



Garant kapitoly D Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby:  
Ing. arch. Naděžda Rozmanová

Dostupnost: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>

**OBSAH:**

<b>D.2 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....</b>	<b>2</b>
<b>D.2.1 Územně plánovací podklady.....</b>	<b>2</b>
D.2.2.1 Územně analytické podklady .....	3
D.2.2.2 Územní studie .....	7
<b>D.2.2 Politika územního rozvoje.....</b>	<b>9</b>
D.2.2.1 Účel PÚR .....	9
D.2.2.2 Obsah PÚR.....	10
D.2.2.3 Pořízení politiky územního rozvoje .....	13
D.2.2.4 Vazba na ostatní nástroje územního plánování .....	15
<b>D.2.3 Územně plánovací dokumentace .....</b>	<b>20</b>
D.2.3.1 Zásady územního rozvoje.....	21
D.2.3.2 Územní plán .....	33
D.2.3.3 Regulační plán .....	44
<b>D.2.4 Územní rozhodování.....</b>	<b>52</b>
D.2.4.1 Územně plánovací informace, územní rozhodnutí, územní souhlas, veřejnoprávní smlouva .....	53
D.2.4.2 Územní opatření .....	63
<b>D.2.5 Úprava vztahů v území .....</b>	<b>65</b>

## D.2 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Nástroje územního plánování tvoří: územně plánovací podklady (§ 25 až 30 SZ), politika územního rozvoje (§ 31 až 35 SZ), územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) (§ 36 až 71 SZ), územní rozhodnutí a územní souhlas (§ 76 až 96a SZ), územní opatření (§ 97 až 100 SZ) a úprava vztahů v území (§ 101 až 102 SZ). Územně plánovací dokumentaci tvoří podle § 2 odst. 1 písm. n) SZ: *zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán.*

### D.2.1 Územně plánovací podklady

Zpracovatel – Ing. arch. Jana Hurníková. Redakce – Ing. arch. Zdenka Hladišová, CSc.  
Aktualizace – Ing. arch. Jana Hurníková, 13. 12. 2010.  
Aktualizace 2013 – Ing. Marie Polešáková, Ph.D. (ÚAP), Ing. arch. Pavla Balabánová, CSc. (ÚS)  
Redakce ÚÚR – Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc.  
Závěrečná redakce – MMR

Územně plánovací podklady patří tradičně mezi nástroje územního plánování.

Podle SZ *územně plánovací podklady (ÚPP)* tvoří *územně analytické podklady (ÚAP)*, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a *územní studie (ÚS)*, které ověřují možnosti a podmínky změn v území. ÚAP a ÚS slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje (PÚR), územně plánovací dokumentace (ÚPD), jejich změn a pro rozhodování v území (§ 25 SZ).

Územně plánovací podklady *pořizuje*:

- obecní úřad obce s rozšířenou působností (úřady územního plánování) v přenesené působnosti (§ 6 SZ),
- krajský úřad v přenesené působnosti (§ 7 SZ),
- újezdni úřad pro území vojenského újezdu (§ 10 SZ),
- Ministerstvo pro místní rozvoj pořizuje potřebné územně plánovací podklady pro politiku územního rozvoje (§ 11 SZ).

Informace pro pořizování / zpracování územně plánovacích podkladů poskytují stavební úřad a obecní úřad, který není jejich pořizovatelem (§ 6 SZ).

V souvislosti s pořizováním územně plánovacích podkladů používá SZ řadu pojmů:

- pořizovatel (§ 2 SZ),
- úřad územního plánování (§ 6 SZ),
- územně analytické podklady (§ 26 SZ, § 4 V1),
- územní studie (§ 30 SZ),
- údaje o území (§ 27 SZ, § 4 V1),
- pasport údaje o území (§ 4 odst. 3 a příloha č. 2 V1)
- poskytovatelé údajů o území (§ 27, § 28 SZ),
- vlastníci dopravní a technické infrastruktury (§ 27, § 161 SZ),
- limity využití území (§ 26 SZ),
- rozbor udržitelného rozvoje území (§ 26 SZ, § 4 V1).

### D.2.2.1 Územně analytické podklady

*Územně analytické podklady* jsou nástrojem územního plánování určeným ke zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území (§ 25 SZ).

Na rozdíl od bývalé praxe, kdy se stav území zjišťoval jednorázově, za účelem zpracování územně plánovací dokumentace (průzkumy a rozbory), jsou územně analytické podklady pořizovány a **průběžně aktualizovány** pro celé území České republiky **ve dvojí podrobnosti**, a to pro správní obvod obce s rozšířenou působností a pro území kraje.

ÚAP slouží především ke zpracování zadání ÚPD, změny ÚPD, slouží však také jako podklad pro posuzování vlivu ÚPD na udržitelný rozvoj území, vlivu záměrů na životní prostředí, poskytování územně plánovacích informací a v neposlední řadě slouží jako podklad pro rozhodování stavebních úřadů v územích obcí, které nemají platný územní plán.

#### **Údaje o území, poskytovatelé údajů o území**

*Územně analytické podklady pořizuje příslušný pořizovatel na základě průzkumů území a na základě údajů o území, kterými jsou informace nebo data o stavu území, o právech, povinnostech a omezeních, která se váží k určité části území, například ploše, pozemku, přírodnímu útvaru nebo stavbě, a která vznikla nebo byla zjištěna zejména na základě právních předpisů a dále informace nebo data o záměrech na provedení změny v území.... Podkladem pro pořízení územně analytických podkladů může být i **technická mapa** (§ 27 odst. 2 SZ).*

Údaje o území jsou součástí podkladu pro rozbor udržitelného rozvoje, jehož obsah je stanoven v Příloze č. 1 k vyhlášce V1: v části 1 A přílohy pro ÚAP obcí, v části 1 B přílohy pro ÚAP kraje. Údaj o území obsahuje textovou část, grafickou část a dále informace o jeho vzniku, pořízení, zpracování, případném schválení nebo nabytí účinnosti (**pasport údajů o území**). Textová část obsahuje popis údaje o území, grafická část obsahuje zobrazení údaje o území včetně použitého měřítko a legendy (§ 4 odst. 3 V1). Formulář pasportu údaje o území je obsažen v Příloze č. 2 k V1.

*Údaje o území poskytuje pořizovateli orgán veřejné správy, jím zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infrastruktury (**poskytovatel údajů**) především v **digitální formě** bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Tyto údaje o území může pořizovatel použít jen pro územně plánovací činnost, založení a vedení technické mapy a pro činnost projektanta územně plánovací dokumentace a územní studie (§ 27 odst. 3 SZ).*

Vlastník technické infrastruktury poskytuje úřadu územního plánování polohopisnou situaci technické infrastruktury v **měřítku katastrální mapy**, případně v měřítku podrobnějším:

- u technické infrastruktury dokončené a zkolaudované před 1. 1. 2007 v jemu dostupném systému. Do 1. 1. 2013 předá tuto polohopisnou situaci v **souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální** (§ 27 a § 185 SZ);
- u technické infrastruktury dokončené a zkolaudované po dni nabytí účinnosti SZ v souřadnicovém systému **Jednotné trigonometrické sítě katastrální** bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění (§ 27 odst. 3, 4 a § 185 odst. 2 SZ).

*Vlastník dopravní a technické infrastruktury je oprávněn požadovat na pořizovateli územně analytických podkladů úhradu nákladů spojených s poskytnutím údajů o území podle SZ, nejvýše však do výše nákladů na pořízení jejich kopií, nosičů dat a nákladů na doručení pořizovateli (§ 27 odst. 5 SZ).*

*Poskytovatel údajů, který nesplní povinnost podle § 27 odst. 3, nebo prokáže-li se, že poskytovatel údajů neupozornil na nesprávnost údajů o území jím poskytnutých podle odstavce 2, je povinen uhradit z toho vyplývající náklady na aktualizaci a změny územně plánovací dokumentace a na aktualizaci územně analytických podkladů (§ 28 odst. 3 SZ).*

#### **Pořizování územně analytických podkladů**

Úřad územního plánování pořizuje územně analytické podklady pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů. Krajský úřad pořizuje

*územně analytické podklady pro území kraje v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje (§ 27 odst. 1 SZ).*

*Územně analytické podklady pro území kraje a jejich aktualizace pořizuje krajský úřad s využitím územně analytických podkladů pro správní obvody obcí s rozšířenou působností (§ 29 odst. 3 SZ).*

#### **Aktualizace územně analytických podkladů**

*Pořizovatel průběžně aktualizuje územně analytické podklady na základě nových údajů o území a průzkumu území a každé 2 roky pořídí jejich úplnou aktualizaci.*

*Nejpozději 18 měsíců od pořízení územně analytických podkladů nebo od jejich poslední úplné aktualizace pořizovatel pořídí návrh nové úplné aktualizace, doručí oznámení o aktualizaci poskytovatelům údajů a vyzve je k potvrzení správnosti, úplnosti a aktuálnosti jimi poskytnutých údajů o území ve lhůtě do 3 měsíců. Pokud tak poskytovatel údajů neučiní v této lhůtě, má se za to, že jejich správnost, úplnost a aktuálnost potvrdil (§ 28 odst. 1 a 2 SZ).*

*Správnost poskytnutého údaje o území se potvrzuje v třetím oddílu pasportu údaje o území; jeho obsah je stanoven v Příloze č. 2 k V1 (§ 4 odst. 3 V1).*

*Pořizovatel ÚAP průběžně aktualizuje podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území; jednou za dva roky (v rámci úplné aktualizace ÚAP) zaktualizuje rozbor udržitelného rozvoje území.*

#### **Projednávání územně analytických podkladů**

*Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností a jejich úplnou aktualizaci projedná pořizovatel v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích do 30 dnů po jejich vyhotovení s obcemi ve svém správním obvodu (29 odst. 1 SZ).*

*Územně analytické podklady pro území kraje a jejich aktualizace předkládá krajský úřad k projednání zastupitelstvu kraje (§ 29 SZ). Proces projednávání je popsán podrobněji níže.*

#### **Ukládání, poskytování, zveřejňování ÚAP**

*Územně analytické podklady a jejich aktualizace ukládá pořizovatel a poskytuje je stavebním úřadům v rozsahu potřebném pro výkon jejich působnosti. Pořizovatel poskytuje územně analytické podklady s výjimkou údajů o území na základě žádosti poskytovatele údajů, od kterých je, s výjimkou orgánů veřejné správy a jimi zřízených organizací, oprávněn požadovat úhradu nákladů spojených s poskytnutím územně analytických podkladů, nejvýše však do ceny nákladů na pořízení jejich kopií, nosičů dat a nákladů na jejich doručení žadateli.*

*Pořizovatel zveřejňuje územně analytické podklady a jejich aktualizace v rozsahu a způsobem umožňujícím dálkový přístup, obdobně zveřejňuje informace o technické infrastruktuře a o jejím vlastníkově obsažené v údajích o území, poskytnuté podle § 27 (§ 166 odst. 1 a 2 SZ).*

#### **Vlastníci technické infrastruktury**

*Vlastníci technické infrastruktury jsou povinni vést o ní evidenci, která musí obsahovat polohové umístění a ochranu, a v odůvodněných případech, s ohledem na charakter technické infrastruktury, i výškové umístění. Na žádost pořizovatele územně analytických podkladů, územní studie nebo územně plánovací dokumentace, obecního úřadu, žadatele o vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, stavebníka nebo osoby jím zmocněné sdělí vlastník technické infrastruktury ve lhůtě do 30 dnů údaje o její poloze, podmínkách napojení, ochrany a další údaje nezbytné pro projektovou činnost a provedení stavby. Informace mohou být poskytnuty v digitální podobě. Vlastník technické infrastruktury je oprávněn požadovat na žadateli úhradu nákladů spojených s poskytnutím požadovaných údajů, nejvýše však do výše nákladů na pořízení jejich kopií, nosičů dat a nákladů na doručení.*

*Na výzvu orgánu územního plánování a stavebního úřadu jsou vlastníci technické infrastruktury povinni jim bez průtahů poskytnout nezbytnou součinnost při plnění úkolů podle SZ (§ 161 odst. 1 a 2 SZ).*

### **Mapové podklady**

Mapovými podklady pro zpracování územně analytických podkladů a územně plánovací dokumentace (dále jen „mapové podklady“) jsou katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky a Mapa České republiky; mapovým podkladem pro pořízení regulačního plánu může být též polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území. Pro účely územního plánování je možné mapový podklad doplnit na základě skutečností zjištěných vlastním průzkumem území; záznam o provedeném doplnění se ukládá u pořizovatele. Není-li státní mapové dílo v digitální formě k dispozici, lze s využitím státního mapového díla vytvořit mapový podklad v digitální formě.

Při územně plánovací činnosti se jako mapový podklad dále využívají technické mapy, pokud je má pořizovatel k dispozici (§ 3 V1).

### **Obsah územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady obsahují (§ 26 SZ)

- zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území a jeho hodnot,
- omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území,
- zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území,
- zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území,
- určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

Náležitosti obsahu územně analytických podkladů stanovuje vyhláška V1. Dle § 4 V1 územně analytické podklady pořizované úřadem územního plánování (dále jen *územně analytické podklady obcí nebo ÚAPo*) a územně analytické podklady pořizované krajským úřadem (dále jen *územně analytické podklady kraje nebo ÚAPk*) obsahují:

- a) *podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území* zahrnující zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limity využití území, zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území. Podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území dále zahrnují údaje o území, zjištění vyplývající z průzkumů území a další dostupné informace, například statistické údaje. Jevy sledované v rozboru udržitelného rozvoje území obcí jsou stanoveny v části A Přílohy č. 1 k vyhlášce V1. Jevy sledované v rozboru udržitelného rozvoje území krajů jsou stanoveny v části B Přílohy č. 1 k vyhlášce V1.

Z § 4 V1 odst. 2 vyplývá, že *podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území obcí se zpracovávají zpravidla digitální technologií způsobem umožňujícím výměnu dat pro jejich využití v územně analytických podkladech kraje* (§ 29 odst. 3 SZ);

- b) *rozbor udržitelného rozvoje území* zahrnující:

1. *zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území s uvedením jeho silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb v tematickém členění zejména na horninové prostředí a geologii, vodní režim, hygienu životního prostředí, ochranu přírody a krajiny, zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa, veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, sociodemografické podmínky, bydlení, rekreaci, hospodářské podmínky; závěrem těchto tematických zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území je vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území* [§ 4 odst. 1 písm. b), bod 1 V1],
2. *určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích zahrnující zejména požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad, vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území, slabých stránek, hrozeb a rizik souvisejících s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území* [§ 4 odst. 1 písm. b), bod 2 V1].



Grafická část územně analytických podkladů obsahuje:

- výkres hodnot území, zejména urbanistických a architektonických,
- výkres limitů využití území,
- výkres záměrů na provedení změn v území,
- výkres problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích (*problémový výkres*).

Územně analytické podklady mohou být doplněny dalšími výkresy, schématy, tabulkami, grafy či kartogramy (§ 4 V1).

#### **a) Územně analytické podklady pro správní obvod obcí s rozšířenou působností (ÚAPo)**

ÚAP obcí pořizují úřady územního plánování pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů (§ 27 SZ).

Obecný obsah ÚAPo stanoví § 26 SZ a § 4 V1 – viz kapitola výše. Obsah podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území je stanoven v Příloze č. 1 části A k V1. Územně analytické podklady obcí se zpracovávají zpravidla digitálními technologiemi způsobem umožňujícím výměnu dat pro jejich využití v územně analytických podkladech kraje (§ 4 V1).

V územně analytických podkladech pro území hlavního města Prahy je možno sloučit obsah územně analytických podkladů obcí i územně analytických podkladů kraje (§ 4 V1).

#### ***Projednávání územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností***

*Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností a jejich aktualizace projedná pořizovatel v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích do 30 dnů po jejich vyhotovení s obcemi ve svém správním obvodu. Pořizovatel upraví územně analytické podklady podle výsledku projednání a bezodkladně je zašle krajskému úřadu (§ 29 odst. 1 a 2 SZ).*

*Součástí územně analytických podkladů obcí je doklad o jejich projednání s obcemi (§ 5 odst. 2 V1).*

*Obsah dokladu o projednání územně analytických podkladů je stanoven v Příloze č. 3 k V1 (§ 5 odst. 3 V1).*

#### **b) Územně analytické podklady pro území kraje (ÚAPk)**

Krajské úřady pořizují územně analytické podklady pro území kraje v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje (§ 27 odst. 1 SZ).

ÚAPk a jejich aktualizace pořizuje krajský úřad s využitím územně analytických podkladů pro správní obvody obcí s rozšířenou působností (§ 29 odst. 3 SZ).

Obecný obsah ÚAP stanoví § 26 SZ a § 4 V1 – viz kapitola výše. Obsah podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území, které jsou součástí územně analytických podkladů kraje, je stanoven v Příloze č. 1 části B k V1.

V územně analytických podkladech pro území hlavního města Prahy je možno sloučit obsah územně analytických podkladů obcí i územně analytických podkladů kraje (§ 4 V1).

#### ***Projednávání územně analytických podkladů pro území kraje***

Územně analytické podklady kraje předkládá krajský úřad k projednání zastupitelstvu kraje. Krajský úřad zašle ministerstvu a Ministerstvu životního prostředí územně analytické podklady pro území kraje do 6 měsíců od lhůty stanovené pro jejich pořízení nebo aktualizaci (§ 29 odst. 3 SZ).

Územně analytické podklady kraje se předkládají k projednání zastupitelstvu kraje v rozsahu rozboru udržitelného rozvoje území nebo jeho aktualizace. Součástí územně analytických podkladů kraje je doklad o jejich projednání v zastupitelstvu kraje (§ 5 odst. 1 a 2 V1).

Obsah dokladu o projednání územně analytických podkladů je stanoven v Příloze č. 3 k V1 (§ 5 odst. 3 V1).

#### **Použité zdroje:**

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

*Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (V1)*

#### **D.2.2.2 Územní studie**

Územní studie patří k územně plánovacím podkladům (§ 25 SZ).

Územní studie ověřuje možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území (§ 25 SZ).

Územní studii v přenesené působnosti *pořizují*:

- obecní úřad obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování) pro obec s rozšířenou působností nebo na žádost obce ve svém správním obvodu (§ 6 SZ),
- obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti; na základě veřejnoprávní smlouvy vykonává tuto působnost též pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností (§ 6 a § 24 SZ),
- krajský úřad (§ 7 SZ),
- újezdni úřad pro území vojenského újezdu (§ 10 SZ).

Zpracování územní studie, jakožto projektová činnost ve výstavbě, náleží mezi vybrané činnosti ve výstavbě, které mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu (§ 158, 159 SZ).

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

Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, nebo z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.

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

Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle § 25 SZ návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 SZ). Podkladem pro zápis do evidence územně plánovací činnosti je průběžně vyplňovaný registrační list územně územní studie (příloha č. 14 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.).

Náležitosti územní studie nejsou stanoveny právním předpisem.

Zásady územního rozvoje mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií (§ 36 odst. 2 SZ).

V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 4); marným uplynutím lhůty, která by neměla být delší než 4 roky, omezení změn v území zaniká (§ 43 odst. 2 SZ).

Pořizovatel poskytuje projektantovi územní studie údaje o území (§ 27 SZ).



Ústav územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 658 34 Brno  
Tel.: +420 542 423 111, www.uur.cz, e-mail: sekretariat@uur.cz

## PRINCIPY A PRAVIDLA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

### Kapitola D – Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby

#### D.2 Nástroje územního plánování

Dle § 185 odst. 4 SZ jsou urbanistické studie, územní generely a územní prognózy, zpracované přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 186/2006 Sb., stavební zákon, které nepřesahovaly hranice působnosti jednoho úřadu územního plánování, prověřeny tímto úřadem ve spolupráci s dotčenými obcemi z hlediska jejich aktuálnosti; v ostatních případech prověří jejich aktuálnost krajský úřad ve spolupráci s dotčenými úřady územního plánování. Úřad, který potvrdil *aktuálnost* urbanistické studie, územního generelu a územní prognózy, podá návrh na vložení dat, popřípadě vloží data o nich do evidence územně plánovací činnosti (§ 185 odst. 4 SZ). Pro vložení dat o urbanistické studii, územním generelu a územní prognóze do evidence územně plánovací činnosti se použije registrační list územní studie (Příloha č. 14 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.).

#### **Použité zdroje:**

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

*Důvodová zpráva k SZ.*

*Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky 458/2012 Sb. (V1)*





## D.2.2 Politika územního rozvoje

Zpracovatel – Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc. Redakce – Ing. arch. Zdenka Hladišová, CSc.  
Aktualizace – Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc., 13. 12. 2010.  
Aktualizace 2013 – Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc.  
Redakce ÚÚR – Ing. Alena Navrátilová  
Závěrečná redakce – MMR

*Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů* (dále jen zákon, resp. SZ) definuje v dílu 2 hlavy III celorepublikový strategický nástroj územního plánování, *politiku územního rozvoje* (dále jen PÚR).

PÚR je **nástrojem územního plánování**, který podle § 31 odst. 1 SZ určuje ve stanoveném období požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných **úkolů územního plánování** (viz § 19 SZ) v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na **udržitelný rozvoj území**, a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů.

PÚR podle § 31 odst. 2 SZ s ohledem na možnosti území **koordinuje tvorbu** a aktualizaci **zásad územního rozvoje**, tvorbu **koncepcí** schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a **záměry na změny v území** [viz § 2 odst. 1 písm. a) SZ] republikového významu (tj. které svým významem, rozsahem nebo předpokládaným využitím ovlivní území více krajů, případně i sousedních států) a **stanoví úkoly** zajišťující tuto koordinaci.

### D.2.2.1 Účel PÚR

PÚR určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a tím **poskytuje rámec pro konsensuální obecně prospěšný rozvoj hodnot území ČR** (dále jen **územní rozvoj**). Účelem je s ohledem na možnosti a předpoklady území a na požadavky územního rozvoje zajistit **koordinaci územně plánovací činnosti krajů a obcí, koordinaci odvětvových a meziodvětvových koncepcí, politik a strategií a dalších dokumentů** ministerstev a dalších ústředních správních úřadů. PÚR dále **koordinuje záměry na změny v území republikového významu** pro dopravní a technickou infrastrukturu a pro zdroje jednotlivých systémů technické infrastruktury, které svým významem, rozsahem nebo předpokládaným využitím ovlivní území více krajů (*dále jen rozvojové záměry*).

PÚR **stanovuje rámcové úkoly pro navazující územně plánovací činnost a pro stanovování podmínek pro předpokládané rozvojové záměry** s cílem zvyšovat jejich přínosy a minimalizovat jejich negativní dopady.

PÚR slouží rovněž ke **koordinaci dalších nástrojů veřejné správy ovlivňujících územní rozvoj**, kterými jsou např. program rozvoje územního obvodu kraje a program rozvoje územního obvodu obce. Při shora uvedené koordinaci PÚR ČR vychází mj. z dokumentů určených k podpoře regionálního rozvoje a podkladů a dokumentů veřejné správy, které mají v mezinárodních a republikových souvislostech vliv na využívání území státu, např. politik, strategií, koncepcí, plánů, programů, generelů a zprávy o stavu životního prostředí.

*Poznámka:*

**PÚR je strategickým nástrojem územního plánování, který deklaruje republikové zájmy územního rozvoje a stanovuje rámcová pravidla pro územní plánování v ČR. PÚR není celorepublikovou územně plánovací dokumentací. PÚR není nadřazena ostatním celorepublikovým dokumentům,**

*pouze se snaží o koordinaci těch z nich vyplývajících záměrů, které mají průmět do územní, tj. vyvolávají potřebu změn v území.*

PÚR **zohledňuje**, se zřetelem na jedinečnost charakteru území a struktury osídlení ČR, **požadavky na udržitelný rozvoj území a územní soudržnost, které pro ČR vyplývají z členství v EU, z mezinárodních smluv, z členství v mezinárodních organizacích** (OSN, OECD, Rada Evropy) a dalších mezinárodních dohod, smluv a úmluv, vztahujících se k územnímu rozvoji, ve kterých je Česká republika jednou ze smluvních stran. PÚR **bere v potaz i záměry obsažené v dokumentech územního rozvoje sousedních států**. Zajišťuje tak koordinaci územního rozvoje se sousedními státy, kterým je PÚR zasílána a je jim nabídnuta případná konzultace.

#### **D.2.2.2 Obsah PÚR**

PÚR dle § 32 odst. 1 SZ:

- c) stanoví republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- d) vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu, nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje, to je *rozvojové oblasti a rozvojové osy*,
- e) vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy (dále jen specifické oblasti) mezinárodního a republikového významu, nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje,
- f) vymezuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje,
- g) stanoví ve vymezených oblastech, plochách a koridorech kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v území a pro jejich posuzování, zejména s ohledem na jejich budoucí význam, možná ohrožení, rozvoj, útlum, preference a rizika,
- h) stanoví úkoly podle § 31 SZ.

*Poznámka:*

*Oblasti, osy, koridory a plochy jsou vymezovány s ohledem na **prokázané potřeby rozvoje území států, které v souladu s § 5 stavebního zákona odůvodňují zásah do působnosti orgánů krajů a obcí v záležitostech týkajících se jejich územního rozvoje, a jestliže je důvodné pro tyto oblasti, osy, koridory a plochy stanovit kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v nich.***

**Kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v území a pro jejich posuzování stanovuje jako hlavní zásady, které je nutno z hlediska republikových nebo mezinárodních zájmů v daném území respektovat.**

*Ve většině vymezených oblastí, ploch a koridorů jsou stanovovány **úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady s konkrétními termíny plnění a dále úkoly pro územní plánování, jejichž nositeli jsou příslušné kraje.** Vyhodnocení plnění příslušných úkolů je klíčovou součástí obsahu **Zprávy o uplatňování PÚR, která se zpracovává do 4 let od schválení PÚR vládou.** K uplatňování PÚR v následné územně plánovací dokumentaci:*

*Kraje v ZÚR dle potřeby **upřesní vymezení jednotlivých oblastí a os v rozlišení podle území jednotlivých obcí a současně upřesní vymezení ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury** a to při respektování v PÚR stanovených důvodů vymezení a kritérií a podmínek pro rozhodování pro jednotlivé oblasti, osy, koridory a plochy a rozvojové záměry. Upřesněné specifické oblasti se mohou překrývat s upřesněnými rozvojovými oblastmi nebo rozvojovými osami pouze výjimečně a jen ve zvláště odůvodněných případech.*

*Příslušné kraje a obce postupují při pořizování územně plánovací dokumentace v souladu republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území stanovenými v PÚR pro jednotlivé*



*oblastí, osy, koridory a plochy a rozvojové záměry. Úkoly pro územní plánování, stanovené v PÚR pro jednotlivé oblasti a osy, koridory a plochy a rozvojové záměry musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.*

*Příslušné kraje při pořizování územně plánovací dokumentace řeší územní souvislosti vymezených koridorů a ploch a rozvojových záměrů. Současně příslušné kraje a obce zajistí územní ochranu vymezených koridorů a ploch a rozvojových záměrů, případně též územní rezervou.*

### **Vyhodnocení vlivů PÚR na udržitelný rozvoj území**

Součástí dokumentu je **vyhodnocení vlivů PÚR na udržitelný rozvoj území** (§ 32 odst. 2 SZ), Jeho součástí je vyhodnocení **vlivů na životní prostředí zpracované** podle přílohy SZ a **posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast** (§ 19 odst. 2 SZ). Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíší a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy politiky územního rozvoje na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle politiky územního rozvoje (§ 32 odst. 2 SZ).

**Udržitelný rozvoj území** pro potřeby územního plánování v souladu s § 18 odst. 1 SZ spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

**Posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí** je v ČR upraveno zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

### **Jednotlivé kapitoly PÚR**

V souladu s § 32 SZ se **PÚR člení na kapitoly**:

- Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.
- Rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- Specifické oblasti.
- Koridory a plochy dopravní infrastruktury.
- Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.
- Další úkoly pro územní plánování.

### **Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území**

Republikové priority v mezinárodních, přeshraničních a republikových souvislostech s cílem dalšího rozvoje území stanovují rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro udržitelný rozvoj území. V souladu s § 31 SZ určují požadavky na konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a určují strategii a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí a při tvorbě resortních koncepcí s důsledky pro území.

Republikové priority v souladu s charakterem území ČR, strukturou jeho osídlení a účelem PÚR jako nástroje územního plánování, zohledňují požadavky na udržitelný rozvoj území a územní soudržnost, vyjádřené v dokumentech mezinárodních organizací, kterých je ČR členem. **Republikové priority platí pro celé území ČR.**

### **Rozvojové oblasti a rozvojové osy** (dále jen ROB a ROS)

ROB a ROS jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. V těchto územích je třeba vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. ROB zahrnují obce, ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního centra (krajského města) při případném spolupůsobení vedlejších center.

ROS zahrnují obce, v nichž existují, nebo lze reálně očekávat zvýšené požadavky na změny v území, vyvolané dopravní vazbou na existující nebo připravované kapacitní silnice při spolupůsobení rozvojové dynamiky příslušných center osídlení. V prostoru křížení rozvojových os mohou být obce zařazeny do kterékoli z těchto rozvojových os. Do rozvojových os nejsou zařazovány obce, které jsou již součástí rozvojových oblastí.

V PÚR jsou ROB a ROS vymezeny správními obvody obecních úřadů obcí s rozšířenou působností, případně jejich částmi. Upřesnění vymezení ROB a ROS v rozlišení podle území jednotlivých obcí, při respektování důvodů vymezení jednotlivých ROB a ROS provádí kraje v zásadách územního rozvoje.

Zvýšené požadavky na změny v území vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů.

### **Specifické oblasti** (dále jen SOB)

SOB se vymezují v územích, ve kterých se v porovnání s ostatním územím ČR dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území, tj. problémy se zajištěním vyváženého vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území (uvedené v důvodech vymezení). Přitom se jedná o území se specifickými hodnotami anebo se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu, nebo které svým významem přesahují území kraje.

SOB zahrnují obce, ve kterých je dle zjištěných skutečností nejnaléhavější potřeba řešení problémů z hlediska udržitelného rozvoje území. Účelem vymezení SOB je, aby v nich kraje, ministerstva a jiné ústřední správní úřady v rámci svých působností vytvářely podmínky pro odstranění problémů s cílem umožnit udržitelný rozvoj území a to v souladu s cíli a úkoly územního plánování definovanými stavebním zákonem a při respektování republikových priorit územního plánování a ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

V PÚR jsou SOB vymezeny správními obvody obecních úřadů obcí s rozšířenou působností, případně jejich částmi. Upřesnění vymezení SOB v rozlišení podle území jednotlivých obcí, při respektování důvodů vymezení a kritérií a podmínek pro rozhodování jednotlivých SOB, provádí kraje v zásadách územního rozvoje.

### **Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury**

Dopravní a technická infrastruktura jako součást veřejné infrastruktury je zřizována a využívána ve veřejném zájmu. Účelem vymezení těchto koridorů a ploch v PÚR je vytvoření územní ochrany koridorů a ploch pro umístění dopravní infrastruktury (např. pozemních komunikací, drah, vodních cest a letišť) a technické infrastruktury (provozních souborů, vedení, objektů, zařízení a ploch elektroenergetických a plynárenských sítí, dálkovodů (ropovody, produktovody), vodovodních a kanalizačních sítí, ploch pro odpadové hospodářství a území chráněných pro akumulaci povrchových vod, které mají vliv na rozvoj území ČR, svým významem přesahují území jednoho kraje a umožní propojení základní sítě dopravních cest a systémů technické infrastruktury na území ČR a se sousedními státy.

Různé systémy dopravní a technické infrastruktury nezbytně vyžadují koordinaci jejich umístění v zastavěném i nezastavěném území, zejména s ohledem na ochranu tohoto území pro následné

využití budoucími generacemi a s ohledem na ochranu a rozvoj jeho hodnot a z tohoto důvodu nalézání kvalitativně lepšího a citlivějšího průchodu územím.

Zdroje jednotlivých systémů technické infrastruktury (elektrárny, elektrické stanice, teplárny, výtopy, zásobníky plynu, kompresorové stanice, zásobníky ropy, čerpací stanice ropy, vodní nádrže, prameniště, úpravní vody, čistírny odpadních vod, skládky/úložiště odpadů, spalovny odpadů a další) jsou investičně nákladné jak z hlediska finančního, tak i z hlediska nároků na území. Je tudíž žádoucí v rámci územního plánování dlouhodobá výhledová ochrana území pro jejich lokalizaci.

Kraje v zásadách územního rozvoje upřesní vymezení ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury, při respektování důvodů vymezení a kritérií a podmínek pro rozhodování.

#### **Další úkoly pro územní plánování**

V PÚR ČR jsou stanoveny další úkoly pro územní plánování, ukládající řešení problémů, které mají nadmístní charakter, ale nespĺňují požadavky pro rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti, vymezené na celostátní úrovni. Jsou to jednak *území vykazující relativně zvýšené požadavky na změny v území a jednak území vykazující relativně vyšší míru problémů, zejména z hlediska udržitelného rozvoje území*. Úkolem krajů je upřesnit v ZÚR dle potřeby vymezení těchto území v rozlišení podle jednotlivých obcí.

#### **D.2.2.3 Pořízení politiky územního rozvoje**

PÚR je zpracována na základě *analýz*, jejichž výstupy jsou obsaženy v materiálu **Podklady a východiska**, tento dokument je informačním vstupem PÚR, který není projednáván a schvalován vládou ČR.

Návrh PÚR pořizuje MMR zejména na základě:

- a) územně plánovacích podkladů
- b) dokumentů určených k podpoře regionálního rozvoje
- c) podkladů a dokumentů veřejné správy, které mají v mezinárodních a republikových souvislostech vliv na využívání území státu, například politik, strategií, koncepcí, plánů, programů, generelů
- d) zprávy o stavu životního prostředí
- e) mezinárodních závazků České republiky vztahujících se k územnímu rozvoji.

PÚR **pořizuje MMR** pro celé území republiky a **schvaluje ji vláda**. (§ 31 odst. 3 SZ).

*Poznámka:*

*PÚR ČR 2008, zpracovaná podle SZ, byla schválena Usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009.*

Postup pořízení, schválení a aktualizace PÚR upravují § 33, 34 a 35 SZ.

MMR pořizuje návrh PÚR ve spolupráci s ostatními ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a krají (§ 33 odst. 1 SZ). K tomuto účelu byly zřízeny nad rámec stavebního zákona dva pracovní výbory, tj. Konzultační a Koordinační výbor, složených ze zástupců ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů. Ministerstvo životního prostředí (dále jen MŽP) přitom stanoví své požadavky na vyhodnocení vlivů PÚR na životní prostředí (§ 33 odst. 1 SZ).

Návrh PÚR včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zasílá MMR ostatním ministerstvům, jiným ústředním správním úřadům a krajům. Do 90 dnů od obdržení návrhu PÚR mohou obězané instituce k němu uplatnit svá stanoviska. Ke stanoviskům podaným po této lhůtě se nepřihlíží (§ 33 odst. 3 SZ).

MMR zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup návrh PÚR, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, oznámí místo a dobu konání veřejného projednání nejméně 30 dnů předem a stanoví lhůtu pro podání písemných připomínek obcí a veřejnosti, která nesmí být kratší než 60 dnů





ode dne veřejného projednání. Připomínky se podávají přímo MMR. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Ustanovení § 22 odst. 1 až 3 se použijí přiměřeně (§ 33 odst. 4 SZ).

*Poznámka:*

*Obvyklým způsobem je v tomto případě zveřejnění dokumentu na oficiálních internetových stránkách MMR.*

MMR ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí (dále jen MZV) zašle návrh PÚR sousedním státům, jejichž území může být uplatňováním PÚR přímo ovlivněno, a nabídne jim konzultace. Pokud sousední stát o konzultace projeví zájem, MMR se ve spolupráci s MZV a MŽP konzultací účastní (§ 33 odst. 5 SZ).

MMR zašle kopie stanovisek, připomínek a případných výsledků konzultací podle odstavců 3 až 5 MŽP jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle § 4 odst. 2 SZ. MŽP toto stanovisko uplatní do 30 dnů od obdržení uvedených podkladů. Ze závažných důvodů, které MŽP sdělí MMR nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud MŽP stanovisko neuplatní v uvedených lhůtách, je možné PÚR schválit i bez jeho stanoviska.

Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že PÚR má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost dané lokality nebo oblasti, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede MŽP ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b) SZ.

MMR zohlední výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanoviska, připomínky obcí a veřejnosti a případná vyjádření sousedních států a výsledky konzultací s nimi a upraví návrh PÚR. Tento upravený návrh projedná se zástupci ostatních ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů (§ 33 odst. 6 SZ).

### **Schválení politiky územního rozvoje**

MMR předkládá vládě ke schválení návrh PÚR upravený na základě jeho projednání se zástupci ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů. Spolu s návrhem PÚR se předkládá **zpráva o projednání návrhu PÚR** obsahující vyhodnocení stanovisek ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů, připomínek obcí a veřejnosti, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací s nimi se zdůvodněním způsobu jejich zpracování. Dále se předkládají **výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanovisko MŽP k vyhodnocení vlivů na životní prostředí** se sdělením, jak bylo zohledněno a **sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území** s uvedením důvodů výběru přijaté varianty řešení (§ 34 odst. 1 SZ).

### **Aktualizace politiky územního rozvoje**

MMR zpracovává ve spolupráci s ostatními ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a kraji každé 4 roky **zprávu o uplatňování PÚR**. První zprávu MMR zpracuje do 4 let od prvního schválení PÚR vládou (§ 35 odst. 1 SZ).

Obsah Zprávy o uplatňování PÚR je stanoven v § 35 odst. 2 SZ. Zpráva obsahuje zejména **vyhodnocení plnění úkolů PÚR**. Úkoly, které byly splněny, se již do dalšího znění PÚR nezpracovávají. U nesplněných úkolů je rozhodující pro zpracování do dalšího znění jejich aktuálnost. Zpráva dále obsahuje **vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území** s uvedením, zda nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na životní prostředí, spolu s návrhy pro jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci. Součástí zprávy je dále **posouzení vlivu zásad územního rozvoje jednotlivých krajů, podkladů a dokumentů veřejné správy s celostátním zaměřením, například politik, strategií, koncepcí, plánů, programů, generelů, na uplatňování PÚR**. Další součástí zprávy jsou **návrhy na aktualizaci PÚR** (včetně námětů vyplývajících z výše uvedených dokumentů) a jejich zdůvodnění, popřípadě návrh a důvody na pořízení nové PÚR; **stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny; stanovisko MŽP** zpracované na základě kritérií podle

přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí s uvedením, zda má být aktualizace PÚR posouzena z hlediska vlivů na životní prostředí a **návrh opatření, která je nutno provést v územně plánovací činnosti krajů a obcí, v činnosti ministerstev a dalších ústředních správních úřadů** (§ 35 odst. 2 SZ).

*Poznámka:*

*Na základě územně analytických podkladů krajů, podnětů krajů a záměrů, vyplývajících z celostátních rozvojových dokumentů bude při aktualizaci posuzováno, zda důvody pro jednotlivé rozvojové záměry obsažené v PÚR nepominuly a zda není vhodné vymezit jiné s aktuální potřebou řešení.*

**MMR zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup návrh zprávy o uplatňování PÚR** a stanoví lhůtu pro podání písemných připomínek obcí a veřejnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu. Připomínky se podávají na MMR. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží (§ 35 odst. 3 SZ).

Na základě zprávy o uplatňování **vláda rozhodne o aktualizaci nebo o zpracování nového návrhu PÚR** (§ 35 odst. 3 SZ), přitom se postupuje obdobně podle ustanovení § 33 a 34 SZ jak je uvedeno výše. Vyhodnocení vlivů aktualizace PÚR na udržitelný rozvoj území se zpracovává jen tehdy, pokud tak stanovilo MŽP ve stanovisku podle § 35 odst. 2 písm. f) SZ.

#### **Ukládání, poskytování a zveřejňování**

MMR informuje veřejnost o pořizování a projednávání PÚR a vyhodnocení vlivů PÚR na životní prostředí. Tyto informace jsou poskytovány prostřednictvím **zveřejňování** zpracovávaného návrhu PÚR a souvisejících dokumentů **na internetových stránkách MMR**.

MMR zajistí, aby ve Sbírce zákonů bylo **uveřejněno sdělení o schválení PÚR** (§ 31 odst. 3 SZ). MMR **zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup** schválenou PÚR a zprávu o jejím uplatňování a místo, kde je možné do ní a do její dokladové dokumentace nahlížet a zašle ji krajským úřadům (§ 163 odst. 2 SZ). Schválenou PÚR a zprávu o jejím uplatňování **ukládá MMR** (§ 163 odst. 1 SZ).

#### **D.2.2.4 Vazba na ostatní nástroje územního plánování**

**Vazba PÚR směrem k ÚPD** plyne z § 31 odst. 4 SZ, kde je uvedeno, že PÚR je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

#### **Vazba PÚR na ZÚR**

V nadmístních souvislostech území kraje **ZÚR zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s PÚR**, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí (§ 36 odst. 3 SZ).

*Poznámka:*

*Prakticky to znamená, že v územně plánovací činnosti krajů a obcí je nutno respektovat v PÚR stanovené republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obecně platné pro celé území ČR, rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a naplnit stanovené úkoly územního plánování. Jedná se o přenesení a zpřesnění pokynů PÚR na úrovni příslušné ÚPD.*

Přitom platí, že **záležitosti týkající se rozvoje území státu, které nejsou obsaženy v PÚR, mohou být součástí ZÚR**, pokud to MMR ve stanovisku podle § 37 odst. 9 z důvodů významných negativních vlivů přesahujících hranice kraje nevyloučí (§ 36 odst. 1 SZ).

V rámci **posouzení návrhu ZÚR** MMR dle § 37 odst. 9 SZ posoudí návrh ZÚR mimo jiné i z hlediska souladu s PÚR.

V rámci **řízení o ZÚR** platí, že ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení PÚR, se nepřihlíží (§ 39 odst. 3 SZ). Podle § 40 odst. 1 písm. a) SZ krajský úřad přezkoumá soulad návrhu ZÚR mimo jiné i s PÚR. Výsledek tohoto přezkoumání je součástí odůvodnění ZÚR.

V rámci **vydání ZÚR** zastupitelstvo kraje si před vydáním ZÚR ověří v souladu s § 41 odst. 2 SZ, zda ZÚR nejsou mimo jiné v rozporu s PÚR.

**Kraj je povinen uvést do souladu ZÚR s následně schválenou PÚR.** Do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle částí ZÚR, které jsou v rozporu s následně schválenou PÚR (§ 41 odst. 3 SZ).

V rámci **aktualizace ZÚR** pořídí krajský úřad dle § 42 odst. 1 SZ návrh zprávy o jejich uplatňování v uplynulém období, která dle § 9 písm. c) a h) vyhlášky V1 obsahuje mimo jiné vyhodnocení souladu s PÚR a návrhy na aktualizaci PÚR.

Pokud je pořízení aktualizace ZÚR vyvoláno schválením PÚR nebo její aktualizace, hradí takto vyvolané náklady na aktualizaci ZÚR a náklady na změny územních plánů Ministerstvo financí, s výjimkou případů, kdy příslušná část PÚR nebo její aktualizace, která změnu vyvolala, je zjevně ve prospěch rozvoje nebo ochrany hodnot území kraje, nebo byla přijata na návrh kraje (§ 42 odst. 7 SZ).

#### **Vazba PÚR na územní plán**

V souvislostech a podrobnostech území obce **územní plán (dále jen ÚP) zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se ZÚR a s PÚR** (§ 43 odst. 3 SZ).

Krajský úřad zašle pořizovateli stanovisko k návrhu ÚP mimo jiné i z hlediska zajištění souladu s PÚR. Pokud nezašle stanovisko do 30 dnů od obdržení stanovisek, připomínek a výsledků konzultací, je možné územní plán vydat i bez jeho stanoviska (§ 50 odst. 7 SZ).

V rámci **řízení o ÚP** pořizovatel přezkoumá podle § 53 odst. 4 písm. a) SZ soulad návrhu územního plánu mimo jiné i s PÚR.

V rámci **vydání ÚP** zastupitelstvo obce dle § 54 odst. 2 SZ vydá územní plán mimo jiné po ověření, že není v rozporu s PÚR.

**Obec je povinna uvést do souladu ÚP s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem a následně schválenou PÚR.** Do té doby nelze rozhodovat podle částí ÚP, které jsou v rozporu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem nebo s PÚR (§ 54 odst. 5 SZ).

V rámci **vyhodnocení ÚP** pořizovatel dle § 55 odst. 1 SZ předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání ÚP a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování ÚP v uplynulém období, která dle § 15 písm. c) vyhlášky V1 obsahuje mimo jiné vyhodnocení souladu s PÚR.

#### **Vazba PÚR na regulační plán**

Pořizovatel posoudí **soulad návrhu regulačního plánu** (dále jen RP) mimo jiné **s PÚR a územně plánovací dokumentací** (§ 68 odst. 4 SZ).

**Obec je povinna uvést RP z podnětu do souladu s následně vydanou územně plánovací dokumentací kraje, následně schválenou PÚR anebo následně vydaným ÚP.** Do té doby nelze rozhodovat podle částí RP, které jsou v rozporu s touto územně plánovací dokumentací nebo PÚR (§ 71 odst. 4 SZ).

**Kraj je povinen uvést do souladu regulační plán vydaný z podnětu kraje s následně vydanými ZÚR a PÚR,** do té doby nelze podle jeho příslušných částí postupovat (§ 71 odst. 5 SZ).

**Vazba směrem od ÚPD k PÚR** plyne z ustanovení § 35 odst. 2 SZ, které se vztahuje k aktualizaci PÚR. Zde je stanoven požadavek posouzení vlivu ZÚR jednotlivých krajů a dále i podkladů

a dokumentů veřejné správy s celostátním zaměřením (např. politik, strategií, koncepcí, plánů, programů, generelů) na uplatňování PÚR.

*Poznámka:*

*Rozhodující pro posouzení je zejména kritérium nadmístního významu. Výsledkem posouzení by mělo být mimo jiné získání námětů pro aktualizaci PÚR.*

**Vazba PÚR na další podklady a dokumenty veřejné správy s celostátním zaměřením**

Obdobně jako ZÚR se vzhledem k PÚR posuzuje i vztah a vliv dalších podkladů a dokumentů veřejné správy s celostátním zaměřením, např. politik, strategií, koncepcí, plánů, programů a generelů (§ 35 odst. 2 SZ).

*Poznámka:*

*Pokud by i některé územní plány (případně některé regulační plány) obsahovaly záměry nadmístního významu, je nutno vzít v potaz i tyto dokumenty. V tomto případě by na tuto skutečnost měl upozornit příslušný kraj, případně příslušný úřad územního plánování prostřednictvím kraje.*

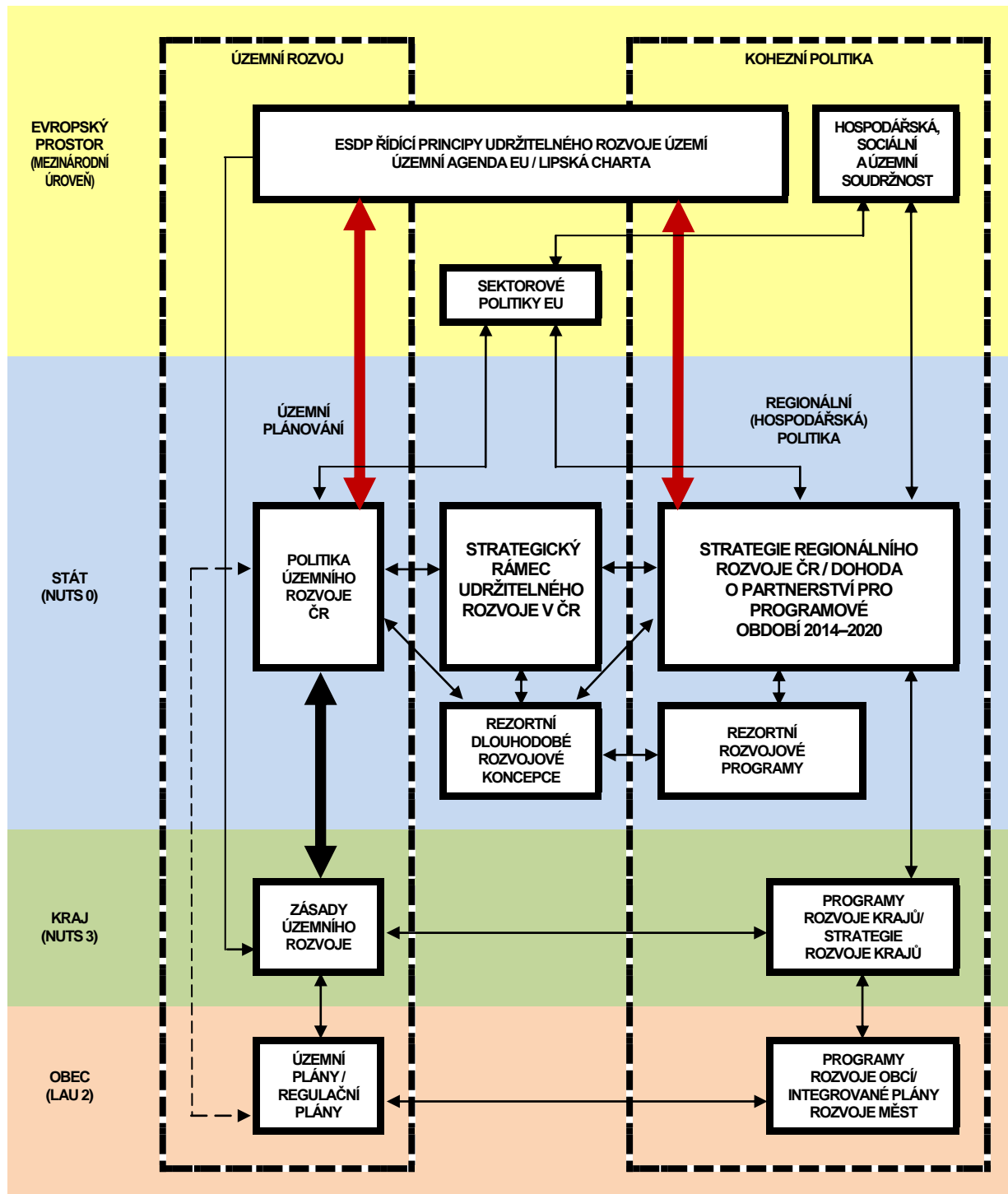
**Vazba PÚR na územně plánovací podklady**

Vazba plyne ze **vzájemné provázanosti územně plánovacích podkladů** pořizovaných MMR, kraji a úřady územního plánování. MMR pořizuje podle § 11 odst. 1 písm. b) SZ územně plánovací podklady potřebné pro pořízení PÚR. K tomu MMR využívá v souladu s § 25 SZ i územně plánovací podklady, to jsou územně analytické podklady a územní studie, které pořizují v rámci své působnosti kraje a úřady územního plánování.

Vazby PÚR na nástroje územního plánování jsou popsány a znázorněny v tabulce v kapitole D. 3.1 **Vzájemné vazby nástrojů územního plánování**. Vztah PÚR k jiným nástrojům rozvoje ČR je uveden na následujícím obrázku č. 1.

Obr. 1: Vztah PÚR k jiným nástrojům rozvoje ČR (Politika územního rozvoje ČR)

ILUSTRACNÍ SCHÉMA VAZEB PÚR ČR



Pozn.: Ve schématu nejsou zahrnuty vazby na dokumenty vztahující se k úrovni NUTS 2 (regiony soudržnosti), vzhledem k tomu, že pro tuto úroveň neexistuje územně plánovací dokumentace. Červené šipky vyjadřují implementaci Územní agendy EU 2020.





Ústav územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 658 34 Brno  
Tel.: +420 542 423 111, www.uur.cz, e-mail: sekretariat@uur.cz

## PRINCIPY A PRAVIDLA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

### Kapitola D – Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby

#### D.2 Nástroje územního plánování

#### Použité zdroje:

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

Vyhláška MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (V1)

Politika územního rozvoje České republiky 2008: Praha: MMR, 2008.

Dostupné na:

<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky/Politika-uzemniho-rozvoje-CR-2008/Politika-uzemniho-rozvoje-vcetne-souvisejicich-mat>

Politika územního rozvoje České republiky 2008: Podklady a východiska. Praha: MMR, 2008.

Dostupné na:

<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-uzemniho-rozvoje-Ceske-republiky/Politika-uzemniho-rozvoje-CR-2008/Politika-uzemniho-rozvoje-vcetne-souvisejicich-mat>

#### Soupis zkratek:

SZ	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
OSN	Organizace spojených národů
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj
ROB	rozvojové oblasti
ROS	rozvojové osy
SOB	specifické oblasti
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
ZÚR	zásady územního rozvoje
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
MZV	Ministerstvo zahraničních věcí
ÚPD	územně plánovací dokumentace
RP	regulační plán

### D.2.3 Územně plánovací dokumentace

Zpracovatel – Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc., Ing. arch. Eva Rozehnalová, Ing. arch. Marie Tomášková.

Redakce – Ing. arch. Zdenka Hladišová, CSc. Aktualizace – 12. 2. 2009.

Aktualizace 2013 – Ing. arch. Naděžda Rozmanová

Redakce ÚÚR – Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc.

Závěrečná redakce – MMR

Územně plánovací dokumentace (ÚPD) patří mezi nástroje územního plánování. ÚPD dle § 2 odst. 1 písm. n) SZ tvoří:

- zásady územního rozvoje (ZÚR) - § 36 až 42 SZ,
- územní plán (ÚP) - § 43 až 60 SZ a
- regulační plán (RP) - § 61 až 71 SZ.

ÚPD pořizují [§ 2 odst. 2 písm. a) SZ]:

- příslušný obecní úřad,
- krajský úřad,
- Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen MMR) nebo
- Ministerstvo obrany.

Orgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů<sup>1)</sup> (§ 4 odst. 2 SZ).

Dotčený orgán je (oproti úpravě podle zákona č. 50/1976 Sb.) vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za nichž bylo původní stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené ÚPD nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle stavebního zákona, jinak se k nim nepřihlíží (§ 4 odst. 4 SZ).

Obce a kraje jsou povinny soustavně sledovat uplatňování ÚPD a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla ÚPD vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné ÚPD (§ 5 odst. 6 SZ).

Územně plánovací dokumentace schválená přede dnem 1. července 1992 pozbývá platnosti nejpozději do 3 let ode dne nabytí účinnosti SZ (§ 187 odst. 1 SZ).

Zásady územního rozvoje pořídí krajský úřad a vydá zastupitelstvo kraje nejpozději do pěti let ode dne nabytí účinnosti SZ. Uplynutím této lhůty pozbývají platnosti územní plány velkých územních celků (§ 187 odst. 3 SZ).

Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2020 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti. Marrým uplynutím stanovené lhůty

<sup>1)</sup> Například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

pozbývá tato ÚPD platnosti. Tato lhůta neběží v případě řešení rozporů při pořizování nového územního plánu nebo regulačního plánu (§ 188 odst. 1 SZ).

Jednotlivé druhy ÚPD se liší mírou podrobnosti:

- zásady územního rozvoje se zpracovávají pro celé území kraje,
- územní plán řeší celé území obce a
- regulační plán je zpracováván pro vymezenou část území.

ÚPD se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu (§ 36 odst. 4, § 43 odst. 4, § 62 odst. 1 SZ).

U územního plánu v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu zastupitelstvo obce uloží v zadání zpracování variantní řešení návrhu územního plánu (§ 47 odst. 5 SZ).

Vzájemné vazby ÚPD a ostatních nástrojů územního plánování jsou popsány a znázorněny v kapitole D.3.1 v tabulce *Vzájemné vazby nástrojů územního plánování*.

V § 3 vyhlášky MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., se stanovují mapové podklady pro zpracování územně analytických podkladů a územně plánovací dokumentace. Těmito mapovými podklady jsou:

- katastrální mapa,
- Státní mapa,
- Základní mapa České republiky a
- Mapa České republiky.

Mapovým podkladem pro pořízení regulačního plánu může být též polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území. Pro účely územního plánování je možné mapový podklad doplnit na základě skutečností zjištěných vlastním průzkumem území; záznam o provedeném doplnění se ukládá u pořizovatele. Není-li státní mapové dílo v digitální formě k dispozici, lze s využitím státního mapového díla vytvořit mapový podklad v digitální formě.

#### **Použité zdroje:**

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

*Vyhláška MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (V1)*

#### **D.2.3.1 Zásady územního rozvoje**

Zpracovatel – Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc. Redakce – Ing. arch. Zdenka Hladišová, CSc.  
Aktualizace – Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc., 13. 12. 2010.  
Aktualizace 2013 – Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc.  
Redakce ÚÚR – Ing. Alena Navrátilová  
Závěrečná redakce – MMR

V oddílu 1 dílu 3 hlavy III části třetí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“, resp. „SZ“) je definována krajská územně plánovací dokumentace *zásady územního rozvoje* (dále jen „ZÚR“). Oproti územním plánům velkých územních celků pořizovaných dříve podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, které více sledovaly územní průměty záměrů, jsou ZÚR spíše strategickým dokumentem a jsou vydávány krajem vždy pro celé své správní území. ZÚR zpřesňují záměry stanovené politikou územního rozvoje (dále jen „PÚR“) vymezují krajské priority pro územně



plánovací činnost obcí ve správním území kraje a přispívají k zachování, případně k odstranění nerovnováhy, udržitelného rozvoje území kraje. Během pořizování se s obsahem ZÚR seznamují a zákonem stanoveným způsobem jej korigují orgány hájící veřejný zájem na základě zvláštních právních předpisů, obce v řešeném území, sousední kraje, sousední obce a veřejnost. V neposlední řadě mají být ZÚR projednávány s příslušnými orgány sousedních států, jejichž území může být jejich uplatňováním dotčeno. ZÚR se vydávají formou opatření obecné povahy podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“) a jsou přezkoumatelné. ZÚR jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů (dále jen „ÚP“), regulačních plánů (dále jen „RP“) a pro rozhodování v území (§ 36 odst. 5 SZ).

### **Obsah zásad územního rozvoje**

*Zásady územního rozvoje* v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s PÚR, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí (§ 36 odst. 3 SZ věta první).

ZÚR stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití (§ 36 odst. 1 SZ věta první).

Záležitosti týkající se rozvoje území státu, které nejsou obsaženy v PÚR, mohou být součástí ZÚR, pokud to ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) ve stanovisku podle § 37 odst. 9 SZ z důvodů významných negativních vlivů přesahujících hranice kraje nevyloučí (§ 36 odst. 1 SZ věta druhá).

#### *Poznámka:*

*Ze strategického charakteru dokumentu a podmínky nadmístního významu nepřímě vyplývá, že v ZÚR jsou řešeny pouze vybrané problémy a záměry splňující tato kritéria. ZÚR tedy nezbytně nemusí pokrýt celou šíři jevů v území kraje.*

ZÚR mohou vymezit plochy a koridory územních rezerv a stanovit jejich využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit. V územní rezervě jsou zakázány změny v území definované v § 2 odst. 1 písm. a) SZ, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace ZÚR. Stanovené využití územní rezervy se přitom z hlediska vlivů na životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti neposuzuje (§ 36 odst. 1 SZ věta třetí, čtvrtá, pátá a šestá).

Podle § 37 odst. 1 SZ k návrhu ZÚR krajský úřad zajistí **vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území** (dále jen „VV URÚ“). VV URÚ není součástí ZÚR a zpracovává se jako samostatný materiál a to současně s návrhem ZÚR (§ 36 odst. 1 SZ věta šestá). Obsah VV URÚ je stanoven v souladu s § 40 odst. 4 SZ v příloze č. 5 k vyhlášce MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen „vyhláška V1“). Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů ZÚR na udržitelný rozvoj území podle přílohy č. 5 k vyhlášce jsou uvedeny dále v textu.

**Vyhodnocení vlivů na životní prostředí** (dále též „VV ŽP“) zpravidla tvoří nejrozsáhlejší část VV URÚ. Ve VV ŽP se popíší a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy ZÚR na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle ZÚR (§ 36 odst. 1 SZ věta sedmá). Rámcový obsah VV ŽP pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí (SEA) je stanoven v příloze SZ.

ZÚR mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií. V ZÚR lze vymezit plochu nebo koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu (dále jen „RP“); v tomto případě je součástí ZÚR jeho zadání a u RP z podnětu i přiměřená lhůta pro jeho vydání. Vydání RP jako podmínka pro rozhodování marným uplynutím uvedené lhůty zaniká. ZÚR mohou stanovit podmínku vydání RP krajem a jeho zadání jen v dohodě s dotčenými obcemi (§ 36 odst. 2 SZ).

ZÚR ani VV URÚ nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem ÚP, RP nebo navazujícím rozhodnutím (§ 36 odst. 3 SZ věta druhá).

**Náležitosti obsahu ZÚR** stanovuje prováděcí právní předpis (§ 36 odst. 6 SZ), kterým je vyhláška V1.

**ZÚR obsahují textovou a grafickou část.** Obsah ZÚR, včetně jejich odůvodnění, je stanoven v příloze č. 4 k vyhlášce V1. Pro ZÚR hlavního města Prahy se použije obsah uvedený v příloze obdobně, nevylučuje-li to povaha věci (§ 6 odst. 1 vyhlášky V1).

Výkresy, které jsou součástí grafické části ZÚR, se vydávají v měřítku 1 : 100 000 nebo v odůvodněných případech 1 : 50 000, popřípadě 1 : 200 000. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku 1 : 500 000. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech se vyznačí hranice řešeného území (§ 6 odst. 2 vyhlášky V1).

**Textová část** ZÚR podle přílohy č. 4 k vyhlášce V1 obsahuje koncepci rozvoje území kraje, určující základní požadavky na jeho účelné a hospodárné uspořádání, vyjádřenou ve:

- a) stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v PÚR,
- b) zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os [§ 32 odst. 1 písm. b) SZ] vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy),

*Poznámka:*

*Kraje v ZÚR dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os stanovených v PÚR v rozlišení podle území jednotlivých obcí, při respektování důvodů vymezení jednotlivých rozvojových oblastí a rozvojových os (součástí upřesněných rozvojových oblastí a rozvojových os nemusí být celé správní obvody ORP). Kraje v ZÚR dle potřeby vymezení s ohledem na vazby na sousední kraje a státy další rozvojové oblasti a osy nadmístního významu nezbytné pro rozvoj jejich území.*

- c) zpřesnění vymezení specifických oblastí [§ 32 odst. 1 písm. c) SZ] vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu,

*Poznámka:*

*Kraje v ZÚR dle potřeby upřesní vymezení specifických oblastí stanovených v PÚR v rozlišení podle území jednotlivých obcí, při respektování důvodů vymezení a kritérií a podmínek pro rozhodování jednotlivých specifických oblastí (součástí upřesněných specifických oblastí nemusí být celé správní obvody ORP). Upřesněné specifické oblasti se mohou překrývat s upřesněnými rozvojovými oblastmi nebo osami pouze výjimečně a jen ve zvláště odůvodněných případech. Kraje v ZÚR dle potřeby vymezení další specifické oblasti, ve kterých se dlouhodobě projevují problémy udržitelného rozvoje jejich území. Kraje dle potřeby navrhnou s ohledem na aktuální problémy v území další specifické oblasti jako podklad pro aktualizaci PÚR.*

- d) zpřesnění vymezení ploch a koridorů [§ 32 odst. 1 písm. d) SZ] vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno,

*Poznámka:*

*Kraje v ZÚR upřesní vymezení těchto ploch a koridorů stanovených v PÚR, při respektování důvodů vymezení a kritérií a podmínek pro rozhodování jednotlivých ploch a koridorů.*

- e) upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje,
- f) stanovení cílových charakteristik krajiny (Evropská úmluva o krajině č. 13/2005 Sb. m. s.), včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury,
- i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování,



- j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání RP orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o RP z podnětu nebo na žádost, a dále stanovení lhůty pro vydání RP z podnětu,
- k) zadání RP v rozsahu dle přílohy č. 9 k vyhlášce V1 pro plochu nebo koridor vymezený podle písmene j),
- l) stanovení pořadí změn v území (etapizace), je-li to účelné,
- m) stanovení kompenzačních opatření podle § 37 odst. 8 SZ.

Ve vymezených oblastech, osách, plochách a koridorech se stanoví požadavky na jejich využití, kritéria a podmínky pro následné rozhodování o možných variantách změn v území a pro jejich posuzování zejména s ohledem na jejich budoucí využití, význam, možná ohrožení, rozvoj a rizika. V závěru textové části se uvedou údaje o počtu listů ZÚR a počtu výkresů grafické části.

**Grafická část** ZÚR, se zpracovává nad odpovídajícími státními mapovými díly (§ 3 vyhlášky V1) a obsahuje:

- výkres uspořádání území kraje obsahující zejména rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti,
- výkres ploch a koridorů nadmístního významu, včetně územního systému ekologické stability,
- výkres typů krajiny podle stanovených cílových charakteristik,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací [viz též § 2 písm. a) vyhlášky V1],
- výkres oblastí, ploch a koridorů, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu,
- dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).

V případě potřeby lze výkresy uvedené pod písmeny a) a b) dále členit na samostatné výkresy. Grafická část může být doplněna schématy, viz definice v § 2 písm. c) vyhlášky V1.

*Poznámka:*

*ZÚR se vydávají dle § 36 odst. 4 SZ formou opatření obecné povahy podle správního řádu, proto je k dokumentaci přikládáno odůvodnění, jehož účelem je zdůvodnit přijaté řešení. Minimální obsah odůvodnění zásad územního rozvoje je popsán v části II. přílohy č. 4 k vyhlášce V1, stručné vysvětlení je uvedeno dále.*

**Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů ZÚR na udržitelný rozvoj území** (VV URÚ), který pořizovatel zajišťuje k návrhu ZÚR, ale není součástí ZÚR, jsou uvedeny v příloze č. 5 k vyhlášce V1 a zahrnují:

- A. Vyhodnocení vlivů ZÚR na životní prostředí zpracované podle přílohy SZ, pokud příslušný úřad uplatnil požadavek na toto vyhodnocení.
- B. Vyhodnocení vlivů ZÚR na území Natura 2000 pokud orgán ochrany přírody (podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů) závažný vliv na tato území nevyloučil.
- C. Vyhodnocení vlivů ZÚR na skutečnosti zjištěné v územně analytických podkladech, zejména:
- D. Případné vyhodnocení vlivů na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením, avšak nepodchycené v územně analytických podkladech, například skutečnosti zjištěné v doplňujících průzkumech a rozborech.
- E. Vyhodnocení přínosu ZÚR k naplnění priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obsažených v PÚR.
- F. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí. Vyhodnocení vlivů ZÚR na zlepšování územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a jejich soulad.

#### **Pořízení zásad územního rozvoje**

Krajský úřad pořizuje územně analytické podklady pro území kraje v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování ZÚR (§ 27 odst. 1 SZ).

*Poznámka:*

*V souvislosti s tím kraj zřizuje a provozuje informační systém shromažďování, třídění, zpracovávání, ukládání, aktualizace a poskytování územně analytických podkladů specifikovaných v § 26 odst. 1 SZ, jejichž prostřednictvím je pro účely územního plánování definován stav, vývoj a potřeby území kraje. ZÚR se tedy zpracovávají na základě analýzy znalostí o aktuálním stavu, záměrech a limitech využití území kraje a v souladu s PÚR, která je závazná pro pořizování a vydávání ZÚR. Současně se zohledňují další podklady a dokumenty veřejné správy krajského a celostátního významu jako politiky, strategie, koncepce, plány, programy, generely apod. Kraj využívá pro zpracování ZÚR jednak územně plánovací podklady, které pořizuje sám a jednak může využít územně plánovací podklady, které pořizují v rámci svých pravomocí úřady územního plánování.*

ZÚR pořizuje krajský úřad v přenesené působnosti [§ 7 odst. 1 písm. a) SZ]. ZÚR se pořizují pro celé území kraje a vydávají se formou opatření obecné povahy podle správního řádu (§ 36 odst. 4 SZ).

Návrh ZÚR pořídí krajský úřad na základě zadání nebo zprávy o uplatňování ZÚR (§ 37 odst. 1 SZ), popřípadě na základě pokynů pro jeho zpracování schválených zastupitelstvem kraje na základě výsledku projednání ve společném jednání (podle § 38 odst. 3 SZ). K návrhu ZÚR krajský úřad zajistí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 37 odst. 1 SZ).

V § 187 odst. 3 zákon ukládá krajskému úřadu poříditi a zastupitelstvu kraje vydat ZÚR [§ 7 odst. 2 písm. a) SZ] nejpozději do pěti let ode dne nabytí účinnosti stavebního zákona. Uplynutím této lhůty pozbývají platnosti územní plány velkých územních celků.

*Poznámka:*

*Uvedená lhůta pěti let pro pořízení prvních ZÚR uplynula dnem 1. 1. 2012. Pořízení prvních ZÚR by proto již nemělo být použito s možnou výjimkou v případě, kdy první ZÚR byly zrušeny jako celek a je nutné znovu je zpracovat. Při pořízení prvních ZÚR postupuje krajský úřad podle § 187 odst. 4 SZ a zastupitelstvo kraje podle § 7 odst. 2 písm. b) SZ.*

Pokud návrh ZÚR obsahuje podmínky pro pořízení a vydání regulačního plánu (dále jen RP), které jsou návrhem jeho zadání (§ 36 odst. 2 SZ), a tento RP bude nahrazovat rozhodnutí o umístění záměru, který je předmětem posuzování vlivů na životní prostředí, zašle krajský úřad návrh zadání včetně oznámení záměru příslušnému úřadu podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb.) k provedení zjišťovacího řízení a orgánu ochrany přírody k uplatnění stanoviska podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb.). Závěr zjišťovacího řízení včetně stanoviska orgánu ochrany přírody krajský úřad zohlední v návrhu zadání a připojí k odůvodnění návrhu ZÚR (§ 37 odst. 2 SZ).

Krajský úřad oznámí místo a dobu společného jednání o návrhu ZÚR a VV URÚ jednotlivě nejméně 15 dnů předem dotčeným orgánům, MMR a sousedním krajům. Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání, ve stejné lhůtě mohou sousední kraje uplatnit své připomínky. Ustanovení § 37 SZ obsahuje speciální úpravu projednání opatření obecné povahy s dotčenými orgány podle § 136, které zmiňuje § 172 odst. 1 věta první zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. K později uplatněným stanoviskům a připomínkám krajů se nepřihlíží (§ 37 odst. 3 SZ).

Krajský úřad doručí návrh ZÚR a VV URÚ veřejnou vyhláškou. Do 30 dnů ode dne doručení může k návrhu a vyhodnocení každý uplatnit u krajského úřadu písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží (§ 37 odst. 4 SZ).

Krajský úřad ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí (dále jen „MZV“) zašle návrh ZÚR sousedním státům, jejichž území může být uplatňováním ZÚR přímo ovlivněno a nabídne jim konzultace. Pokud sousední stát o konzultace projeví zájem, krajský úřad se ve spolupráci s MZV a Ministerstvem životního prostředí (dále jen „MŽP“) konzultací účastní (§ 37 odst. 5 SZ).

Vyhodnocení vlivů ZÚR na udržitelný rozvoj území (tj. VV URÚ podle § 37 odst. 1 SZ) projedná krajský úřad se zástupci MŽP, Ministerstva práce a sociálních věcí, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva zemědělství, Ministerstva dopravy, Ministerstva kultury, MMR a krajské hygienické stanice. Místo a dobu jednání oznámí krajský úřad uvedeným účastníkům nejméně 15 dnů předem a vyzve je k uplatnění vyjádření k vyhodnocení nejpozději do 30 dnů ode dne jednání. K později uplatněným vyjádřením se nepřihlíží. Ve vyjádřeních ministerstva a krajské hygienické stanice uvedou

připomínky k zajištění vyváženého vztahu územních podmínek udržitelného rozvoje území a k výběru varianty řešení (§ 37 odst. 6 SZ).

Krajský úřad zašle návrh ZÚR, VV URÚ, včetně stanovisek, připomínek, vyjádření a případných výsledků konzultací (podle § 37 odst. 3 až 6 SZ – viz předchozí 4 odstavce) na MŽP jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb. ve znění č. 93/2004 Sb.), které není stanoviskem podle § 4 odst. 2 SZ, a též na MMR. MŽP uplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení uvedených podkladů. Ze závažných důvodů, které MŽP sdělí krajskému úřadu nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud MŽP stanovisko neuplatní ani v prodloužené lhůtě, je možné ZÚR vydat i bez jeho stanoviska (§ 37 odst. 7 SZ věta poslední). V takovém případě garantuje zohlednění výsledků VV ŽP (SEA) v návrhu ZÚR pořizovatel.

Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že ZÚR mají významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost této lokality či oblasti, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb.). Kompenzační opatření uvede MŽP ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b) SZ (§ 37 odst. 8 SZ).

MMR zašle krajskému úřadu stanovisko k návrhu ZÚR z hledisek zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a mezinárodní závazky, a souladu s PÚR, a to do 30 dnů od obdržení podkladů podle § 37 odst. 7 SZ věty první. Pokud nezašle stanovisko ve stanovené lhůtě, je možné ZÚR vydat i bez jeho stanoviska (§ 37 odst. 9 SZ).

V případě, že MMR ve stanovisku upozorní krajský úřad na nedostatky z hledisek uvedených v § 37 odst. 9 SZ, lze zahájit řízení o ZÚR až na základě potvrzení MMR o odstranění nedostatků (§ 37 odst. 10 SZ).

V případě, že MMR shledá na základě předloženého materiálu nedodržování ustanovení zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení, postupuje ve smyslu § 171 SZ.

Krajský úřad vyhodnotí výsledky projednání návrhu ZÚR a zajistí řešení případných rozporů podle § 4 odst. 8 SZ, kdy orgány územního plánování musí projednat protichůdná stanoviska nebo protichůdná závazná stanoviska dotčených orgánů a dojde-li k rozporu mezi příslušnými orgány podle SZ a dotčenými orgány, nebo mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se podle správního řádu (§ 38 odst. 1 SZ).

Pokud návrh ZÚR obsahuje **varianty řešení**, navrhne krajský úřad na základě vyhodnocení výsledků projednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zastupitelstvu kraje ke schválení výběr nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchyľují od zprávy o uplatňování ZÚR, jsou její změnou. Zastupitelstvo kraje je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Na základě výsledků projednání, VV URÚ a schválení nejvhodnější varianty krajský úřad zajistí upravení návrhu ZÚR (§ 38 odst. 2 SZ).

Dojde-li krajský úřad na základě výsledků společného jednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh ZÚR, navrhne **pokyny pro zpracování nového návrhu ZÚR**. K návrhu pokynů si vyžádá stanovisko MŽP a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. MŽP ve stanovisku uvede, zda má být nový návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle §10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů předloží spolu s odůvodněním zastupitelstvu kraje ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchyľují od zprávy o uplatňování ZÚR, jsou její změnou (§ 38 odst. 3 SZ).

Pokud pořizovatel návrh ZÚR upraví na základě vyhodnocení společného jednání, odstranění vzniklých rozporů, posouzení vlivů koncepce na ŽP (stanoviska MŽP) podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., ve znění zákona č. 93/2004 Sb. a případného posouzení Natura ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, schváleného výběru nejvhodnější varianty (§ 38 odst. 2 SZ), splnění podmínek podle § 37 odst. 10 SZ (stanovisko MMR k návrhu ZÚR) a podle § 171 odst. 3 SZ [požadavky MMR uplatněné na základě dozírání na dodržování zákona a právních předpisů

k jeho pro vedení (státní dozor) ve věcech územního plánování], lze přistoupit k **řízení o zásadách územního rozvoje a jejich vydání**, které upravuje § 39 až 41 SZ.

Upravený a posouzený návrh ZÚR, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a oznámení o konání **veřejného projednání** krajský úřad doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání návrhu ZÚR a VV URÚ se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání přizve jednotlivě MMR, dotčené orgány, dotčené obce (tj. obce v řešeném území a obce sousedící s tímto územím) a sousední kraje, a to nejméně 30 dnů předem (§ 39 odst. 1 SZ). Ustanovení § 20 až 23 a § 39 SZ je speciální úpravou § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Do 7 dnů ode dne veřejného projednání lze uplatnit **námítky** proti návrhu ZÚR, které mohou podat **dotčené obce, vlastník, oprávněný investor** (tj. správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury, viz § 27 odst. 3 SZ) a **zástupce veřejnosti** (zmocněný podle § 23 odst. 2 a 3 SZ), přitom námítky musí obsahovat odůvodnění a vymezení dotčeného území, **stanoviska** k částem řešení, které byly od společného jednání podle § 37 odst. 3 SZ (viz výše) změněny mohou uplatnit **dotčené orgány a MMR; připomínky** k návrhu a vyhodnocení může uplatnit **každý**. K později uplatněným námítkám, stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Dotčené obce, oprávněný investor a zástupce veřejnosti musí být na tuto skutečnost upozorněni (§ 39 odst. 2 SZ). V případě, že dotčený orgán stanovisko z hlediska zvláštního právního předpisu neuplatní, garantuje soulad návrhu ZÚR s veřejným zájmem podle zvláštního právního předpisu pořizovatel (viz § 40 odst. 1 a 3 SZ).

Námítky k ZÚR uplatňuje rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce v samostatné působnosti [§ 6 odst. 6 písm. d) SZ]. Při projednání platí zásada, že ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení PÚR, se nepřihlíží (§ 39 odst. 3 SZ).

Krajský úřad vyhodnotí výsledky projednání a zpracuje s ohledem na veřejné zájmy **návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek**. Návrhy doručí dotčeným orgánům a MMR a vyzve je, aby k nim ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo MMR neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy souhlasí. Pokud je to nezbytné, krajský úřad zajistí úpravu návrhu ZÚR v souladu s výsledky projednání (§ 39 odst. 4 SZ věta poslední).

Dojde-li na základě veřejného projednání k **podstatné úpravě návrhu ZÚR**, krajský úřad si vyžádá stanovisko MŽP a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. MŽP ve stanovisku uvede, zda podstatná úprava vyžaduje posouzení z hlediska vlivů na ŽP, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na ŽP. Upravený návrh ZÚR a případně upravené nebo doplněné VV URÚ se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 39 odst. 1 až 3 SZ (viz výše). Stanoviska dotčených orgánů, námítky a připomínky lze uplatnit nejpozději při opakovaném veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží (§ 39 odst. 5 SZ). V případě, že dotčený orgán stanovisko z hlediska zvláštního právního předpisu neuplatní, garantuje soulad návrhu ZÚR s veřejným zájmem podle zvláštního právního předpisu pořizovatel (viz § 40 odst. 1 a 3 SZ).

Je-li na základě projednání nutné část návrhu ZÚR zcela přepracovat, zahrne krajský úřad požadavky na přepracování do zprávy o uplatňování ZÚR za uplynulé období (viz dále). Část ZÚR, která splňuje požadavky na vydání, je možné vydat samostatně (§ 39 odst. 6 SZ).

Krajský úřad přezkoumá soulad návrhu ZÚR zejména s PÚR, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů<sup>1)</sup>, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (§ 40 odst. 1 SZ).

<sup>1)</sup> Například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních



Krajský úřad garantuje, že obsahem **odůvodnění ZÚR**, je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména (§ 40 odst. 2 SZ):

- a) výsledek přezkoumání podle § 40 odst. 1 zákona (viz text shora),
- b) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- c) stanovisko podle § 37 odst. 7 SZ (tj. stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na ŽP, viz shora),
- d) sdělení, jak bylo toto stanovisko zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty.

**Textová část odůvodnění ZÚR obsahuje** kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a z § 40 odst. 1 a 2 zákona zejména (příloha č. 4 k vyhlášce V1):

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších (nadregionálních) vztahů,
- b) vyhodnocení splnění podmínek vyplývajících z případných vyjádření příslušných orgánů sousedních států a výsledků konzultací s nimi,
- c) vyhodnocení splnění požadavků a podmínek pro zpracování návrhu aktualizace ZÚR, popřípadě návrhu nových ZÚR, obsažených ve zprávě o uplatňování ZÚR, a vyhodnocení souladu:
  1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 38 odst. 2 SZ,
  2. s pokyny pro zpracování návrhu ZÚR v případě postupu podle § 38 odst. 3 SZ,
  3. s rozhodnutím o aktualizaci ZÚR a jejím obsahu v případě postupu podle § 42 odst. 6 SZ,
- d) výčet záležitostí týkajících se rozvoje území státu, které nejsou obsaženy v PÚR (§ 36 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
- e) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro plochy a koridory republikového a nadmístního významu.

**Grafická část odůvodnění ZÚR obsahuje** zejména (příloha č. 4 vyhlášky V1):

- a) **koordináční výkres** [§ 2 písm. b) vyhlášky V1], zahrnující navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území (§ 26 odst. 1 SZ). Podle ustálené praxe se vydává v měřítku výkresů grafické části ZÚR, tj. 1 : 100 000 nebo v odůvodněných případech 1 : 50 000, popřípadě 1 : 200 000 (§ 6 odst. 2 vyhlášky V1).
- b) **výkres širších vztahů**, dokumentující vazby na území sousedních krajů popřípadě sousedních států, který se zpracovává a vydává v měřítku 1 : 500 000 (§ 6 odst. 2 vyhlášky V1).

Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku (§ 6 odst. 2 vyhlášky V1).

Dojde-li však pořizovatel v průběhu řízení k závěru, že je návrh ZÚR v rozporu se SZ nebo s požadavky uvedenými v § 40 odst. 1 SZ, předloží návrh na jeho zamítnutí (§ 40 odst. 3 SZ).

### **Vydání zásad územního rozvoje**

Zásady územního rozvoje se vydávají se formou **opatření obecné povahy** (dále jen „OOP“) podle správního řádu (§ 36 odst. 4 SZ) a nelze je změnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu (§ 41 odst. 5 SZ).

Krajský úřad předkládá podle § 41 odst. 1 SZ zastupitelstvu kraje **návrh na vydání ZÚR** s jejich odůvodněním (viz výše). Zastupitelstvo kraje si v souladu s § 41 odst. 2 SZ před vydáním ZÚR ověří, zda nejsou v rozporu s PÚR, se stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporu a se stanoviskem MMR. Zastupitelstvo kraje ZÚR vydává podle § 7 odst. 2 písm. a) SZ v samostatné působnosti.

---

minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.



Oznámení OOP ZÚR a nabytí účinnosti se řídí § 173 odst. 2 správního řádu. Ustanovení stavebního zákona jsou speciální úpravou správního řádu.

ZÚR, včetně jejich grafické části, i jejich aktualizace se opatří *záznamem o účinnosti*, který obsahuje (§ 8 odst. 1 vyhlášky V1):

- a) označení správního orgánu, který ZÚR nebo jejich aktualizaci vydal,
- b) datum nabytí účinnosti ZÚR nebo jejich aktualizace,
- c) jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.

Vyhotovení ZÚR, včetně jejich grafické části, zahrnující *právní stav po vydání poslední aktualizace ZÚR*, se opatří *záznamem o účinnosti*, který obsahuje (§ 8 odst. 2 vyhlášky V1):

- a) označení správního orgánu, který poslední aktualizaci vydal,
- b) pořadové číslo poslední aktualizace,
- c) datum nabytí účinnosti poslední aktualizace,
- d) jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.

Dojde-li ke změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách, je kraj povinen uvést své ZÚR do souladu s tímto rozhodnutím; do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle těch částí ZÚR, které jsou vymezeny v rozhodnutí o zrušení rozhodnutí o námitkách (§ 41 odst. 3 SZ).

Kraj je dle § 41 odst. 4 SZ povinen své ZÚR uvést do souladu s následně schválenou PÚR. Do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle částí ZÚR, které jsou v rozporu s následně schválenou PÚR.

#### **Aktualizace zásad územního rozvoje**

Krajský úřad předloží projednanou **zprávu o uplatňování ZÚR** ke schválení zastupitelstvu kraje nejpozději do 4 let po vydání ZÚR nebo jejich poslední aktualizace (§ 42 odst. 3 SZ).

Zpráva o uplatňování ZÚR podle § 9 vyhlášky V1 obsahuje:

- a) vyhodnocení uplatňování ZÚR včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byly ZÚR vydány (§ 5 odst. 6 SZ), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,
- b) problémy k řešení v ZÚR vyplývající z územně analytických podkladů kraje,
- c) vyhodnocení souladu ZÚR s PÚR,
- d) vyhodnocení návrhů obcí na aktualizaci ZÚR,
- e) požadavky a podmínky pro zpracování návrhu aktualizace ZÚR, včetně požadavků na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, je-li vyžadováno, nebo požadavky a podmínky pro zpracování návrhu nových ZÚR, včetně požadavků na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- f) požadavky na zpracování variant řešení,
- g) návrhy na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly zjištěny,
- h) návrhy na aktualizaci PÚR.

Krajský úřad pořídí **návrh zprávy o uplatňování ZÚR** v uplynulém období a zašle ho ministerstvu, dotčeným orgánům, sousedním krajům, dotčeným obcím, příslušnému orgánu ochrany přírody a MŽP. Do 30 dnů od obdržení návrhu mohou uplatnit u krajského úřadu MMR a dotčené orgány vyjádření s požadavky na obsah zprávy, obce připomínky a MŽP stanovisko zpracované podle kritérií přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ve kterém uvede, zda mají být aktualizace nebo nový návrh ZÚR posouzeny z hlediska vlivů na životní prostředí, a případně stanoví požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán ochrany přírody doručí stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny krajskému úřadu a MŽP nejpozději 7 dní před uplynutím lhůty pro uplatnění vyjádření, připomínek a stanoviska. K vyjádřením a připomínkám uplatněným po uvedené lhůtě se nepřihlíží (§ 42 odst. 1 SZ).

Krajský úřad doručí návrh zprávy o uplatňování ZÚR veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může každý k návrhu uplatnit písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží (§ 42 odst. 2 SZ).

Krajský úřad upraví návrh zprávy podle výsledků projednání a předloží ho ke schválení zastupitelstvu kraje nejpozději do 4 let po vydání ZÚR nebo jejich poslední aktualizace (§ 42 odst. 3 SZ).

Při **aktualizaci ZÚR** na základě schválené zprávy o jejich uplatňování se v měněných částech postupuje obdobně podle ustanovení § 36 až 41 SZ s výjimkou vyhodnocení vlivů aktualizace ZÚR na udržitelný rozvoj území, které se zpracovává, jen pokud MŽP ve stanovisku podle § 42 odst. 1 SZ (viz výše) uvedlo, že má být tato aktualizace posouzena z hlediska vlivů na životní prostředí. Krajský úřad zajistí vyhotovení ZÚR zahrnující *právní stav po vydání poslední aktualizace ZÚR* a toto vyhotovení opatří *záznamem o účinnosti*, který obsahuje náležitosti podle § 8 odst. 2 vyhlášky V1, které jsou uvedeny výše (§ 42 odst. 4 SZ).

Na základě požadavku uvedeného ve zprávě může být zpracován nový návrh ZÚR (§ 42 odst. 5 SZ).

Dojde-li ke zrušení části ZÚR nebo nelze-li podle nich rozhodovat na základě § 41 odst. 3 a 4 SZ anebo je-li kraji podán oprávněným investorem *návrh na aktualizaci ZÚR z důvodu rozvoje veřejné dopravní nebo technické infrastruktury* [§ 2 odst. 1 písm. k) SZ], zastupitelstvo kraje bezodkladně rozhodne o aktualizaci ZÚR a jejím obsahu. Zpráva o uplatňování ZÚR se v tomto případě nepožizuje. Při aktualizaci se postupuje obdobně podle § 36, § 37 odst. 2 až 10 a § 38 až 41 SZ. K návrhu aktualizace ZÚR krajský úřad zajistí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Dojde-li ke zrušení celých ZÚR, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn (§ 42 odst. 6 SZ).

Pokud je pořízení aktualizace ZÚR vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může kraj podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování včetně VV URÚ a úhradou nákladů podle § 45 odst. 2 SZ (tj. nákladů na pořízení změny ÚP, kterou tato aktualizace vyvolala) navrhovatelem. Pokud je pořízení aktualizace ZÚR vyvoláno schválením PÚR nebo její aktualizace, hradí takto vyvolané náklady na aktualizaci ZÚR a náklady na změny ÚP Ministerstvo financí, s výjimkou případů, kdy příslušná část PÚR nebo její aktualizace, která změnu vyvolala, je zjevně ve prospěch rozvoje nebo ochrany hodnot území kraje, nebo byla přijata na návrh kraje (§ 42 odst. 7 SZ).

#### **Ukládání, poskytování a zveřejňování ZÚR a jejich aktualizací**

ZÚR včetně dokladů o jejich pořizování, *ukládá krajský úřad*; ZÚR opatřené záznamem o účinnosti se poskytují v rozsahu potřebném pro výkon působnosti *stavebním úřadům, úřadům územního plánování na území kraje a krajským úřadům sousedních krajů*. ZÚR opatřené záznamem o účinnosti krajský úřad zasílá MMR (§ 164 odst. 1 SZ).

Krajský úřad *zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup* vydané ZÚR spolu s usnesením zastupitelstva kraje a místa, kde je možné do nich a do dokladové dokumentace nahlížet; toto oznámí dotčeným orgánům neuvedeným v předchozím odstavci jednotlivě. Krajský úřad rovněž zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup zprávu o uplatňování ZÚR schválenou zastupitelstvem kraje (§ 164 odst. 2 SZ).

#### **Vazba na ostatní nástroje územního plánování**

Vazba ZÚR na ostatní nástroje územního plánování (PÚR, ÚPD, územní rozhodnutí) plyne zejména z následujících ustanovení SZ (viz též schéma „*Vazby nástrojů územního plánování*“ v kap. D.3.1).

- Krajský úřad pořizuje územně analytické podklady pro území kraje v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování ZÚR (§ 27 odst. 1 SZ). K tomu může využít i územně plánovací podklady, to jsou územně analytické podklady a územní studie, které pořizují v rámci svých pravomocí úřady územního plánování obcí s rozšířenou působností.
- PÚR s ohledem na možnosti území koordinuje tvorbu a aktualizaci ZÚR a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci (§ 31 odst. 2 SZ).

- PÚR je závazná pro pořizování a vydávání ZÚR (§ 31 odst. 4 SZ).
- Zpráva o uplatňování PÚR obsahuje posouzení vlivu ZÚR jednotlivých krajů na uplatňování PÚR [§ 35 odst. 2 písm. c) SZ].
- ZÚR v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s PÚR, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí (§ 36 odst. 3 SZ).
- ZÚR ani VV URÚ nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem ÚP, RP nebo navazujícím rozhodnutím (§ 36 odst. 3 SZ).
- ZÚR jsou závazné pro pořizování a vydávání ÚP, RP a pro rozhodování v území (§ 36 odst. 5 SZ).
- Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení PÚR, se nepřihlíží (§ 39 odst. 3 SZ).
- Krajský úřad přezkoumá soulad návrhu ZÚR zejména s PÚR [§ 40 odst. 1 písm. a) SZ]. Výsledek přezkoumání souladu ZÚR s PÚR je součástí odůvodnění ZÚR [§ 40 odst. 1 písm. a) a odst. 2 písm. a)].
- Zastupitelstvo kraje si před vydáním ZÚR ověří, zda nejsou v rozporu s PÚR (§ 41 odst. 2 SZ).
- Kraj je povinen uvést do souladu ZÚR s následně schválenou PÚR. Do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle částí ZÚR, které jsou v rozporu s následně schválenou PÚR (§ 41 odst. 4 SZ).
- Zpráva o uplatňování ZÚR v uplynulém období mimo jiné obsahuje: vyhodnocení souladu ZÚR s PÚR [§ 9 písm. c) vyhlášky V1], návrhy na aktualizaci PÚR [§ 9 písm. h) vyhlášky V1].
- Pokud je pořízení aktualizace ZÚR vyvoláno schválením PÚR nebo její aktualizace, hradí takto vyvolané náklady na aktualizaci ZÚR a náklady na změny ÚP Ministerstvo financí, s výjimkou případů, kdy příslušná část PÚR nebo její aktualizace, která změnu vyvolala, je zjevně ve prospěch rozvoje nebo ochrany hodnot území kraje, nebo byla přijata na návrh kraje (§ 42 odst. 7 SZ).
- Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny ZÚR, mohou být součástí ÚP, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 SZ z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí (§ 43 odst. 1 SZ).
- ÚP v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se ZÚR kraje (§ 43 odst. 3 SZ).
- Pokud pořízení změny ÚP vyplývá ze ZÚR nebo z jejich aktualizace, hradí takto vyvolané náklady kraj, s výjimkou případů, kdy příslušná část aktualizace ZÚR, která změnu ÚP vyvolala, byla vydána na základě výhradní potřeby dotčené obce (§ 45 odst. 2 SZ).
- Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplyne, že ÚP má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných ZÚR z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny (§ 50 odst. 6 SZ).
- Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám uplatněným k návrhu ÚP v rámci řízení o ÚP ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání ZÚR nebo RP vydaného krajem, se již nepřihlíží (§ 52 odst. 4 SZ).
- O pořízení RP z podnětu může rozhodnout z vlastního nebo jiného podnětu zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném ZÚR [§ 62 odst. 2 písm. a) SZ].
- RP na žádost lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, stanoví-li tak ZÚR nebo ÚP, a je-li jejich součástí zadání RP (§ 62 odst. 3 SZ).
- Pokud není zadání RP se závěrem zjišťovacího řízení součástí ÚP nebo ZÚR, zpracuje pořizovatel současně s návrhem zadání i oznámení záměru (§ 64 odst. 2 SZ).

- Pokud krajský úřad ve stanovisku podle § 66 odst. 3 písm. a) SZ určí, že RP má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných ZÚR nebo ÚP z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i odst. 9 až 11 zákona o ochraně přírody a krajiny (§ 66 odst. 5 SZ).
- Při řízení o RP se ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání ZÚR, ÚP nebo RP vydaného krajem, nepřihlíží (§ 67 odst. 3 SZ).
- Kraj je povinen uvést do souladu RP z podnětu s následně vydanými ZÚR a PÚR, do té doby nelze postupovat podle částí RP, které jsou v rozporu s těmito ZÚR nebo PÚR (§ 71 odst. 5 SZ).
- V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací [§ 90 písm. a) SZ].

#### **Použité zdroje:**

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

*Vyhláška MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (vyhláška V1)*

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

*ZÚR jednotlivých krajů (dostupné na portálu územního plánování na www stránkách ÚÚR <http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-kraju.asp>)*

#### **Soupis zkratk:**

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MZV	Ministerstvo zahraničních věcí
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
OOP	opatření obecné povahy
PÚR	politika územního rozvoje
RP	regulační plán
SZ	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
ÚP	územní plán
V1	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.
VV URÚ	vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
VV ŽP	vyhodnocení vlivu na životní prostředí
ZÚR	zásady územního rozvoje
ŽP	životní prostředí

### D.2.3.2 Územní plán

Zpracovatel – Ing. arch. Eva Rozehnalová. Redakce – Ing. arch. Zdenka Hladišová, CSc.  
Aktualizace – 13. 12. 2010.  
Aktualizace 2013 – Ing. arch. Naděžda Rozmanová  
Redakce ÚÚR – Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc.  
Závěrečná redakce – MMR

Územní plán (dále také jen „ÚP“) je základní koncepční dokument obce k usměrňování jejího územního rozvoje. O jeho pořízení a vydání rozhoduje v samostatné působnosti zastupitelstvo obce (§ 6 odst. 5 SZ).

Územní plán je územně plánovací dokumentací a může jej tedy zpracovávat pouze projektant. V případě, že obec vydá územní plán, zákon jí ukládá soustavně sledovat a vyhodnocovat jeho uplatňování na základě zprávy o uplatňování územního plánu (§ 55 SZ).

ÚP stanoví *urbanistickou koncepci rozvoje*, tj. základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny v katastrálním území obce (v návaznosti a v souladu s okolní krajinou) a *koncepci veřejné infrastruktury* (tj. dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství).

Územní plán vymezí *zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen plochy přestavby), plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy pro územní rezervy a dále plochy a koridory veřejné infrastruktury*.

V územním plánu je možné vymezit plochu nebo koridor, ve kterém je rozhodování o změnách v území podmíněno (§ 43 odst. 2 SZ):

- smlouvou s vlastníky pozemků a staveb (dohodou o parcelaci),
- zpracováním územní studie nebo
- vydáním regulačního plánu.

Smlouvu uzavírají vlastníci pozemků a staveb, které jsou dotčeny navrhovaným záměrem. Obsahem smlouvy musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací.

Je-li rozhodování podmíněno územní studií, jsou součástí územního plánu také podmínky pro pořízení územní studie a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti. Pokud lhůta marně uplyne, zaniká omezení změn v území.

Je-li rozhodování podmíněno regulačním plánem, je součástí územního plánu zadání regulačního plánu a přiměřená lhůta pro jeho vydání, pokud se jedná o regulační plán z podnětu. Marným uplynutím uvedené lhůty pozbývá podmínka vydat regulační plán z podnětu platnost. Jestliže je rozhodování o změnách v území podmíněno regulačním plánem na žádost, pozbývá tato podmínka platnost, pokud nedejde k vydání do jednoho roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu.

Územní plán v souladu se zásadami územního rozvoje (dále také jen „ZÚR“) a tím i v souladu s politikou územního rozvoje ČR (dále také jen „PÚR“) zpřesňuje a zpodrobnuje záměry rozvoje, vycházející z cílů a úkolů územního plánování, a to v souvislostech a v podrobnosti území obce. Nesmí však obsahovat podrobnosti, které náleží regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí (§ 43 odst. 3 SZ).

Územní plán se pořizuje a vydává pro *celé území obce*, pro *celé území hlavního města Prahy* (případně pro jeho vymezenou část) a pro *celé území vojenského újezdu* (§ 43 odst. 4 SZ).

Územní plán se vydává formou *opatření obecné povahy* podle správního řádu. Je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování o změnách ve využití



území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Územní plán hlavního města Prahy je závazný též pro územní plán, vydávaný pro vymezenou část území hlavního města Prahy (§ 43 odst. 4, 5 SZ).

Územní plán (dle Přílohy č. 7 k vyhlášce V1) tvoří textová a grafická část výroku a textová a grafická část odůvodnění.

Stavební zákon neumožňuje zrušit obci územní plán, aniž by jej nahradila novým územním plánem.

Stavební zákon stanovil zejména pro obsah územního plánu daleko více podrobností, než tomu bylo v předchozím zákoně č. 50/1976 Sb. Zejména se jedná o:

- stanovení koncepce veřejné infrastruktury (§ 43 odst. 1 SZ),
- stanovení ploch přestavby a podmínek pro provedení změn ve využití těchto ploch (§ 43 odst. 1 SZ),
- vymezení ploch, kde podmínky pro využití území budou stanoveny regulačním plánem, územní studií nebo dohodou o parcelaci (§ 43 odst. 2 SZ),
- vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy (§ 43 odst. 1 SZ),
- stanovení záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ),
- a ve vztahu k ÚP pak v rámci samostatného vymezení zastavěného území podle § 59 SZ stanovení nezastavitelných pozemků v zastavěném území, které nelze zastavět do doby vydání ÚP [§ 2 odst. 1 písm. e) SZ].

Velmi podrobně je v SZ uváděna a sledována problematika vlivu uplatňování ÚP na podmínky udržitelného rozvoje, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení se provádí na základě podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území (PRURÚ) a rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ). Podrobnosti jsou součástí příslušných prováděcích právních předpisů – vyhlášky V1 (§ 50 SZ).

Součástí ÚP je rovněž vyhodnocení racionálního využití zastavěného území a vymezených zastavitelných ploch (§ 55 SZ).

#### **D.2.3.2.1 Pořízení územního plánu**

O pořízení územního plánu rozhoduje *zastupitelstvo obce* (§ 44 SZ):

- a) z vlastního podnětu,
- b) na návrh orgánu veřejné správy,
- c) na návrh občana obce,
- d) na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce,
- e) na návrh oprávněného investora (jímž je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury podle – § 39 odst. 2 SZ).

Návrh na pořízení, obsahující potřebné náležitosti, se podává u obce, pro jejíž území se územní plán pořizuje (§ 46 SZ) a obsahuje:

- a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce,
- b) údaje o navrhované změně využití ploch na území obce,
- c) údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele,
- d) důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny,
- e) návrh úhrady nákladů na pořízení územního plánu.

#### **D.2.3.2.2 Zadání územního plánu**

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce *pořizovatel*, případně obecní úřad, který zajistil splnění kvalifikačních podmínek, posoudí splnění všech náležitostí návrhu na pořízení územního plánu (§ 46 SZ) a zpracuje *návrh zadání* územního plánu, v němž jsou stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, v případě hlavního města Prahy rovněž vymezení řešeného území (§ 47 SZ).

Zpracování návrhu zadání je úkolem pořizovatele, který tuto činnost vykonává v přenesené působnosti. Zadání zpracovává v součinnosti s určeným zastupitelem, kterého určuje zastupitelstvo obce. Zadání je zpracováno na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů (§ 47 odst. 1 SZ).

Obsah a rozsah doplňujících průzkumů a rozborů si určuje pořizovatel individuálně podle problematiky konkrétního území a s ohledem na podklady, které mu jsou k dispozici. U zadání změny ÚP se ustanovení § 47 odst. 1 SZ použije přiměřeně.

Zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu (Příloha č. 6 k V1), zejména:

- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:
  1. urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
  2. koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
  3. koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,
- h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují

1. upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje,
2. upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem,

3. upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů,
4. další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, nebo z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Návrh zadání ÚP zasílá pořizovatel ÚP (§ 47 odst. 2 SZ):

- dotčeným orgánům,
- sousedním obcím,
- krajskému úřadu,
- obci, pro kterou jej pořizuje (v případě pořizování ÚP jiným obecním úřadem).

Pořizovatel doručí návrh zadání veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může každý u pořizovatele uplatnit *písemné připomínky*. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů.

V téže lhůtě:

- uplatní krajský úřad jako příslušný úřad u pořizovatele *stanovisko*,
- sousední obce mohou uplatnit *podněty*.

Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. K připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží (§ 47 odst. 2 SZ).

Projednání návrhu zadání ÚP je založeno na principu, že dotčené orgány (s výjimkou orgánu příslušného k posuzování vlivů na ŽP a příslušného orgánu ochrany přírody z hlediska posouzení vlivu na území Natura 2000, které *uplatňují stanoviska*) a krajský úřad *uplatňují k zadání vyjádření s požadavky* na to, co by mělo být v ÚP řešeno. Tyto orgány nemají ale pravomoc vylučovat nebo omezovat prověření určitých záměrů a změn, mají však možnost je *v návrhu územního plánu odmítnout* s ohledem na ochranu veřejných zájmů. Účelem vyjádření dotčeného orgánu k návrhu zadání není tedy posuzovat záměry, které budou teprve řešeny a prověřeny návrhem územního plánu.

Krajský úřad uvede, zda má být návrh územního plánu *posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí*. Pokud má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast, doplní pořizovatel do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 47 odst. 3 SZ).

Na základě výsledků projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upraví návrh zadání a předloží jej ke schválení zastupitelstvu obce (§ 47 odst. 4 SZ).

V odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu uloží v zadání zastupitelstvo obce zpracování *variantního řešení návrhu* územního plánu (§ 47 odst. 5 SZ).

#### **D.2.3.2.3 Obsahové náležitosti územního plánu**

Obsah územního plánu je stanoven vyhláškou č. 500/2006 Sb. Územní plán obsahuje textovou a grafickou část. Přesný obsah obou částí je uveden v Příloze č. 7 k uvedené vyhlášce.

#### **Obsah územního plánu („výroku“)**

Územní plán obsahuje:

- textovou část,
- grafickou část.

*Textová část územního plánu obsahuje:*

- a) vymezení zastavěného území,
- b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, pro územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona,
- j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části,
- k) v případě územního plánu pro část území hlavního města Prahy vymezení řešeného území.

*Textová část územního plánu (pokud je to účelné) dále obsahuje:*

- a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
- b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci,
- c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti,
- d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle Přílohy č. 9 k vyhlášce V1, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání,
- e) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- f) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

*Grafická část územního plánu obsahuje:*

- a) **výkres základního členění území** (obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve

kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu),

- b) **hlavní výkres** (obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch s navrženou změnou využití, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech),
- c) **výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,**
- d) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).

Grafická část může být doplněna schématy.

### **Obsah odůvodnění územního plánu**

Odůvodnění územního plánu obsahuje:

- textovou část,
- grafickou část.

*Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje:*

1. náležitosti vyplývající z správního řádu,
  - postup při pořízení územního plánu,
  - rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,
  - vyhodnocení připomínek.
2. náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona:
  - soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
  - vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
  - vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů,
  - vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledek řešení rozporů,
  - výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona,
  - zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
  - stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona,
  - sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,
  - komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
  - vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
3. náležitosti uvedené v Příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.:
  - vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
  - vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu
    1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,



2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
  3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
  4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,
- výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
  - vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Posloupnost jednotlivých kapitol odůvodnění územního plánu může být upravena.

*Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje zejména*

- **koordinální výkres,**
- **výkres širších vztahů,** dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států,
- **výkres předpokládaných záborů půdního fondu.**

#### **D.2.3.2.4 Návrh územního plánu**

Na základě schváleného zadání (případně schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu) pořizovatel pořídí pro obec *zpracování návrhu územního plánu* (§ 50 SZ). Návrh územního plánu má „výrokovou“ část a odůvodnění. Obě části mají grafickou a textovou část (podrobně viz kapitola D.2.3.2.3).

Současně pořizovatel pořídí *vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území*, pokud požadavek na zpracování tohoto vyhodnocení byl obsažen v zadání. Součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále také jen „VV URÚ“) je také *vyhodnocení vlivů na životní prostředí*, které je samostatnou dokumentací.

Vyhodnocení (pokud se zpracovává) je spolu s návrhem územního plánu *zveřejněno veřejnou vyhláškou* a každý má možnost zaslat pořizovateli ve stanovené lhůtě k vyhodnocení a návrhu své *písemné připomínky* (§ 50 SZ).

Pokud je zjištěn ve vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí významný *negativní vliv na území sousedního státu*, pořizovatel ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí nabídne konzultace příslušným orgánům dotčeného sousedního státu. Pořizovatel se účastní těchto konzultací ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí, přizve k nim Ministerstvo životního prostředí a krajský úřad (§ 50 odst. 4 SZ).

Časově první fází projednání je *společné jednání o návrhu územního plánu*. Toto jednání je *neveřejné*. Na toto jednání se zvou jednotlivě dotčené orgány a krajský úřad. Tomu se zároveň předá již v této fázi jedna kopie návrhu, včetně vyhodnocení vlivů. Dále se na společné jednání zvou sousední obce.

Na společném jednání k návrhu územního plánu (případně i k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území), který je po stanovenou dobu zpřístupněn k nahlédnutí, nebo ve stanovené lhůtě mohou:

- uplatnit své *připomínky* sousední obce,
- svá *stanoviska* uplatní dotčené orgány, krajský úřad a obec, pro kterou je tento dokument pořizován (§ 50 odst. 2 SZ).

K návrhu územního plánu před řízením o jeho vydání krajský úřad zašle pořizovateli stanovisko, a to z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a dále z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací, vydanou krajem /zásady územního rozvoje, případně regulační plán/ (§ 50 odst. 7 SZ).

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů. Následně zajistí upravení návrhu (§ 51 odst. 1 SZ).

V případě, že návrh obsahuje *varianty řešení*, předloží pořizovatel na základě výsledků projednání zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů (§ 51 odst. 2 SZ). Výběr varianty tedy nesmí být v rozporu s ochranou veřejných zájmů, vyjádřenou ve stanoviscích dotčených orgánů.

Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je nutné zpracovat nový návrh územního plánu, zpracuje společně s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá příslušná stanoviska a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody (§ 51 odst. 3 SZ). Nelze však schválit návrh v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy.

Na základě *potvrzení* krajského úřadu o odstranění nedostatků, na které upozornil pořizovatele, je zahájeno *řízení o vydání* územního plánu (§ 50 odst. 8 SZ).

#### **D.2.3.2.5 Řízení o územním plánu**

O upraveném a posouzeném návrhu územního plánu (který obsahuje i výběr výsledné varianty řešení, pokud se návrh zpracovával variantně), který byl vystaven k *veřejnému nahlédnutí* po stanovenou dobu, se koná *veřejné projednání*. Na ně pořizovatel přizve zástupce (§ 52 SZ):

- veřejnost,
- obce, pro kterou je pořizován,
- sousedních obcí,
- krajského úřadu a
- dotčených orgánů.

O průběhu veřejného projednání vede pořizovatel *písemný záznam* (§ 22 odst. 2 SZ). Současně pořizovatel vždy při veřejném projednání *zajistí odborný výklad* ve spolupráci s projektantem. Výklad zpravidla podává projektant, může jej ale podat i pořizovatel v případě, že si jej připravil ve spolupráci s projektantem (§ 22 odst. 4 SZ).

*Námítky* mohou podat pouze (§ 52 odst. 2 SZ):

- vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení,
- oprávněný investor a
- zástupce veřejnosti podle § 23 SZ.

*Připomínky* může uplatnit každý a to nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Ve stejné lhůtě se podávají námítky dotčených osob (§ 52 odst. 3 SZ).

Uplatňovaná písemná námítka nebo připomínka musí obsahovat:

- identifikační údaje a podpis osoby, která ji uplatňuje (§ 22 odst. 3 SZ),
- odůvodnění,
- vymezení území dotčeného námitkou.

Krajský úřad jako nadřízený orgán a dotčené orgány uplatní ve stejné lhůtě stanoviska, avšak pouze k částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 52 odst. 3 SZ).

Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží (§ 52 odst. 4 SZ).

Výsledky projednání *vyhodnotí* pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracuje s ohledem na veřejné zájmy *návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek* uplatněných k návrhu územního plánu. Případně zajistí *úpravu návrhu* územního plánu, pokud je to nezbytné, a to v souladu s výsledky projednání.

Jedná-li se o *podstatnou úpravu* návrhu územního plánu, koná se opakované veřejné projednání. Projednává se upravený návrh a upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu těchto úprav (§ 53 odst. 2 SZ).

Je-li na základě projednání nutné *návrh územního plánu přepracovat*, zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem *návrh pokynů* pro jeho zpracování. Návrh pokynů předloží spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení.

Závěrem pořizovatel *přezkoumá* soulad návrhu územního plánu z hlediska veřejných zájmů, zejména (§ 53 odst. 4 SZ):

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.

Pořizovatel následně zpracuje *vybrané části odůvodnění*. Ustanovení § 53 odst. 5 stavebního zákona neuvádí, kdo odůvodnění zpracovává. Je však zřejmé, že např. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty [§ 53 odst. 5 písm. e) SZ] zpracovává projektant. Za výslednou podobu odůvodnění však *zodpovídá pořizovatel*.

Ve výjimečném případě, kdy pořizovatel v průběhu řízení shledá, že návrh územního plánu je v rozporu se zákonem nebo se zkoumanými požadavky (viz výše), předloží zastupitelstvu návrh k jeho *zamítnutí* (§ 53 odst. 6 SZ).

#### **D.2.3.2.6 Vydání a platnost územního plánu**

Pořizovatel po přezkoumání souladu předloží zastupitelstvu příslušné obce *návrh na vydání* územního plánu *s jeho odůvodněním* (§ 54 odst. 1 SZ).

Zastupitelstvo znovu ověří soulad územního plánu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu. V případě, že neshledá nedostatky, potom zastupitelstvo příslušné obce *vydá* územní plán (§ 54 SZ).

Územní plán se vydává formou *opatření obecné povahy* podle části šesté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále také jen „správní řád“).

V případě, že však zastupitelstvo obce nesouhlasí s předkládaným návrhem územního plánu nebo s výsledky jeho projednání, vrátí jej pořizovateli se svými *pokyny k jeho úpravě* a novému projednání, případně jej *zamítne*.

Obec je povinna uvést územní plán do *souladu* s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem a následně schválenou politikou územního rozvoje. Do doby provedení nezbytných úprav *nelze rozhodovat* podle těch částí územního plánu, které jsou s nimi v rozporu (§ 54 odst. 5 SZ).

Územní plán je přezkoumatelný podle § 174 správního řádu nebo podle soudního řádu správního. Jednotlivá dílčí rozhodnutí o námitkách jsou přezkoumatelná samostatně.

Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, schválené před 1. 1. 2007 lze do 31. 12. 2020 podle SZ upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti (§ 188 odst. 1 SZ).

Územní plány obcí, regulační plány a jejich změny, u kterých bylo přede dnem nabytí účinnosti SZ zahájeno pořizování, se podle SZ upraví, projednají a vydají.

#### **D.2.3.2.7 Vyhodnocování územního plánu a jeho změny**

Nejpozději do čtyř let po vydání územního plánu a poté nejméně jednou za čtyři roky předloží pořizovatel zastupitelstvu *zprávu o uplatňování územního plánu* v uplynulém období. Na projednání a schválení zprávy o uplatňování územního plánu se použije přiměřeně § 47 SZ (§ 55 SZ). Podkladem pro toto vyhodnocení jsou zejména územně analytické podklady, které jsou pravidelně aktualizovány.

*Zpráva o uplatňování územního plánu* obsahuje (§ 15 V1):

- vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 SZ), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,
- problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,
- pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny,
- požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno,
- návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu,
- požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny,
- návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

#### **Změna územního plánu**

Při pořizování a vydávání *změn územního plánu* se postupuje obdobně jako při pořizování ÚP. Od zadání změny územního plánu je možno upustit, pokud pokyny pro zpracování návrhu změny obsahuje *zpráva o uplatňování*. [§ 55 odst. 2 SZ; § 15 písm. e) V1].

Jestliže změna územního plánu předpokládá vymezení dalších (nových) zastavitelných ploch, je nutno nejdříve prokázat jejich nedostatek, nebo nemožnost již vymezené zastavitelné plochy využít (§ 55 odst. 4 SZ).

Vyhotovení územního plánu, zahrnujícího právní stav po vydání změny, zajistí pro obec pořizovatel. Současně toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti (§ 55 odst. 5 SZ).

#### **D.2.3.2.8 Další okruhy spojené s územním plánem**

##### **Ukládání, poskytování a zveřejňování**

Územní plán (případně spojený územní a regulační plán), opatřený *záznamem o účinnosti*, jehož náležitosti jsou uvedeny v § 14 V1, *ukládá* pořizovatel u obce, pro kterou byl pořízen, a to včetně dokladů o jeho pořizování. Poskytuje jej (§ 165 odst. 1 SZ):

- příslušnému stavebnímu úřadu,



- úřadu územního plánování a
- krajskému úřadu.

Zároveň zajistí způsobem umožňujícím dálkový přístup *zveřejnění* údaje o tomto vydaném dokumentu a o místech, kde je možné do dokumentu i do jeho dokladové části nahlížet (§ 165 odst. 3 SZ).

Způsobem umožňujícím dálkový přístup rovněž pořizovatel zveřejní zprávu o uplatňování územního plánu, která je schválena zastupitelstvem obce (§ 165 odst. 3 SZ).

#### ***Vztah k ostatním nástrojům územního plánování***

Vazba ÚP na *zásady územního rozvoje*, tj. na územně plánovací dokument na úrovni kraje je dána tím, že ÚP zpřesňuje úkoly územního plánování pro území obce v souladu se ZÚR, dále koordinuje uplatňování prováděcích nástrojů územního plánování, zejména regulačních plánů (dále také jen „RP“) a územních rozhodnutí (§ 43 SZ).

Vazba ÚP na *územně analytické podklady* (dále také jen „ÚAP“) vyplývá z ustanovení § 27 odst. 1 SZ, který uvádí, že ÚAP pořizuje úřad územního plánování pro svůj správní obvod v rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů.

Pro pořizování a vydávání územních plánů je závazná *politika územního rozvoje* (§ 31 odst. 4 SZ) a dále *zásady územního rozvoje* (§ 36 odst. 5 SZ).

Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje a s politikou územního rozvoje. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti, které náleží svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím (§ 43 odst. 3 SZ).

Územní plán je závazný pro pořízení a vydání *regulačního plánu* zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí (§ 43 odst. 5 SZ).

V případě, že je to účelné, je možno *spojit pořízení územního plánu s pořízením plánu regulačního* (což je výhodné např. u malých obcí). O pořízení tohoto dokumentu rozhoduje zastupitelstvo obce a jeho *spojené veřejné projednání* musí splňovat všechny náležitosti projednávání územního plánu i regulačního plánu (§ 57 SZ).

Vazby územního plánu na ostatní nástroje územního plánování jsou popsány v kapitole D.3.1 *Vzájemné vazby nástrojů územního plánování*.

#### ***Úhrada nákladů na pořízení územního plánu***

Náklady na zpracování územního plánu projektantem a na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obce (včetně nákladů na nezbytné mapové podklady) hradí přednostně obec, která rozhodla o jeho pořízení (§ 45 odst. 1 a 3 SZ).

Pokud pořízení změny ÚP vyplývá ze *zásad územního rozvoje* nebo z jejich aktualizace, hradí takto vyvolané náklady kraj. Výjimkou je však stav, kdy příslušná aktualizace ZÚR, která vyvolala potřebu změny ÚP, byla vydána na základě výhradní potřeby dotčené obce. V tomto případě náklady hradí obec (§ 45 odst. 2 SZ).

Pokud je pořízení změny ÚP vyvolána *výhradní potřebou navrhovatele*, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování, na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na mapové podklady navrhovatelem (§ 45 odst. 4 SZ). Přitom však obec nemůže zaručit, že bude změna vydána dle požadavků navrhovatele, protože v době tohoto podmínění jí není známo, jaká stanoviska uplatní dotčené orgány hájící veřejné zájmy, ani jaké námítky a připomínky budou uplatněny.

Náklady spojené s *projednáním územního plánu hradí pořizovatel* (§ 45 odst. 3 SZ), tj. příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování). Pokud je ÚP nebo jeho změna pořizována na základě veřejnoprávní smlouvy nebo fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost, je úhrada nákladů spojená s pořízením ÚP předmětem smluvního vztahu.



### **Vymezení zastavěného území samostatným postupem**

Zastavěné území je území, vymezené územním plánem dle stanovených pravidel, případně samostatným postupem dle stavebního zákona. Pokud pro obec nebyl vydán územní plán, může obec požádat o vymezení zastavěného území úřad územního plánování. Zastavěné území se vymezuje podle stejných pravidel jako u územního plánu a vydává se jako opatření obecné povahy. Nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je za něj pokládána zastavěná část obce, vymezená k 1. 9. 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí */intravilán/* [§ 2 odst. 1 písm. d) SZ, § 58 a 59 SZ].

### **Použité zdroje:**

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

*Vyhláška MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (V1)*

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

### **Soupis zkratk:**

PRURÚ	podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území
PÚR	politika územního rozvoje
RP	regulační plán
RURÚ	rozbor udržitelného rozvoje území
ÚP	územní plán
ZÚR	zásady územního rozvoje

### **D.2.3.3 Regulační plán**

Zpracovatel – Ing. arch. Marie Tomíšková. Redakce – Ing. arch. Zdenka Hladišová, CSc.

Aktualizace – 13. 12. 2010.

Aktualizace 2013 – Ing. arch. Naděžda Rozmanová

Redakce ÚÚR – Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc.

Závěrečná redakce – MMR

Regulační plán patří mezi územně plánovací dokumentaci a v *řešené ploše* stanoví podrobné podmínky pro:

- využití pozemků,
- umístění a prostorové uspořádání staveb,
- ochranu hodnot a charakteru území,
- vytváření příznivého životního prostředí.

Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury. Regulační plán dále vymeze veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření (§ 61 odst. 1 SZ).

Regulační plán je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Nahrazuje-li regulační plán územní rozhodnutí, v takovém případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje (§ 61 odst. 2 SZ).

V případě, kdy obec nemá územní plán, lze rozhodnout o pořízení regulačního plánu pouze tehdy, bude-li zachován stávající charakter území [§ 62 odst. 2 písm. c) SZ].

Pokud část regulačního plánu nahrazuje územní rozhodnutí pro záměr, který je předmětem posuzování vlivů na životní prostředí, posuzují se vlivy tohoto záměru. Postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu se spojují u záměrů stanovených stavebním zákonem v § 61 odst. 3 SZ. Spojení postupů je vyloučeno u záměru vyžadujícího posuzování vlivů na životní prostředí přesahujících hranice České republiky. U podlimitních záměrů příslušný úřad sdělí, zda záměr bude podléhat zjišťovacímu řízení (§ 61 odst. 3 a 4 SZ).

#### **D.2.3.3.1 Obsah regulačního plánu**

Obsah regulačního plánu je stanoven vyhláškou č. 500/2006 Sb. Regulační plán obsahuje textovou a grafickou část. Přesný obsah obou částí je uveden v Příloze č. 11 k uvedené vyhlášce.

Regulační plán obsahuje:

- textovou část,
- grafickou část.

*Textová část* regulačního plánu obsahuje vždy:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

*Dále textová část* regulačního plánu, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí obsahuje:

- a) druh a účel umísťovaných staveb,
- b) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- d) podmínky pro změnu využití území,
- e) podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
- f) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- g) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- h) v případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci),

- i) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu,
- j) stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona.

*Grafická část* regulačního plánu obsahuje vždy:

- a) **hlavní výkres** obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) **výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.**

*Dále grafická část* regulačního plánu zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí obsahuje:

- a) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,
- b) výkres pořadí změn v území (etapizace).

V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

#### **Obsah odůvodnění regulačního plánu**

Odůvodnění regulačního plánu obsahuje:

- textovou část,
- grafickou část.

*Textová část odůvodnění* regulačního plánu obsahuje:

1. náležitosti vyplývajících ze správního řádu
  - a) postup při pořízení regulačního plánu,
  - b) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,
  - c) vyhodnocení připomínek,
2. náležitosti uvedené v § 68 odst. 4 a 5 stavebního zákona:
  - a) soulad regulačního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací,
  - b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území,
  - c) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů,
  - d) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledek řešení rozporů,
  - e) výsledek posouzení regulačního plánu podle § 68 odst. 4 stavebního zákona,
  - f) zprávu o závěrech vyplývajících z dokumentace vlivů,
  - g) stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí,
  - h) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 68 odst. 5 písm. c) stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,

- i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení,
3. náležitosti uvedené v Příloze č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.:
  - a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
  - b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
  - c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),
  - d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,
  - e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,
  - f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.

*Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména*

- a) **koordinační výkres,**
- b) **výkres širších vztahů** dokumentující vazby na sousední území,
- c) **výkres předpokládaných záborů půdního fondu.**

#### **D.2.3.3.2 Pořízení regulačního plánu**

O pořízení regulačního plánu rozhoduje zastupitelstvo příslušné obce nebo zastupitelstvo příslušného kraje a to (§ 62 SZ):

- z vlastního podnětu,
- z jiného podnětu,
- na žádost fyzické nebo právnické osoby.

Regulační plán vychází zejména z podmínek stanovených pro příslušnou plochu v územním plánu (pokud byl pro obec vydán), případně v zásadách územního rozvoje. *Podkladem* pro zpracování regulačního plánu jsou *územně analytické podklady kraje a územně analytické podklady obce* a případně *územní studie*, pokud byla pořízena. Tyto podklady jsou doplněny *informacemi obecních úřadů a stavebních úřadů* a doplňujícími *průzkumy a rozbory*.

*Zastupitelstvo kraje* (§ 7 odst. 2 SZ) *rozhoduje o pořízení* regulačního plánu pouze tehdy, jsou-li v zásadách územního rozvoje vymezeny plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách využití pořízení a vydání regulačního plánu. Tato podmínka může být stanovena pouze v dohodě s dotčenými obcemi.

*Zastupitelstvo obce* (§ 6 odst. 1 a 5 SZ) *rozhoduje o pořízení* regulačního plánu vždy, pokud není podmínka pořízení regulačního plánu stanovena v zásadách územního rozvoje.

*Ministerstvo obrany* (§ 10 odst. 1 SZ) *rozhoduje o pořízení* v ploše, která je součástí vojenského újezdu.

*Krajský úřad* (§ 7 odst. 1 SZ) *pořizuje* regulační plán v přenesené působnosti v zákonem stanovených případech pro plochy a koridory nadmístního významu.

*Obecní úřad obce s rozšířenou působností /úřad územního plánování/* (§ 6 odst. 1 SZ) *pořizuje* regulační plán v přenesené působnosti pro území vlastní obce a na žádost obce ve svém správním území.

*Obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních podmínek pro výkon územně plánovací činnosti (§ 6 odst. 2 SZ) pořizuje regulační plán v přenesené působnosti pro vlastní obec a na základě veřejnoprávní smlouvy pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností.*

*Újezdní úřad (§ 10 odst. 2 SZ) pořizuje regulační plán pro území vojenského újezdu.*

### **Pořízení regulačního plánu z podnětu**

Regulační plán lze z vlastního podnětu obce nebo jiného podnětu pořídit v následujících případech (§ 62, 64 a 65 SZ)

1. Na základě zadání v územním plánu nebo zásadách územního rozvoje v ploše nebo koridoru vymezeném územním plánem nebo zásadami územního rozvoje k řešení regulačním plánem.
2. Na základě návrhu zadání, které je přílohou podnětu, ve vybrané ploše zastavěného, nezastavěného nebo zastavitelného území, pokud územní plán neobsahuje zadání regulačního plánu a není-li zadání součástí zásad územního rozvoje.
3. Na základě návrhu zadání, zpracovaného pořizovatelem, ve vybrané ploše zastavěného území nebo v nezastavěném území, pokud se nemění jeho charakter, pokud nebyl pro obec vydán (schválen) územní plán a není-li zadání součástí zásad územního rozvoje.

**Podnět** k pořízení regulačního plánu *obsahuje* zejména (§ 64 SZ):

- identifikační údaje orgánu veřejné správy obsahující údaje o organizaci a kontakt,
- základní údaje o požadovaném záměru,
- vymezení řešené plochy obsahující seznam pozemků, zahrnutých do této plochy,
- údaje o současném stavu a využití řešené plochy,
- údaj, zda pořízení regulačního plánu vyplývá ze zásad územního rozvoje nebo územního plánu,
- účel, pro který je regulační plán pořizován a důvody pro pořízení, pokud pořízení není uloženo v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu,
- návrh, která územní rozhodnutí má regulační plán nahradit,
- návrh zadání regulačního plánu, pokud není zadání součástí územního plánu nebo zásad územního rozvoje.

**Zadání** regulačního plánu *obsahuje* zejména (Příloha č. 9 k V1):

- vymezení řešeného území,
- požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,
- požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,
- požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,
- požadavky na asanace,
- další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
- výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,
- požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují,
- případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,
- požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje.



**Schvalování zadání, pokud není součástí vydané územně plánovací dokumentace**  
(§ 64 odst. 2 až 6 SZ)

Pořizovatel zpracuje návrh zadání a oznámení záměru. Obojí doručí veřejnou vyhláškou a zašle dotčeným orgánům, příslušné obci a příslušnému úřadu. Každý může uplatnit u pořizovatele písemně požadavky na obsah zadání a vyjádření k oznámení záměru ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání regulačního plánu s oznámením záměru.

Obdržené požadavky a vyjádření spolu se stanoviskem orgánu ochrany přírody předá pořizovatel příslušnému úřadu, který vydá *závěr zjišťovacího řízení* do 10 dnů ode dne předání požadavků. Na základě uplatněných vyjádření, stanoviska a závěru zjišťovacího řízení pořizovatel upraví zadání regulačního plánu. Zadání schvaluje zastupitelstvo, které rozhodlo o pořízení regulačního plánu.

Pořizovatel zajistí *zpracování návrhu regulačního plánu* na základě schváleného zadání včetně *dokumentace vlivů záměru na životní prostředí a posouzení vlivu záměru na evropsky významnou oblast nebo ptačí oblast*, pokud je to dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a dle stanoviska ochrany přírody zapotřebí (§ 65 odst. 1 SZ).

Po dokončení zpracování návrhu pořizovatel zajistí konání *společného jednání* o návrhu regulačního plánu a dokumentaci vlivů a zašle 15 dnů před stanoveným datem společného jednání jednotlivě *oznámení o době a místě jednání* dotčeným orgánům a příslušné obci.

Dotčené orgány vyzve pořizovatel k uplatnění *stanovisek* k návrhu regulačního plánu a vyjádření k dokumentaci vlivů do 30 dnů ode dne společného jednání. Připomínky k návrhu a vyjádření k dokumentaci vlivů může uplatnit písemně u pořizovatele každý do 15 dnů ode dne doručení. K později uplatněným stanoviskům, vyjádřením a připomínkám se nepřihlíží.

Podle výsledku projednání pořizovatel zajistí upravení návrhu regulačního plánu.

**Pořízení regulačního plánu na žádost**

Regulační plán lze na žádost fyzické nebo právnické osoby pořídit *pouze na základě zadání v územním plánu nebo zásadách územního rozvoje* (§ 62 odst. 3, § 66 a 67 SZ).

**Žádost o vydání** regulačního plánu obsahuje zejména (§ 66 SZ, Příloha č. 10 k V1):

- identifikační údaje o žadateli,
- základní údaje o požadovaném záměru,
- identifikaci pozemků, vlastnická práva k nemovitostem v řešené ploše,
- údaje o dosavadním využití vymezené plochy,
- důvody a účel pořízení regulačního plánu,
- návrh, která územní rozhodnutí regulační plán nahradí.

Žadatel dále připojí k žádosti:

- stanoviska dotčených orgánů,
- vyjádření, že záměr nepodléhá posuzování vlivů záměru na životní prostředí, jestliže záměr posouzení nevyžaduje,
- posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, je-li požadováno v zadání regulačního plánu,
- návrh regulačního plánu upravený na základě stanovisek dotčených orgánů,
- vyhodnocení souladu regulačního plánu se zadáním,
- údaje o vlivu záměru na území,
- údaje o nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, včetně vyjádření jejich vlastníků, případně smlouvu s vlastníky dopravní a technické infrastruktury o vybudování nebo úpravě dopravní nebo technické infrastruktury,
- doklad o vlastnickém právu nebo souhlas vlastníků nebo dohodu o parcelaci,
- návrh plánovací smlouvy; v případě, že záměr klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může žadatel místo návrhu plánovací smlouvy doložit smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury.

Žádost se podává u příslušného pořizovatele, který posoudí úplnost žádosti a soulad stanovisek. Pořizovatel zajistí řešení případných rozporů a předloží zastupitelstvu ke schválení návrh plánovací smlouvy. Jí může obec nebo kraj podmínit vydání regulačního plánu. Účelem plánovací smlouvy je uzavření smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury.

#### **D.2.3.3.3 Řízení o regulačním plánu**

*Další postup je společný* pro regulační plány pořizované oběma výše uvedenými způsoby.

Pořizovatel zajistí *vystavení a veřejné projednání návrhu* (§ 67 odst. 1 SZ) regulačního plánu, projednaného s dotčenými orgány. Návrh regulačního plánu, dokumentaci vlivů a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou a vystaví k veřejnému nahlédnutí v obci a u pořizovatele nejméně 15 dnů před veřejným projednáním. O datu konání veřejného projednání vyrozumí pořizovatel dotčené orgány vždy jednotlivě nejméně 30 dnů předem.

*Námítky a připomínky* lze uplatnit nejpozději 7 dní po veřejném projednání. Dotčené orgány uplatní ve stejné lhůtě stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám se nepřihlíží – dotčené osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 SZ oprávněně k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

Ke stanoviskům, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží (§ 67 odst. 3 SZ).

Na základě výsledků projednání pořizovatel zajistí *úpravu návrhu*; úpravu regulačního plánu na žádost zajišťuje na základě předání výsledků projednání žadatel (§ 68 SZ).

Pořizovatel *přezkoumá* návrh regulačního plánu (§ 68 SZ) z hlediska souladu s vydanou ÚPD, s cíli a úkoly územního plánování, se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu a se stanovisky dotčených orgánů. Výsledky přezkoumání jsou uvedeny v odůvodnění regulačního plánu.

#### **D.2.3.3.4 Vydání a platnost regulačního plánu**

*Návrh na vydání* regulačního plánu (§ 69 SZ) s *odůvodněním* předkládá pořizovatel zastupitelstvu, které rozhodlo o pořízení, tj. zastupitelstvu příslušné obce nebo kraje. Pokud jde o regulační plán pořizovaný na žádost, přikládá pořizovatel schválenou plánovací smlouvu. Zastupitelstvo *ověří*, zdali regulační plán není v rozporu s výsledky projednání a *vydá* regulační plán.

Platnost regulačního plánu z podnětu, který nenahrazuje územní rozhodnutí, se nestanoví; platnost regulačního plánu na žádost je *3 roky ode dne nabytí účinnosti*, pokud v něm není stanovena delší lhůta (nejdéle však 5 let). Pokud není ve lhůtě platnosti podána žádost o stavební povolení, případně ohlášení nebo jiné rozhodnutí a není započato s využitím území pro účel stanovený v regulačním plánu, pozbývá regulační plán na žádost platnosti (§ 71 SZ).

*Územní plány zón*, které byly schváleny před 1. 1. 2007, lze do 31. 12. 2020 upravit, v rozsahu úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti. (§ 188, odst. 1 SZ).

#### **D.2.3.3.5 Změna regulačního plánu**

Změny regulačního plánu pořízeného na žádost lze pořizovat na žádost toho, kdo má právo vykonávat z něj plynoucí práva. Regulační plán z podnětu lze měnit nebo zrušit rozhodnutím příslušného zastupitelstva (§ 71 odst. 6, 3 SZ).

#### **D.2.3.3.6 Vazba na ostatní nástroje územního plánování**

Pro pořizování regulačních plánů jsou závazné příslušné zásady územního rozvoje a příslušný územní plán. Pořízení regulačního plánu může být v těchto dokumentacích stanoveno jako podmínka pro změny ve vymezených plochách a koridorech (§ 36 odst. 2, § 43 odst. 2 SZ). Pokud při zpracování regulačního plánu zjistí projektant a pořizovatel nové skutečnosti, které mají vliv na stávající územní

plán, může zastupitelstvo rozhodnout o souběžném pořízení regulačního plánu a změny územního plánu (§ 70 SZ). Soulad regulačního plánu a územního plánu je v tomto případě zajištěn tím, že vydání regulačního plánu, který změnu vyvolal, je podmíněno vydáním souběžně pořizované změny územního plánu.

Jsou-li územní plán nebo zásady územního rozvoje (případně jejich změny) pořízeny následně po vydání regulačního plánu pořízeného z podnětu obce, pak je obec povinna uvést regulační plán do souladu s touto ÚPD. Obec při pořizování takové změny postupuje jako při změně z vlastního podnětu. Obdobně postupuje kraj, který je povinen uvést do souladu regulační plán z podnětu kraje s následně vydanými zásadami územního rozvoje a politikou územního rozvoje. Do té doby nelze rozhodovat podle částí regulačního plánu, které jsou v rozporu s touto územně plánovací dokumentací nebo politikou územního rozvoje (§ 71 odst. 4 a 5 SZ).

Pro pořízení regulačního plánu je rovněž závazná politika územního rozvoje (§ 31 odst. 4 SZ). Regulační plán je závazný pro rozhodování v území, regulační plán vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí; v tomto případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje (§ 61 odst. 2 SZ).

#### **D.2.3.3.7 Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu**

Náklady na zpracování regulačního plánu z podnětu a náklady na zpracování dokumentace vlivů záměru na životní prostředí včetně posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud se zpracovává (dále jen „dokumentace vlivů“), hradí obec nebo kraj, který regulační plán vydává (§ 63 odst. 1 SZ).

Pořizuje-li regulační plán úřad územního plánování pro obec ve svém správním obvodu, pak obec hradí náklady a nezbytné mapové podklady.

Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiné osoby, může zastupitelstvo stanovit jako podmínku pro pořízení, aby tato osoba uhradila náklady na zpracování návrhu projektantem, na dokumentaci vlivů a na mapové podklady.

Pořizuje-li se regulační plán na žádost, zajistí žadatel úhradu za zpracování regulačního plánu, dokumentaci vlivů, mapové podklady a projednání s dotčenými orgány (§ 63 odst. 2 SZ). Náklady spojené s projednáním regulačního plánu hradí pořizovatel (§ 63 odst. 3 SZ).

#### **Použité zdroje:**

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

*Vyhláška MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (V1)*

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

#### D.2.4 Územní rozhodování

Zpracovatel – Ing. arch. Miriam Blažková. Redakce – Ing. arch. Zdenka Hladišová, CSc.  
Aktualizace – 12. 2. 2009.  
Aktualizace 2013 – Ing. arch. Miriam Blažková  
Redakce ÚÚR – Ing. Alena Navrátilová  
Závěrečná redakce – MMR

K tomu, aby žadatel měl snadnou orientaci v požadovaných postupech, slouží **územně plánovací informace** (§ 21 SZ) jako institut územního plánování, zaměřený nejen na poskytování informací o věcných podmínkách využívání území, ale zejména na stanovení procesních postupů při vydávání regulačního plánu, územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Územně plánovací informaci poskytuje krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele a stavební úřad. Informace může být poskytnuta pouze na základě písemné žádosti.

**Umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území** lze na základě:

a) **územního rozhodnutí**

- a to buď v rámci „**úplného**“ **územního řízení**; jedná se o rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území, o dělení nebo scelování pozemků a o ochranném pásmu (§ 79 až 94 SZ);
- nebo **zjednodušeného územního řízení**, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, žádost je doložena závaznými stanovisky, popř. rozhodnutím dotčených orgánů a žádost je doložena souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu. Zjednodušené územní řízení nelze vést v případě rozhodnutí o ochranném pásmu a nelze jej spojit se stavebním řízením (§ 95 SZ);

b) **veřejnoprávní smlouvy** (§ 78a SZ) ve smyslu správního řádu (§ 161 SŘ), která po splnění zákonných podmínek může nahradit územní rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu užívání stavby na území. Veřejnoprávní smlouvu nelze uzavřít v případě záměru, pro který bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (EIA; neplatí v případě záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení). Pokud je možné nahradit územní rozhodnutí veřejnoprávní smlouvou (§ 78a SZ) a současně je možné nahradit stavební povolení veřejnoprávní smlouvou (§ 116 SZ), lze uzavřít **veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení** (§ 78 odst. 5 SZ);

c) **územního souhlasu**, který postačí v případech stanovených § 96 odst. 2 SZ. Územní souhlas vydá stavební úřad, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše (v nezastavěném území nelze územní souhlas využít), poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí;

d) **regulačního plánu**, který nahrazuje územní rozhodnutí (§ 78 odst. 2 SZ);

e) **společného územního a stavebního řízení**, které může stavební úřad vést podle § 94a SZ, jsou-li podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území vydán územní nebo regulační plán. Žádost musí být podána na příslušném formuláři a vede se pouze jedno řízení.



- f) **společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru – „společný souhlas“** (§ 96a SZ). Tento společný souhlas může stavební úřad vydat v případě, jsou-li splněny požadavky uvedené v § 96 a 105 SZ.

**Územní opatření o stavební uzávěře nebo o asanaci území** (§ 97 až 100 SZ) je nástrojem, který má časově omezenou platnost z důvodu veřejného zájmu, upravuje poměry v území formou opatření obecné povahy, které vydává rada obce nebo kraje (pokud se dotýká území více obcí).

Smyslem **územního opatření o stavební uzávěře** je zakázat nebo omezit stavební činnost, pokud by mohla snížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, jestliže je zrušeno nebo změněno rozhodnutí o námitkách nebo zrušeno opatření obecné povahy o vydání územně plánovací dokumentace, případně jeho části. Stanoví dobu trvání stavební uzávěry, popřípadě podmínky pro povolení výjimek; nelze jím omezit nebo zakázat udržovací práce.

**Územní opatření o asanaci území** přichází v úvahu zejména po živelních pohromách nebo závažných haváriích, kdy dochází k tak podstatnému zásahu v území, že nelze postupovat podle dosavadních opatření v území, zejména podle schválené územně plánovací dokumentace. Využití územního opatření o asanaci území přichází rovněž v úvahu v případech významných závad v území, zejména staveb závadných z hlediska ochrany života a zdraví, u nichž je ve veřejném zájmu nařízení odstranění závad.

#### **Použité zdroje:**

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

*Vyhláška MMR č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.*

*Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. (SŘ)*

#### **D.2.4.1 Územně plánovací informace, územní rozhodnutí, územní souhlas, veřejnoprávní smlouva**

Zpracovatel – Ing. arch. Miriam Blažková. Redakce – Ing. arch. Zdenka Hladišová, CSc.

Aktualizace – 12. 2. 2009.

Aktualizace 2013 – Ing. arch. Miriam Blažková

Redakce ÚÚR – Ing. Alena Navrátilová

Závěrečná redakce – MMR

#### **Územně plánovací informace (§ 21 SZ, V1)**

Územně plánovací informace je nástrojem územního plánování, který má v souladu s principy dobré správy a poskytování informací dotčeným osobám zajistit poskytování informací o stavu území a návrzích na změny jeho využití a také o vydání příslušných rozhodnutí a opatření. Územně plánovací informaci (ÚPI) poskytuje v rámci své působnosti krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele nebo stavební úřad v rámci své působnosti jako předběžnou informaci o:

- podmínkách využívání území a změn jeho využití zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace;
- podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů;



- podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů.

Územně plánovací informace se poskytuje na základě žádosti (formulář – příloha V1). Platí 1 rok ode dne jejího vydání. ÚPI je z procesního hlediska sdělením (§ 154 a násl. SŘ) a je samostatně přezkoumatelná (§ 156 SŘ).

Pokud požadovaný záměr bude v rozporu s územně plánovací dokumentací, může stavební úřad vydat „**negativní**“ územně plánovací informaci.

### Územní rozhodnutí

Umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě **územního rozhodnutí**, nebo **územního souhlasu**, nestanoví-li zákon jinak (§ 76 odst. 1 SZ).

Územním rozhodnutím je rozhodnutí o (§ 77 SZ):

- e) umístění stavby nebo zařízení (dále jen rozhodnutí o umístění stavby);
- f) změně využití území;
- g) změně vlivu užívání stavby na území;
- h) dělení nebo scelování pozemků;
- i) ochranném pásmu.

**Rozhodnutí o umístění stavby** vymezuje stavební pozemek, umisťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Zákon stanoví případy, kdy rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas není vyžadován (§ 79 odst. 2 až 5 SZ).

**Rozhodnutí o změně využití území** stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití. Je stanoveno, kdy je vyžadováno rozhodnutí o změně využití území, i kdy rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas není zapotřebí (§ 80 odst. 2 až 5 SZ).

**Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území** stanoví podmínky pro změnu užívání stavby, která má vliv na životní prostředí nebo nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Je stanoveno, kdy je vyžadováno rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území (§ 81 odst. 2 SZ).

**Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků** stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků. Žádost musí podat všichni vlastníci všech dotčených pozemků, které jsou předmětem rozhodnutí, nebo oprávněná osoba za účelem uplatňování předkupního práva pro veřejně prospěšné stavby (§ 82 SZ).

**Rozhodnutí o ochranném pásmu** chrání stavbu, zařízení nebo pozemek před negativními vlivy okolí nebo chrání okolí stavby či zařízení nebo pozemku před jejich negativními účinky. Rozhodnutí o ochranném pásmu se nevydává, jestliže podmínky ochrany jsou stanoveny zvláštním právním předpisem nebo na jeho základě (§ 83 SZ).

### Územní řízení

Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě **územního řízení** nebo **zjednodušeného územního řízení** (§ 84 odst. 1 SZ). V případě jednoznačných podmínek v území může stavební úřad vést **společné územní a stavební řízení** (§ 78 odst. 3 SZ). V zákonem stanovených případech si vydání územního rozhodnutí může vyhradit krajský úřad [§ 7 odst. 1 písm. e) SZ].

Je-li k územnímu řízení, kterým se vydává rozhodnutí o změně využití území nebo o ochranném pásmu, příslušný podle zvláštních právních předpisů jiný správní orgán než stavební úřad, rozhodne tento orgán jen v souladu se závazným stanoviskem stavebního úřadu (§ 84 odst. 2 SZ).

Na územní řízení se vztahuje i obecná úprava správního řízení podle správního řádu.

#### *Žádost o vydání územního rozhodnutí*

Žádosti o vydání územního rozhodnutí se podávají na formulářích, které jsou uvedeny v přílohách prováděcí vyhlášky (V1). Podávání žádostí na formulářích je ve smyslu § 196 odst. 1 SZ povinné. Žádost o vydání územního rozhodnutí musí obsahovat (kromě obecných náležitostí podle správního řádu) základní údaje o požadovaném záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, uvedení osob, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, jestliže může být jejich právo územním rozhodnutím přímo dotčeno.

K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí podle § 86 odst. 2 a 3 SZ a V1:

- doklady prokazující vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn (nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem);
- jestliže žadatel nemá vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka; to neplatí, lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit;
- závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů, nejde-li o koordinované závazné stanovisko nebo závazné stanovisko vydávané správním úřadem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí;
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem;
- smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury (pokud není ve vlastnictví obce) nebo plánovací smlouvu, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury;
- dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou dokumentaci a dokladovou část.

Stanoví-li tak zvláštní právní předpis, nebo pokud bude navrhovaný záměr svými negativními vlivy překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci, předloží žadatel současně **žádost o vydání rozhodnutí o ochranném pásmu** (§ 86 odst. 4 SZ).

V případě řízení s velkým počtem účastníků se v žádosti o vydání územního rozhodnutí účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) SZ identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru (§ 86 odst. 6 SZ).

#### *Přerušeni a zastavení řízení (§ 88 SZ)*

##### **Stavební úřad přeruší řízení:**

- pokud žádost nemá požadované náležitosti (§ 86 odst. 5 SZ);
- v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení **plánovací smlouvy**, pokud se záměr dotýká veřejné dopravní a technické infrastruktury ve vlastnictví obce, nebo **smlouvy** s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu (§ 88 SZ).

##### **Stavební úřad zastaví řízení:**

- pokud dokumentace pro vydání územního rozhodnutí není zpracována projektantem (§ 86 odst. 5 SZ);
- nebude-li žádost ve stanovené lhůtě doplněna či upravena [§ 66 odst. 1 písm. c) SŘ]; (zastavit řízení lze jen tehdy, jestliže žadatel neodstraní **podstatné vady žádosti**, které brání pokračování v řízení);
- pokud žadatel nepředloží požadované smlouvy ve stanovené lhůtě (§ 88 SZ).

Usnesení o přerušeni i zastavení řízení se doručuje pouze žadateli.

### *Zahájení územního řízení (§ 87 SZ)*

V případě, že je žádost o vydání územního rozhodnutí úplná a dalšího projednání schopná, stavební úřad **oznámí zahájení územního řízení** a k projednání žádosti nařídí **ústní jednání**. Je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; konání ústního jednání oznámí nejméně 15 dnů předem.

Stavební úřad může **upustit od ústního jednání**, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů.

### **Veřejné ústní jednání (§ 87 odst. 2 SZ):**

Povinně nařídí stavební úřad **veřejné ústní jednání** v případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, anebo záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán. Konání veřejného ústního jednání se oznamuje veřejnou vyhláškou, která musí být vyvěšena nejméně 30 dnů předem.

Oznámení o zahájení územního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení (§ 85 odst. 1 a 2 SZ) a dotčeným orgánům jednotlivě; v řízení s velkým počtem účastníků (více než 30) se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují jednotlivě účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a v § 85 odst. 2 písm. a) SZ a dotčeným orgánům.

Žadatel zajistí, aby **informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí**, byla bezodkladně poté, co bylo oznámeno zahájení územního řízení a nařízeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem v oznámení, a to do doby konání veřejného ústního jednání. Součástí informace, kromě údaje o žadateli, o předmětu územního řízení a o veřejném ústním jednání, je grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat na architektonickou a urbanistickou podobu záměru a na jeho vliv na okolí. Pokud žadatel uvedenou povinnost nesplní, stavební úřad nařídí opakované veřejné ústní jednání, pokud mělo porušení této povinnosti žadatele za následek zkrácení práv účastníků územního řízení.

U záměrů, zasahujících do území několika obcí, se doručuje oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení vyvěšením na úředních deskách příslušných obecních úřadů ve smyslu § 87 odst. 3 SZ. Obci, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 1 písm. b) SZ, se doručuje jednotlivě. Dnem vyvěšení je den vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který je stavebním úřadem. Účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) SZ se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru.

### *Účastníci územního řízení (§ 85 SZ)*

Kromě **žadatele** a **vlastníka** pozemku nebo stavby, na kterých má být uskutečněn záměr (není-li sám žadatelem), nebo toho, kdo má jiné věcné právo k takovému pozemku nebo stavbě, jsou účastníky územního řízení **osoby**, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo k sousedním pozemkům může být územním rozhodnutím dotčeno. Účastníkem územního řízení je dále vždy **obec** a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis (**občanská sdružení** – ve smyslu § 70 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a § 23 odst. 9 zákona č. 100/2001 Sb.). Účastníky řízení nejsou nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.

### *Závazná stanoviska, námitky a připomínky (§ 89 SZ)*

Dotčené orgány uplatňují **závazná stanoviska** podle § 4 odst. 4 SZ a účastníci řízení **námitky**:

- nejpozději při ústním jednání, příp. veřejném ústním jednání; jinak se k nim nepřihlíží;
- ve lhůtě stanovené stavebním úřadem, je-li upuštěno od ústního jednání; jinak se k nim nepřihlíží;

Veřejnost uplatňuje **připomínky** nejpozději při veřejném ústním jednání; jinak se k nim nepřihlíží.

K závazným stanoviskům a námitkám k věcem, o kterých bylo rozhodnuto při vydání **územního nebo regulačního plánu**, se nepřihlíží.

**Účastník řízení** ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek; k námitkám, které překračují rozsah stanovený v § 89 odst. 4, se nepřihlíží.

**Obec** uplatňuje námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce.

Osoba, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b) SZ (**vlastníci pozemků a staveb + sousedé**), může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je její právo přímo dotčeno.

**Občanská sdružení** mohou v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se § 70 zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů zabývá. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží.

Námitky účastníků územního řízení lze rozdělit na:

- **veřejnoprávní námitky:** stavební úřad se pokusí o dohodu. Pokud k ní nedojde, stavební úřad posoudí námitky na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem<sup>2</sup>.
- **občanskoprávní námitky:** stavební úřad se pokusí o dohodu. Pokud k ní nedojde, stavební úřad si o nich učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

O podmínkách pro uplatňování námitek podle § 89 odst. 1 až 4 SZ musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení.

#### *Posuzování záměru žadatele (§ 90 SZ)*

V územním řízení stavební úřad **posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu** s vydanou územně plánovací dokumentací, zda žádost obsahuje všechny zákonem požadované náležitosti a přílohy, zda stavba či záměr vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí. Stavební úřad zkoumá také soulad záměru s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot, s požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky na ochranu veřejných zájmů a oprávněných zájmů účastníků řízení.

#### *Posuzování vlivů na životní prostředí v územním řízení (§ 91 SZ)*

Územní řízení lze spojit s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. u záměrů:

- uvedených v příloze č. 1 kategorii II zákona č. 100/2001 Sb.;
- u kterých příslušným úřadem je krajský úřad;
- u kterých proběhlo zjišťovací řízení podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., pokud příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení spojení těchto postupů nevyloučil.

Stavebním úřadem příslušným k územnímu řízení spojenému s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí je obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Žadatel k žádosti o vydání územního rozhodnutí připojí náležitosti podle § 86 odst. 2 SZ, dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. Obojí se podává také v elektronické podobě. **Posudek o vlivech záměru na životní prostředí se nezpracovává a nepředkládá.**

Spojení územního řízení s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí je vyloučeno u záměrů vyžadujících posuzování vlivů na životní prostředí přesahujících hranice České republiky. Při spojení územního řízení s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí **nelze vést spojené územní a stavební řízení.**

<sup>2</sup> Pozn. autora kapitoly: stavební úřad zřejmě v územním rozhodnutí uvede pouze informaci o vypořádání těchto námitek.

### **Územní rozhodnutí (§ 92 SZ)**

Výsledkem územního řízení je územní rozhodnutí, kterým stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanovuje podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby. Vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby. V rozhodnutí stavební úřad **nerozhoduje o námítkách účastníků řízení**, v odůvodnění **vždy vyhodnotí námítky účastníků a připomínky veřejnosti** a stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší než stanoví stavební zákon. U staveb dočasných nebo v rozhodnutí o změně využití území pro dočasné činnosti stanoví lhůtu pro odstranění stavby nebo ukončení činnosti a následný způsob úpravy území.

Není-li záměr žadatele v souladu s požadavky uvedenými v § 90 SZ, nebo jestliže by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad **žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne** (§ 92 odst. 1 a 2 SZ).

Stavební úřad může v územním rozhodnutí u staveb a terénních úprav uvedených v § 104 odst. 1 písm. f) až i) SZ, jestliže to nevylučuje povaha věci, ochrana veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů nebo ochrana práv účastníků řízení, stanovit, že k **jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení** (§ 78 odst. 6 SZ).

Pro doručování územního rozhodnutí platí stejné zásady jako pro doručování oznámení o zahájení územního řízení (§ 87 odst. 1 až 3 SZ). V případě doručování územního rozhodnutí veřejnou vyhláškou se v něm účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) SZ identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru.

Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou (celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace); stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle § 15<sup>3</sup> nebo 16<sup>4</sup>, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

### **Lhůty pro vydání rozhodnutí (§ 87 odst. 4 SZ)**

- v jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených žadatelem, rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 60 dnů ode dne zahájení územního řízení;
- ve zvláště složitých případech, zejména je-li nařízeno veřejné ústní jednání, stavební úřad rozhodne nejdéle do 90 dnů.

### **Platnost územního rozhodnutí (§ 93 SZ)**

Platnost územního rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků je 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, **nejdéle však 5 let**. Rozhodnutí o ochranném pásmu platí po dobu trvání stavby, zařízení nebo chráněného útvaru, nestanoví-li stavební úřad jinou lhůtu.

Územní rozhodnutí nepozbývá platnost:

- bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru;
- bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevzdává;
- vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat;

<sup>3</sup> Speciální stavební úřady.

<sup>4</sup> Vojenské a jiné stavební úřady.





- byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

Územní rozhodnutí pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.

#### *Změna a zrušení územního rozhodnutí (§ 94 SZ)*

Územní rozhodnutí lze **změnit** pouze na základě žádosti toho, komu přísluší vykonávat práva z něho vyplývající, jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím. Návrh na změnu územního rozhodnutí projedná stavební úřad v rozsahu této změny. Platnost původního územního rozhodnutí není dotčena, pokud není současně výslovně rozhodnuto o změně jeho platnosti podle § 93 odst. 3 SZ. Rozhodnutí o ochranném pásmu lze **změnit nebo zrušit** i na žádost toho, komu z něj vyplývá povinnost; vyžaduje-li to veřejný zájem, lze rozhodnutí o ochranném pásmu změnit nebo zrušit i z podnětu dotčeného orgánu podle zvláštního právního předpisu. Územní rozhodnutí lze z moci úřední **změnit nebo zrušit** v řízení o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

#### *Zjednodušené územní řízení (§ 95 SZ)*

Zjednodušené územní řízení představuje vydání územního rozhodnutí bez předchozího správního řízení v celém rozsahu. Stavební úřad rozhodne o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků ve zjednodušeném územním řízení, jestliže záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše a nevyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí. Žádost musí mít všechny předepsané náležitosti (nevede se řízení, a proto nelze přerušit řízení a vyzvat žadatele k doplnění žádosti). Žádost je doložena závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů a souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.

Pokud žádost nesplňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, **stavební úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení** (usnesení se oznamuje pouze žadateli a nelze se proti němu odvolat), lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet od právní moci usnesení a žádost o vydání rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení se dále projednává v územním řízení podle § 87 až 92 SZ.

Pokud žádost splňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, stavební úřad posoudí záměr žadatele podle § 90 SZ, vyhotoví **návrh výroku rozhodnutí**, který vyvěsí na úřední desce po dobu 15 dnů; návrh výroku se doručí žadateli a dotčeným orgánům jednotlivě.

Žadatel je povinen zajistit vyvěšení **informace o návrhu výroku rozhodnutí** po dobu 15 dnů na místě určeném stavebním úřadem. Informace obsahuje údaje o žadateli, o předmětu územního řízení. Součástí informace je grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat o architektonické nebo urbanistické podobě záměru a o jeho vlivu na okolí. Pokud žadatel informaci nevyvěsí, stavební úřad opakuje vyvěšení návrhu výroku rozhodnutí na úřední desce, nebo rozhodne usnesením o provedení územního řízení, pokud mělo porušení této povinnosti žadatele za následek zkrácení práv účastníků územního řízení.

Proti návrhu výroku rozhodnutí je možno uplatnit **výhrady dotčených orgánů** (pokud v něm nejsou obsaženy podmínky uplatněné v jejich závazném stanovisku nebo pokud je záměr navržen v rozporu s jejich rozhodnutím) a **námítky účastníků** (pokud se nezměnily podklady pro jejich souhlas), a to písemně ve lhůtě 15 dnů ode dne vyvěšení návrhu výroku na úřední desce.

**Pokud byly ve lhůtě uplatněny výhrady nebo námítky, rozhodne stavební úřad usnesením o provedení územního řízení.** V opačném případě se rozhodnutí pokládá za **vydané**, nelze se proti němu dále odvolat a následný den po uplynutí lhůty pro uplatnění výhrad nebo námitek nabývá právní moci.

Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení úplného územního rozhodnutí, včetně odůvodnění, opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace; stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí také obci, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavbu podle § 15<sup>5</sup> nebo 16<sup>6</sup>, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

**Společné územní rozhodnutí a stavební povolení (dále jen „společné rozhodnutí“)**  
 (§ 94a SZ)

Podá-li žadatel na příslušném formuláři žádost o vydání společného rozhodnutí a připojí společnou dokumentaci, je zahájeno společné řízení. Jedná se tedy o jedno řízení. Společná dokumentace musí splňovat požadavky na dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a požadavky na projektovou dokumentaci pro vydání stavebního povolení. Na obsah žádosti o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení se přiměřeně použijí ustanovení o žádosti o vydání územního rozhodnutí a žádosti o stavební povolení. Pokud povaha věci nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu společné řízení vylučuje, rozhodne stavební úřad o vyloučení povolení stavby ze společného řízení a stavební řízení přeruší do nabytí právní moci územního rozhodnutí.

K projednání žádosti o vydání společného rozhodnutí stavební úřad nařídí **ústní jednání**, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. V případě, že stavební úřad upustí od ústního jednání, platí stejné podmínky, jako při zahájení územního řízení (§ 87 odst. 1 SZ).

Závazná stanoviska dotčených orgánů a námítky účastníků řízení jsou uplatňována obdobně jako při územním a stavebním řízení.

Oznámení o zahájení společného řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků. V řízení s velkým počtem účastníků se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují jednotlivě účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a v § 85 odst. 2 písm. a) a v § 109 odst. 1 písm. a) až d) SZ a dotčeným orgánům.

V případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, anebo záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, stavební úřad nařídí k projednání žádosti veřejné ústní jednání a postupuje podle § 87 odst. 2 SZ. Pro uplatnění závazných stanovisek dotčených orgánů, námítek účastníků společného řízení a připomínek veřejnosti se použijí § 89 a 114 SZ obdobně.

Stavební úřad přezkoumá žádost podle § 90 a 111 SZ.

Výroková část společného rozhodnutí obsahuje 2 výroky – výrok o umístění stavby a výrok o povolení stavby. Výrok o povolení stavby je vykonatelný nabytím právní moci výroku o umístění stavby. Po dni nabytí právní moci výroku o umístění stavby postupuje stavební úřad podle § 92 odst. 4 SZ a po dni nabytí právní moci výroku o povolení stavby podle § 115 odst. 3 SZ.

**Doba platnosti společného rozhodnutí je 2 roky**, jestliže stavba byla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Doba platnosti společného rozhodnutí může stavební úřad prodloužit na základě odůvodněné žádosti stavebníka podanou před jejím uplynutím.

**Územní souhlas (§ 96 SZ)**

**Místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas**, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění, záměr

<sup>5</sup> Speciální stavební úřady.

<sup>6</sup> Vojenské a jiné stavební úřady.

nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a pokud se jedná o případy uvedené v § 96 odst. 2 SZ.

**Územní souhlas nelze vydat** v případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb.

K žádosti o územní souhlas žadatel připojí:

- doklady prokazující jeho vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí. Jestliže žadatel nemá vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka; to neplatí, lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit;
- souhlasná závazná stanoviska, popřípadě souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě rozhodnutí podle § 169 odst. 3 a 4 SZ;
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem;
- souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a tyto pozemky mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu; souhlas se nevyžaduje v případech stavebních záměrů uvedených v § 103 SZ, pokud nejsou umístěny ve vzdálenosti od společných hranic pozemků menší než 2 m;
- jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy (nejedná se o vybranou činnost ve výstavbě, dokumentaci může vypracovat kdokoli, avšak v přiměřené kvalitě).

Dojde-li stavební úřad k závěru, že žádost nebo záměr **nesplňuje podmínky** pro vydání územního souhlasu, nebo mohou být přímo dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v § 96 odst. 3 písm. d) SZ, ledaže by s tím tyto osoby vyslovily souhlas, rozhodne **usnesením o provedení územního řízení**. Usnesení se oznamuje pouze žadateli a nelze se proti němu odvolat. Žádost o územní souhlas se považuje za žádost o vydání územního rozhodnutí, a pokud je to pro posouzení záměru nezbytné, vyzve stavební úřad žadatele k doplnění žádosti o údaje a podklady přiměřeně k povaze záměru, včetně dokumentace, která musí být u staveb podle § 96 odst. 2 písm. e) SZ<sup>7</sup> a u ohlašovaných staveb podle § 104 odst. 1 písm. a) až e) zpracována projektantem. Lhůta pro vydání územního rozhodnutí začíná běžet od právní moci usnesení o provedení územního řízení.

Pokud žádost i záměr splňují podmínky pro vydání územního souhlasu, vydá stavební úřad územní souhlas do 30 dnů ode dne podání žádosti bez projednání v územním řízení (nejedná se o správní řízení). O námitkách se nerozhoduje.

Územní souhlas obsahuje identifikační údaje o žadateli, popis záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž bude záměr uskutečněn, podmínky pro provedení záměru a pro zpracování projektové dokumentace.

Územní souhlas nabývá právních účinků dnem doručení žadateli, který současně obdrží ověřený situační výkres. Územní souhlas s vyznačením účinnosti se doručuje osobám uvedeným v § 96 odst. 3 písm. d) SZ, dotčeným orgánům a místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem. Jedná-li o stavbu podle § 15<sup>8</sup> nebo 16<sup>9</sup>, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Územní souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy územní souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy územní souhlas nabyl právních účinků.

Platnost územního souhlasu je 2 roky ode dne jeho vydání, **bez možnosti prodloužení doby jeho platnosti**.

<sup>7</sup> Pozn. autora kapitoly: a co § 96 odst. 2 písm. c) SZ – nástavby a přístavby?

<sup>8</sup> Speciální stavební úřady.

<sup>9</sup> Vojenské a jiné stavební úřady.

### **Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru – „společný souhlas“ (§ 96a SZ)**

Podá-li stavebník současně žádost o územní souhlas a ohlášení stavebního záměru, které splňují požadavky § 96 a 105 SZ, vydá stavební úřad společný souhlas.

Pokud nejsou splněny podmínky pro vydání územního souhlasu nebo souhlasu s ohlášenou stavbou, nebo mohou být přímo dotčena práva dalších osob kromě „mezujících“ sousedů, rozhodne stavební úřad **usnesením o provedení územního rozhodnutí**. Podané ohlášení stavebního záměru nemá v tomto případě právní účinky, což stavební úřad stavebníkovi sdělí.

Společný souhlas spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací se doručuje stavebníkovi (se štítkem „stavba povolena“), vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem, „mezujícím“ sousedům, dotčeným orgánům a místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem.

Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu 2 let ode dne jeho vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. **Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.**

### **Veřejnoprávní smlouva (§ 78a SZ § 163 až 168 SŘ)**

Veřejnoprávní smlouva (dále jen VPS) může nahradit územní rozhodnutí v případě umístění stavby, změně využití území a změně vlivu užívání stavby na území. **VPS nelze uzavřít** v případě záměru, pro který bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (EIA; ne zjišťovací řízení – tam VPS uzavřít lze).

V **návruhu VPS**, kterou předkládá žadatel stavebnímu úřadu, musí být uvedeny:

- smluvní strany,
- výrok územního rozhodnutí, včetně všech údajů a podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů (není nutný výslovný souhlas),
- odůvodnění souladu s požadavky § 90 SZ,
- osoby, které by byly účastníky územního řízení.

Dokumentace se přikládá v rozsahu dokumentace pro územní rozhodnutí, včetně situačního výkresu na podkladě katastrální mapy; závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů a doklad prokazující žadatelovo vlastnické právo k pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám anebo souhlas podle § 86 odst. 3 SZ.

Do 30 dnů ode dne předložení VPS stavební úřad návrh posoudí. Po obdržení návrhu VPS musí stavební úřad vyvěsit informaci o podaném návrhu VPS na úřední desce po dobu 8 dnů (pokud se v té době přihlásí občanská sdružení, stavební úřad je zařadí mezi osoby, které by byly účastníky řízení; musí dát k VPS souhlas).

Stavební úřad na základě posouzení návrhu VPS **návrh přijme**, nebo **odmítne** a sdělí žadateli důvody odmítnutí.

Žadatel předloží stavebnímu úřadu VPS spolu **se souhlasy osob**, které by byly účastníky územního řízení a **grafickou přílohu** k vyznačení účinnosti.

Stavební úřad vyvěsí oznámení o uzavření VPS po vyznačení účinnosti na úřední desce po dobu 15 dnů. Smlouvu s vyznačením účinnosti doručí místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavbu podle § 15<sup>10</sup> nebo 16<sup>11</sup> také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

<sup>10</sup> Speciální stavební úřady.

<sup>11</sup> Vojenské a jiné stavební úřady.



Účinky VPS:

- **zanikají** uplynutím 2 let ode dne její účinnosti, není-li dohodnuta doba delší, nejdéle však 5 let;
- **nezanikají**, pokud:
  - bylo-li na základě žádosti podané v době její účinnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době její účinnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru;
  - bylo-li v době její účinnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává;
  - vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době její účinnosti právo stavební záměr realizovat.

**Účinnost VPS lze prodloužit** ve smyslu § 78a odst. 7 SZ.

**VPS pozbývá účinnosti**, když stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se veřejnoprávní smlouva vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.

**Změna VPS** je možná na základě dohody stavebního úřadu a žadatele za podmínek, které platí pro změnu a zrušení územního rozhodnutí.

**Změna nebo zrušení VPS** je možná samostatným výrokem v rozhodnutí o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

Veřejnoprávní smlouva **je přezkoumatelná** podle ustanovení § 165 správního řádu. Přezkumné řízení lze zahájit nejpozději do 1 roku od účinnosti veřejnoprávní smlouvy. Rozhodnutí (vydává ten stavební úřad, který VPS uzavřel, ne odvolací orgán) ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne účinnosti veřejnoprávní smlouvy.

Pokud je možné nahradit územní rozhodnutí veřejnoprávní smlouvou (§ 78a SZ) a současně je možné nahradit stavební povolení veřejnoprávní smlouvou (§ 116 SZ), lze uzavřít **veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení** (§ 78 odst. 5 SZ).

#### **Použité zdroje:**

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

*Vyhláška MMR č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření. (V1)*

*Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. (SŘ)*

#### **D.2.4.2 Územní opatření**

Zpracovatel – Ing. arch. Miriam Blažková. Redakce – Ing. arch. Zdenka Hladišová, CSc.

Aktualizace – 12. 2. 2009.

Aktualizace 2013 – Ing. arch. Miriam Blažková

Redakce ÚÚR – Ing. Alena Navrátilová

Závěrečná redakce – MMR

**Územní opatření o stavební uzávěře** (§ 97 odst. 1, § 98, § 99, § 102 SZ, § 17 V3)

*Územní opatření o stavební uzávěře* omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo



o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, jestliže je zrušeno nebo změněno rozhodnutí o námitkách nebo zrušeno opatření obecné povahy o vydání územně plánovací dokumentace, případně jeho část.

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

*Výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel, může na žádost povolit příslušná rada. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.*

Územní opatření o stavební uzávěře stanoví dobu trvání stavební uzávěry, popřípadě podmínky pro povolení výjimek.

Součástí územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území.

Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jemuž byla práva při užívání pozemku nebo stavby omezena na základě územního opatření o stavební uzávěře, a byla mu tím způsobena újma, náleží náhrada. Náhradu poskytuje obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud (§ 102 SZ).

#### **Územní opatření o asanaci území (§ 97 odst. 2, § 98, § 100 SZ, § 18 V3)**

Územní opatření o asanaci území se vydává na území postiženém 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. Územní opatření o asanaci území se vydává rovněž 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 z hlediska 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 a stanoví podmínky pro budoucí využití vymezeného dotčeného území. Uvádí stavby, které budou odstraněny a stanoví bezprostřední podmínky pro neodkladné změny v uspořádání území. Součástí územního opatření o asanaci je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území.

Tímto opatřením se pozastavuje platnost schválené územně plánovací dokumentace s tím, že ve stanovené lhůtě je povinností orgánu územního plánování zajistit její změnu nebo pořídit novou územně plánovací dokumentaci. Vydáním nové územně plánovací dokumentace nebo její změny pro dotčené území pozbývá územní opatření o asanaci území účinnosti.

Územní opatření o stavební uzávěře nebo územní opatření o asanaci území vydává jako *opatření obecné povahy podle správního řádu* v přenesené působnosti rada obce. 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 o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území se písemně projednává s dotčenými orgány. S dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, musí být návrh územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území dohodnut. Námitky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území mohou podat vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, nebo, určí-li tak správní orgán, i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy



Ústav územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 658 34 Brno  
Tel.: +420 542 423 111, www.uur.cz, e-mail: sekretariat@uur.cz

## PRINCIPY A PRAVIDLA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

### Kapitola D – Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby

#### D.2 Nástroje územního plánování

přímo dotčeny. Dále pak zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis (zákon č. 114/1992 Sb.)

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci (§ 174 správního řádu).

#### **Použité zdroje:**

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

*Vyhláška MMR č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb. (V3).*

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

#### **D.2.5 Úprava vztahů v území**

Zpracovatel – Ing. Marie Polešáková, Ph.D. Redakce – Ing. arch. Zdenka Hladišová, CSc.

Aktualizace – 12. 2. 2009.

Aktualizace 2013 – Ing. Marie Polešáková, Ph.D.

Redakce ÚÚR – Ing. arch. Naděžda Rozmanová

*Aktualizace – bude doplněno*