### Územní opatření o asanaci území

Územní opatření o asanaci území se vydává:

- **na území postíženém živelní pohromou nebo závažnou havárií**, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění dopadů živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území,
- **pro zastavěné území, ve kterém jsou závadné stavby**, z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, u nichž je ve veřejném zájmu nutné nařídit odstranění závad staveb a úpravy staveb a nařídit opatření k asanaci území.

Územní opatření o asanaci území se vydává na základě

- průzkumu dotčeného území
- a vyhodnocení stavu staveb a pozemků z hlediska:
  - ohrožení života nebo zdraví osob nebo
  - požadavků na využití území v důsledku odstraňování živelní pohromy nebo havárie.

Územní opatření o asanaci území:

- stanoví územní a stavebně technické podmínky pro odstraňování dopadů živelní pohromy nebo havárie anebo závad v území,
- stanoví podmínky pro budoucí využití dotčeného území,
- obsahuje seznam staveb, včetně uvedení pozemků, které musí být odstraněny nebo zabezpečeny z důvodu ohrožení života nebo zdraví osob nebo hrozby značných majetkových škod,
- obsahuje grafickou přílohu v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území.

Dnem nabytí účinnosti územního opatření o asanaci území **pozbývá v dotčeném území účinnosti** vydaná územně plánovací dokumentace do doby vydání její změny nebo vydání nové ÚPD.

Dnem vydání nové ÚPD nebo její změny **pozbývá územní opatření o asanaci účinnosti.**

## IX. Vyvlastnění a předkupní právo § 170 a § 101 SZ

### Vyvlastnění § 170 SZ

**Definice vyvlastnění, podmínky vyvlastnění a řízení o vyvlastnění** jsou upraveny zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

Vyvlastněním se rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.

Jedním ze zvláštních zákonů upravujících účel vyvlastnění je i stavební zákon (§ 170 SZ).

### Předmět vyvlastnění § 170 SZ

Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění **veřejně prospěšných staveb** nebo **veřejně prospěšných opatření** lze odejmout nebo omezit, jsou-li **vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci** a jde-li o:

- **veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury**, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- **veřejně prospěšné opatření**, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
- **stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu**,
- **asanaci území** (ozdravení území),

nebo o **vytvoření podmínek pro:**

- **nezbytný přístup**,
- **řádné užívání stavby**,
- **příjezd k pozemku nebo stavbě**,

nebo též jde-li o stavby podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, které jsou v souladu s platnou politikou územního rozvoje nebo zásadami územního rozvoje kraje.

### Řízení o vyvlastnění

Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění upravuje **zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění**. Speciálním právním předpisem k obecné úpravě vyvlastnění je zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, který upravuje postup v souvislosti s usnadněním a zrychlením výstavby těchto záměrů, které jsou v souladu s platnou politikou územního rozvoje nebo zásadami územního rozvoje kraje.

### Předkupní právo § 101 SZ

#### Oprávněná osoba a předmět předkupního práva

Předkupní právo jako **oprávněná osoba** mají:

- obce,
- kraje,
- stát,

a to na pozemky a ke stavbám na těchto pozemcích určeným ve vydaném územním nebo regulačním plánu podle stavebního zákona pro:

- veřejně prospěšnou stavbu,
- veřejné prostranství.

### Vznik předkupního práva a kdy se nepoužije

Předkupní právo vzniká nabytím účinnosti ÚP nebo RP a má účinky věcného práva.

Předkupní právo se nepoužije, postačí-li pro veřejně prospěšnou stavbu zřízení věcného břemene.

### Vymezení předkupního práva

Předkupní právo se vymezuje v územním plánu nebo regulačním plánu:

- označením dotčené nemovitosti (podle katastrálního zákona),
- stanovením oprávněné osoby (obce, kraje, státu, v případě státu i stanovením příslušné organizační složky, příspěvkové organizace nebo státního podniku).

### Povinnosti obce, oprávněné osoby a povinného vlastníka

**Obec** zašle neprodleně textovou část ÚP nebo RP obsahující vymezení nebo změnu vymezení předkupního práva oprávněné osobě a osobám, jejichž nemovitosti předkupní právo zatěžuje.

**Oprávněná osoba** podá neprodleně návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí.

**Povinný vlastník** (tj. vlastník pozemku, u kterého vzniklo předkupní právo), je povinen v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout obci, kraji nebo státu podle příslušnosti k budoucímu vlastnictví pozemek nebo stavbu k odkoupení postupem a za podmínek stanovených ve SZ.



Název: **OBEC A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ**  
**Postavení a činnost obcí v územním plánování**

Vydává: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR,  
odbor územního plánování  
Ústav územního rozvoje

Garant za Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D.

Garant za Ústav územního rozvoje: Ing. arch. Hana Šimková, Ph.D., v. z.

Zpracoval: Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc.

Spolupráce: Bc. Jakub Kotrla

Místo a rok vydání: Praha, Brno, červenec 2019

Vydání: čtvrté

Počet stran: 41

Foto na titulní straně: Stříbrnice, autor Vladimír Dujka

ISBN 978-80-7538-216-0  
ISBN 978-80-87318-77-5

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
Ústav územního rozvoje



Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
Staroměstské náměstí 6  
110 15 Praha 1  
Tel.: +420 224 861 111  
[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

Ústav územního rozvoje  
Jakubské náměstí 3  
602 00 Brno  
Tel.: +420 542 423 111  
[www.uur.cz](http://www.uur.cz)