



Ústav územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 60200 Brno
Tel.: +420 542 423 111, www.uur.cz, e-mail: sekretariat@uur.cz

DOTČENÉ ORGÁNY V PROCESU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Internetová prezentace – poslední aktualizace ke dni 1. 1. 2024

Dostupné na:

<https://www.uur.cz/publikacni-cinnost/aktualizovane-prirucky/>

Garant MMR: Ing. Daniela Lešková, CSc.

Garant ÚÚR: Ing. Jana Sapáková

Brno, leden 2024

Úkol A.1.4/ÚP Dotčené orgány – aktualizace internetové prezentace

Ministerstvo pro místní rozvoj

Odbor územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj

Staroměstské náměstí 6

110 15 Praha 1

Garant úkolu: Ing. Daniela Lešková, CSc.

Kontakty: Tel.: +420 224 862 278 / Internet: www.mmr.cz / E-mail: daniela.leskova@mmr.gov.cz

Ústav územního rozvoje

Jakubské náměstí 3

60200 Brno

Garant úkolu: Ing. Jana Sapáková

Kontakty: Tel.: +420 542 423 133 / Internet: www.uur.cz / E-mail: sapakova@uur.cz

Obsah:

	strana
Úvodní slovo	2
1.DOTČENÉ ORGÁNY V PROCESU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	3
1.1. Legislativní rámec	3
1.2. Dotčené orgány (DO)	3
1.3. Stanovisko a závazné stanovisko	5
1.4. Koordinované stanovisko, koordinované závazné stanovisko	8
1.5. Opatření obecné povahy	8
2.DALŠÍ POSTUPY	9
2.1. Ochrana veřejných zájmů a součinnost správních orgánů	9
2.2. Řešení rozporů ve stanoviscích DO	10
2.3. Zjednodušující postupy	
3.NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A POSTUPY	10
3.1.Územně plánovací podklady	11
3.1.1.Územně analytické podklady	11
3.1.2.Územní studie	13
3.2.Politika územního rozvoje	13
3.3.Územně plánovací dokumentace	14
3.3.1.Územní rozvojový plán	14
3.3.2.Zásady územního rozvoje	16
3.3.3.Územní plán	19
3.3.4.Zastavěné území	23
3.3.5.Regulační plán	24
4.ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ	27
4.1. Druhy	27
4.2. Zjednodušující postupy	27
4.3. Další postupy	28
4.4. Závazné stanovisko orgánu územního plánování	30
4.5.Územní rozhodnutí, územní řízení	31
4.5.1.Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí	33
4.5.2.Společné územní a stavební řízení	33
4.5.3.Společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí	35
4.5.4. Zjednodušené územní řízení	37
4.5.5. Územní souhlas	38
4.5.6. Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru	38
4.5.7. Veřejnoprávní smlouva	39
4.6. Územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území	39

Úvodní slovo

Internetová prezentace „Dotčené orgány v procesu územního plánování“ je aktualizována průběžně podle toho, jak nabývají účinnosti novelizované nebo nové právní předpisy, které vyvolávají změny v dotčených orgánech, jejich působnosti a problematice s nimi související ve vztahu k jednotlivým nástrojům územního plánování – jedná se o:

Územně plánovací dokumentace:

- územní rozvojový plán
- zásady územního rozvoje
- územní plán
- vymezení zastavěného území
- regulační plán

Územní rozhodnutí o:

- umístění stavby nebo zařízení
- změně vlivu užívání stavby na území
- ochranném pásmu
- změně využití území
- dělení nebo scelování pozemků

Územní opatření o:

- stavební uzávěře
- asanaci území

Pozn.: Další nástroje, veřejnoprávní smlouva a územní souhlas, kterou mohou při splnění legislativně stanovených podmínek nahradit některé druhy územní rozhodnutí, jsou uvedeny u těchto druhů územních rozhodnutí v příslušných souborech (06-rous, 07-rozvu) - viz níže.

Dotčené orgány v procesu územního plánování a problematika s nimi související je pro výše uvedené nástroje územního plánování uspořádána do následujících samostatných částí této internetové prezentace – v jednotlivých souborech (dle označení 02 až 08 v pravém sloupci), a to vždy s datem, ke kterému byla internetová prezentace aktualizována (např. k 1. 1. 2024 je označení 02-zur-01012024, atd.):

Zásady územního rozvoje	02-zur
Územní plán	03-up
Vymezení zastavěného území	04-vzu
Regulační plán	05-rp
Rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (<i>územní souhlas, veřejnoprávní smlouva</i>), rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území (<i>veřejnoprávní smlouva</i>), rozhodnutí o ochranném pásmu	06-rous
Rozhodnutí o změně využití území (<i>územní souhlas, veřejnoprávní smlouva</i>)	07-rozvu
Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků	08-rodasp
Územní opatření o stavební uzávěře	09-uosu
Územní opatření o asanaci území	10-uoau

Publikace „Dotčené orgány v procesu územního plánování“ se zabývá dotčenými orgány v procesu pořizování územně plánovací dokumentace a dotčenými orgány v územních řízeních (včetně územního souhlasu a veřejnoprávní smlouvy), **neřeší dotčené orgány v procesu povolování staveb**. V rámci společného územního a stavebního řízení budou k umístění staveb příslušné DO uvedené v této publikaci, ale stavební úřad, který povede společné řízení, musí rozšířit okruh DO o dotčené orgány příslušné k povolení staveb. **S ohledem na výše uvedené je třeba vždy zvážit doplnění okruhu DO.**

Podrobněji je problematika popsána v části Územní rozhodnutí na str. 29 a stranách následujících.

1. DOTČENÉ ORGÁNY V PROCESU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

1.1. Legislativní rámec

Zákon č. **283/2021 Sb.**, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon, dále také jen „**NSZ**“), s postupným nabýváním účinnosti,
Zákon č. **284/2021 Sb.**, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím stavebního zákona, (dále jen „změnový zákon“), s postupným nabýváním účinnosti,
Zákon č. 148/2023 Sb., o jednotném enviromentálním stanovisku (dále jen „zákon o JES“),
Zákon č. 149/2023 Sb., zákon, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o jednotném environmentálním stanovisku,
Zákon č. **183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „**SZ**“),
zákon č. **186/2006 Sb.**, o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákon o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů,
zákon č. **500/2004 Sb.**, správní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále také jen „**SŘ**“,
zákon č. **416/2009 Sb.**, o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů,
vyhláška č. **500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění novel,
vyhláška č. **503/2006 Sb.**, o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění novel,
Zákon č. 416/2009 Sb., liniový zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Dne 1. 1. 2024 nabyl účinnosti zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NSZ**“). Dle ustanovení § 334a NSZ, v tzv. **přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024**, se ve věcech týkajících se územního plánování postupuje **podle dosavadních právních předpisů**, s výjimkou územního řízení, týkajícího se vyhrazené stavby, uvedené v příloze č. 3 k tomuto zákonu nebo stavby s ní související (dále zkráceně jen „vyhrazené stavby“).

Ve věcech záměrů podle tohoto zákona se v přechodném období postupuje **podle dosavadních právních předpisů** s výjimkou věcí týkajících se vyhrazených staveb, staveb s nimi souvisejících a staveb tvořících s nimi soubor staveb.

Dosavadními právními předpisy se rozumí zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a jeho prováděcí předpisy, ve znění účinném k 31. 12. 2023, ale také ta ustanovení NSZ, která k 31. 12. 2023 již účinná byla, a dále také právní předpisy dotčené změnovým zákonem č. 284/2021 Sb., ve znění účinném do 31.12.2023.

Tato publikace neobsahuje okruh dotčených orgánů v řízeních o povolení záměru vyhrazených staveb.

Níže jsou popsány obecné postupy dotčených orgánů a uvedeny oblasti jejich působnosti, v nichž uplatňují svá stanoviska a závazná stanoviska (případně jiný úkon dle zvláštních právních předpisů) v souladu s tím, jak jim byla svěřena ochrana veřejných zájmů zvláštními právními předpisy a stavebním zákonem.

1.2. Dotčené orgány (dále také jen DO)

Podle § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále též jen SŘ):

Dotčenými orgány jsou

a) orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon, a

b) správní orgány a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska (§ 149 odst. 1) nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu.“

V procesech územního plánování se jedná o orgány, kterým je svěřena ochrana veřejných zájmů zvláštními právními předpisy a stavebním zákonem.

Např. podle § 107 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, do působnosti krajských úřadů patří uplatňovat stanoviska k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností.

V procesu územního plánování se jedná o orgány, kterým je svěřena ochrana veřejných zájmů zvláštními právními předpisy a stavebním zákonem, **zejména na úseku**:

01 ochrana životního prostředí	13 doprava drážní
02 ochrana přírody a krajiny	14 doprava letecká
03 ochrana vod	15 doprava vodní
04 ochrana ovzduší	16 energetika
05 ochrana zemědělského půdního fondu	17 využívání jaderné energie a ionizujícího záření
06 ochrana lesa	18 obrana státu
07 ochrana ložisek nerostných surovin	19 civilní ochrana
08 odpadové hospodářství	20 požární ochrana
09 ochrana veřejného zdraví	21 pozemkové úpravy
10 veterinární péče	22 elektronické komunikace
11 památková péče	23 bezpečnost státu
12 doprava na pozemních komunikacích	24 další úseky (integrována prevence, prevence závažných havárií, soulad s PÚR a ÚPD, z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, atd.)

**Pozn.: V této publikaci je uvedeno „na úseku“, některé právní předpisy upravují působnost dotčeného orgánu v oblasti, oboru, ve věcech a jině.*

§ 136 SŘ

(1) Dotčenými orgány jsou

a) orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon, a

b) správní orgány a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska (§ 149 odst. 1) nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu.

(2) Postavení dotčených orgánů mají **územní samosprávné celky**, jestliže se věc týká práva územního samosprávného celku na samosprávu.

(3) Dotčené orgány poskytují správnímu orgánu, který vede řízení, všechny informace důležité pro řízení, nebude-li tím porušena povinnost podle zvláštního zákona.

(4) Dotčené orgány mají v souvislosti s posouzením otázky, zda zahájit řízení, s probíhajícím řízením nebo s výkonem dozoru právo nahlížet do spisu a právo obdržet kopii materiálů tvořících součást spisu, jsou-li pro výkon jejich působnosti podstatné. K ostatním podkladům pro vydání rozhodnutí se dotčené orgány vyjadřují, je-li to třeba k plnění jejich úkolů nebo jestliže si to vyhradily. Dotčené orgány mají právo podat podnět k zahájení **přezkumného řízení**.

(5) Správní orgán, který vede řízení, a dotčené orgány mohou v mezích své působnosti činit **společné úkony**, s výjimkou vydání rozhodnutí, popřípadě může být v řízení před správním orgánem využito výsledků úkonu dotčeného orgánu, jestliže s tím správní orgán i dotčený orgán souhlasí a jestliže tím nemůže být účastníkům řízení způsobena újma na jejich právech.

(6) Při **řešení rozporů** mezi správním orgánem, který vede řízení, a správními orgány, které jsou dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, týkajících se řešení otázky, jež je předmětem rozhodování, se postupuje přiměřeně podle ustanovení o řešení sporů o příslušnost s tím, že v případě bezvýslednosti dohodovacího řízení musí být zpráva o jeho průběhu spolu s návrhy jednotlivých ústředních správních úřadů ústředním správním úřadem, na jehož návrh bylo dohodovací řízení zahájeno, bez zbytečného odkladu předložena k řešení vládě. Ustanovení tohoto odstavce se

nepoužije na řešení rozporů s územními samosprávnými celky, jestliže se věc týká práva územního samosprávného celku na samosprávu. Ustanovení § 133 odst. 6 SŘ platí obdobně.

*V souladu s § 4 odst. 6 SZ: Stanoví-li **dotčené orgány** ve svém **závazném stanovisku podmínky**, jsou příslušné kontrolovat jejich dodržování; stavební úřad poskytne součinnost potřebnou **ke kontrole** těchto podmínek.*

1.3. Stanovisko a závazné stanovisko

§ 4 odst. 2 SZ:

"Orgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s **dotčenými orgány** chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů⁴⁾ nebo tohoto zákona. Dotčené orgány vydávají

- a) **závazná stanoviska**⁵⁾ pro rozhodnutí a pro jiné úkony stavebního úřadu nebo úkony autorizovaného inspektora podle tohoto zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak,
- b) **stanoviska**, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona. Pro obsah stanoviska se použije § 149 odst. 2 správního řádu obdobně.

Dále dotčené orgány vydávají:

- c) **Koordinované závazné stanovisko (nebo koordinované stanovisko)**, zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, je-li dotčeným orgánem podle zvláštních předpisů tentýž orgán veřejné správy. Lze je vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu (§ 4 odst. 7 SZ).
- d) **Jednotné závazné stanovisko** k zásahu do přírody a krajiny posuzuje záměr z hlediska zájmů chráněných podle zákona o ochraně přírody a krajiny (§ 4 odst. 12 SZ a § 82a odst. 1-6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).
- e) **Vyjádření** – v zákonem stanovených případech, na formu a obsah vyjádření se vztahuje § 154 SŘ.

⁴⁾ 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), atd.

⁵⁾ § 149 zákona č. 500/2004 Sb.

Podle změny SZ provedené s účinností od 1. 1. 2013 vydávají dotčené orgány závazná stanoviska pro rozhodnutí i pro jiné úkony stavebního úřadu (souhlasy) a pro úkony autorizovaného inspektora podle stavebního zákona. Zároveň toto ustanovení respektuje skutečnost, že zvláštní zákony mohou stanovit jinak. Touto změnou by se měly bez nutnosti novelizovat řadu zvláštních právních předpisů vyřešit nesrovnalosti mezi textem stavebního zákona, správního řádu a některých zvláštních zákonů, které upravují působnost DO ve vztahu ke stavebnímu zákonu.

Stanoviska vydávaná k politice územního rozvoje (viz § 31-35 SZ), územnímu rozvojovému plánu (§ 35a – 35 h), zásadám územního rozvoje (viz § 36 - 42c zákona), územním plánům (viz § 43-57 SZ), regulačním plánům (viz § 61-75 SZ), vymezení zastavěného území (viz § 58-60 SZ) a k územním opatřením (viz § 97-100 SZ) **mají obdobnou povahu jako závazná stanoviska** podle správního řádu (viz § 149 SŘ)²⁾, zvláštní právní předpis však nemůže stanovit, že místo nich budou vydávána správní rozhodnutí. Stanovisko dotčeného orgánu je, stejně jako závazné stanovisko, pro pořizovatele i pro příslušné zastupitelstvo závazné, když pořizovatel může při nesouhlasu s podmínkami uvedenými ve stanovisku pouze vyvolat rozpor, který bude řešen postupem podle § 136 odst. 6 SŘ. Pokud tímto postupem nebude dosaženo dohody, a to ani v následném dohodovacím řízení ústředních orgánů státní správy, rozhodne o něm s konečnou platností vláda (Komentář k SZ, ASPI)

²⁾ Dle § 149 odst. 1 SŘ:

§ 149 SŘ

Rozhodnutí podmíněné závazným stanoviskem

(1) **Závazné stanovisko** je úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Správní orgány příslušné k vydání závazného stanoviska jsou dotčenými orgány.

Tedy z toho vyplývá, že závazné stanovisko je využíváno jako podkladové stanovisko pro finální rozhodování správních úřadů.

(2) Závazné stanovisko obsahuje **závaznou část a odůvodnění**. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

(3) Správní orgán usnesením přeruší řízení, jestliže se dozvěděl, že probíhá řízení, v němž má být vydáno závazné stanovisko.

(4) Správní orgán příslušný k vydání závazného stanoviska **vydá závazné stanovisko bez zbytečného odkladu**, nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy byl o vydání závazného stanoviska požádán. K této lhůtě se připočítává doba až 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvlášť složitý případ.

(5) Nemá-li žádost o vydání závazného stanoviska předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, vyzve správní orgán žadatele k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků žádosti. Neodstraní-li žadatel vady žádosti, které brání vydání závazného stanoviska, správní orgán písemně sdělí žadateli, že závazné stanovisko nemůže být vydáno. Po dobu odstraňování vad žádosti lhůta pro vydání závazného stanoviska neběží. Ode dne odstranění vad žádosti počne běžet nová lhůta pro vydání závazného stanoviska.

(6) Jestliže bylo v průběhu řízení o žádosti vydáno závazné stanovisko, které znemožňuje žádosti vyhovět, neprovádí správní orgán další dokazování a žádost zamítne.

(7) Jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska. Tomuto správnímu orgánu zasílá odvolání spolu s vyjádřením správního orgánu prvního stupně a s vyjádřením účastníků. Pokud nelze závazné stanovisko potvrdit nebo změnit bezodkladně, nadřízený správní orgán potvrdí nebo změní závazné stanovisko nejpozději do 30 dnů ode dne vyžádání jeho potvrzení nebo změny. K této lhůtě se připočítává doba až 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvlášť složitý případ. Po dobu vyřizování věci nadřízeným správním orgánem správního orgánu, který je příslušný k vydání závazného stanoviska, lhůta podle § 88 odst. 1 neběží.

(8) Nezákoně závazné stanovisko lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko. Přezkumné řízení lze zahájit do 1 roku od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno; závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po uplynutí 15 měsíců od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno. Jestliže správní orgán při své úřední činnosti zjistí, že jiný správní orgán učinil nezákoně závazné stanovisko, dá podnět správnímu orgánu příslušnému k přezkumnému řízení a vyčká jeho rozhodnutí.

(9) Zrušení nebo změna závazného stanoviska je v případě, že rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, již nabylo právní moci, důvodem obnovy řízení.

*Jaký má mít obsah a náležitosti **závazné stanovisko** je uvedeno v § 149 odst. 2 Správního řádu. Jak má vypadat **stanovisko**, vyplývá z § 4 odst. 2 SZ: „Pro obsah stanoviska se použije § 149 odst. 2 správního řádu obdobně“.*

Zákon č. 403/2020 Sb. přinesl do stavebního zákona změny související se závazným stanoviskem, zejména týkající se lhůty pro jeho vydání a **fikce souhlasného závazného stanoviska** pro řízení podle stavebního zákona.

Podle § 4 SZ ve znění účinném od 1. 1. 2021 platí:

„(9) O prodloužení lhůty k vydání závazného stanoviska podle správního řádu vydá dotčený orgán usnesení, které se pouze poznamená do spisu, a dotčený orgán vyrozumí o této skutečnosti žadatele. Jestliže **není závazné stanovisko** dotčeného orgánu **vydáno ve lhůtě** pro jeho vydání, považuje se za **souhlasné a bez podmínek**.

(10) Jestliže v případě uvedeném v odstavci 9 větě druhé nebyly splněny předpoklady pro vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek, vydá nadřízený správní orgán nové závazné stanovisko, kterým se závazné stanovisko podle odstavce 9 ruší. Nové závazné stanovisko lze vydat do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno.

(11) Lhůty pro zahájení přezkumného řízení a zrušení nebo změnu závazného stanoviska v přezkumném řízení u závazného stanoviska podle odstavce 2 písm. a), které je podkladem pro jiný úkon stavebního úřadu, počínají běžet ode dne, kdy jiný úkon nabyl právních účinků. Lhůty pro zahájení přezkumného řízení a zrušení nebo změnu závazného stanoviska v přezkumném řízení u závazného stanoviska podle odstavce 2 písm. a), které je podkladem pro vydání certifikátu autorizovaného inspektora, počínají běžet ode dne vzniku práva provést oznámený záměr.

(12) Odstavce 9 a 10 **se nepoužijí** na závazné stanovisko

a) k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

b) orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny, kterým se

1. vyslovuje souhlas k zásahům, které by mohly vést k závažnému nebo nevratnému poškození nebo ke zničení přírodního stanoviště v zájmu Evropských společenství nebo druhů v zájmu Evropských společenství,

2. uděluje souhlas k činnostem podmíněným souhlasem orgánu ochrany přírody v ptačích oblastech,

3. posuzuje splnění podmínek pro povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropské unie a podle zákona o ochraně přírody a krajiny,

4. uděluje souhlas s činnostmi vymezenými v bližších ochranných podmínkách zvláště chráněných území, která byla vyhlášena k zajištění udržení příznivého stavu evropských stanovišť nebo stanovišť evropsky významných druhů, které jsou předmětem ochrany evropsky významných lokalit,

5. posuzuje záměr z hlediska zájmů chráněných podle zákona o ochraně přírody a krajiny, a které je vydáno jako jednotné závazné stanovisko k zásahu do přírody a krajiny.

*K základním principům při uplatňování stanovisek a závazných stanovisek dotčených orgánů je **princip kontinuity** podle § 4 odst. 4 SZ:*

Dotčený orgán je 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 změnila podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.

Tedy dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem nebo závazným stanoviskem vydaným v předchozích etapách projednávání a mohou je měnit pouze při změně podmínek nebo podrobností dokumentace nebo výše uvedených skutečností.

Závazné stanovisko orgánu územního plánování dle § 96b zákona č. 183/2006 Sb. (SZ)

Z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování je dotčeným orgánem orgán územního plánování, který v případech, kdy se jedná o změnu v území, vydává závazné stanovisko dle § 96b SZ. V této publikaci je podrobněji rozvedena problematika závazného stanoviska orgánu územního plánování na str. 30.

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, připravilo materiál vztahující se k problematice vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování podle § 96b stavebního zákona č. 183/2006 Sb., kde je také uvedeno, ve kterých případech se toto závazné stanovisko vydává a kdy se nevydává. Materiál lze najít na webových stránkách: [Závazná stanoviska orgánů územního plánování \(uur.cz\)](http://www.uur.cz).

1.4. Koordinované stanovisko, koordinované závazné stanovisko

§ 4 odst. 7 SZ:

Je-li dotčeným orgánem podle zvláštních právních předpisů tentýž orgán veřejné správy, vydává koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko, zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí. Koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko lze vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. Ustanovení správního řádu o společném řízení⁶⁾ se použijí přiměřeně.

V případech, kdy je dotčeným orgánem tentýž orgán veřejné správy a hájí veřejné zájmy na několika samostatných úsecích (typicky např. situace na úseku ochrany životního prostředí), vydá tento orgán jedno koordinované stanovisko (koordinované závazné stanovisko), které bude zahrnovat požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, jež tento orgán hájí. Tedy koordinované stanovisko a koordinované závazné stanovisko je úkon učiněný DO na základě několika zvláštních zákonů v téže věci.

Z použité formulace „vydává koordinované stanovisko“ lze dovozovat, že jde o povinnost příslušného správního orgánu, nikoliv o věc jeho volné úvahy, zda tak učiní. Logickou podmínkou takového postupu je, že požadavky na ochranu jednotlivých dílčích zájmů nesmí být vzájemně v rozporu. V těchto případech bude věcí vnitřního organizačního uspořádání příslušného orgánu (úřadu), kterému ze svých útvarů (odborů) tuto pravomoc svěří (který útvar úřadu bude oním „svodným“ odborem a shromážděná „dílčí stanoviska nebo závazná stanoviska“ vydá jako společné koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko).

Vydávání koordinovaných stanovisek i koordinovaných závazných stanovisek připadá v úvahu u všech správních orgánů s působností DO, tzn. u orgánů výkonné moci, ať už se jedná o ministerstva, krajské, obecní nebo jiné správní úřady.

⁶⁾ § 140 zákona č. 500/2004 Sb. (SŘ).

1.5. Opatření obecné povahy

§ 171 SŘ

Podle této části postupují správní orgány v případech, kdy jim zvláštní zákon ukládá vydat závazné opatření obecné povahy, které není právním předpisem ani rozhodnutím.

Tedy dotčené orgány vystupují i v rámci těch postupů správních orgánů, jejichž výsledkem je opatření obecné povahy.

Stanoviska DO slouží jako podklad pro vydání opatření obecné povahy.

§ 172 SŘ

(1) Návrh opatření obecné povahy s odůvodněním správní orgán po projednání s dotčenými orgány uvedenými v § 136 doručí veřejnou vyhláškou podle § 25, kterou vyvěsí na své úřední desce a na úředních deskách obecních úřadů v obcích, jejichž správních obvodech se má opatření obecné povahy týkat, a vyzve dotčené osoby, aby k návrhu opatření podávaly připomínky nebo námítky. V případě potřeby se návrh zveřejní i jiným způsobem, v místě obvyklém. Návrh opatření obecné povahy musí být zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů.

2. DALŠÍ POSTUPY

2.1. Ochrana veřejných zájmů a součinnost správních orgánů

V územích vymezených ministerstvem obrany a vnitra

§ 36 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (nový stavební zákon)

(1) Ministerstvo obrany a Ministerstvo vnitra **vymezí** opatřením obecné povahy území, v němž v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu

- a) vydává závazné stanovisko pro účely povolení záměru,
- b) vydává vyjádření k návrhu zadání územně plánovací dokumentace a stanovisko k návrhu územně plánovací dokumentace nebo její změny, dotýká-li se **vymezeného území**, a
- c) může se vyjádřit k nezbytným úpravám u již zřízených staveb nebo uplatnit požadavky na nezbytné úpravy.

(2) Opatření obecné povahy podle odstavce 1 se vydává bez řízení o jeho návrhu a nabývá účinnosti dnem vyvěšení veřejné vyhlášky.

(3) Náklady spojené s požadavky na nezbytné úpravy podle odstavce 1 písm. c) nese ministerstvo, které je uplatnilo.

2.2. Řešení rozporů ve stanoviscích dotčených orgánů

§ 4 SZ

8) Orgány územního plánování a stavební úřady projednávají protichůdná stanoviska nebo protichůdná závazná stanoviska dotčených orgánů. Dojde-li k rozporu mezi příslušnými orgány podle tohoto zákona a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se podle správního řádu.

§ 136 SŘ

(6) Při řešení rozporů mezi správním orgánem, který vede řízení, a správními orgány, které jsou dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, týkajících se řešení otázky, jež je předmětem rozhodování, se postupuje přiměřeně podle ustanovení o řešení sporů o příslušnost s tím, že v případě bezvýslednosti dohodovacího řízení musí být zpráva o jeho průběhu spolu s návrhy jednotlivých ústředních správních úřadů ústředním správním úřadem, na jehož návrh bylo dohodovací řízení zahájeno, bez zbytečného odkladu předložena k řešení vládě. Ustanovení tohoto odstavce se nepoužije na řešení rozporů s územními samosprávnými celky, jestliže se věc týká práva územního samosprávného celku na samosprávu. Ustanovení § 133 odst. 6 platí obdobně.

§ 133 SŘ

(2) Považuje-li se několik správních orgánů za příslušné k řízení v téže věci, jsou povinny to bezodkladně oznámit nejbližše společně nadřízenému správnímu orgánu, který jejich spor rozhodne. Nemají-li správní orgány společně nadřízený správní orgán, projednají spor o příslušnost ústřední správní úřady, které jsou nadřízeny těmto správním orgánům. Jde-li o spor o příslušnost mezi ústředními správními úřady, postupuje se přímo podle odstavce 3.

*Z uvedených ustanovení vyplývá, že **rozpory mohou být řešeny v těchto úrovních:***

1. Dohoda na úrovni správního úřadu, který vede řízení.
2. Nedojde-li k dohodě, řeší rozpor dohodou nejbližší společný nadřízený orgán, pokud neexistuje, pak řeší rozpor dohodou nadřízené ústřední orgány.
3. Nedojde-li ani tady k dohodě, předkládá se rozpor vládě, přičemž musí být zpráva o průběhu dohodovacího řízení spolu s návrhy jednotlivých ústředních správních úřadů předložena příslušným ministerstvem.

2.3. Zjednodušující postupy

V souladu s § 4 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. orgány územního plánování a stavební úřady přednostně využívají zjednodušující postupy. (Pozn.: Zjednodušující postupy lze užívat jen při splnění zákonných podmínek)

§ 4 SZ

(1) Orgány územního plánování a stavební úřady přednostně využívají zjednodušující postupy a postupují tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a aby v případě, kdy lze za podmínek tohoto zákona vydat v dané věci, zejména u jednoduchých staveb, pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolování záměru. Pokud je spolu se stavbou hlavní předmětem žádosti nebo ohlášení soubor staveb, stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní. Stanoví-li tak tento zákon, mohou orgány územního plánování a stavební úřady uzavřít s žadatelem veřejnoprávní smlouvu místo vydání správního rozhodnutí. Tím nesmí být dotčena práva a oprávněné zájmy dotčených osob a zájmy dotčených orgánů³⁾.

Za legislativně stanovených podmínek lze použít následující postupy:

na úseku územních plánovacích dokumentací **zkrácený postup** pořizování u:

- aktualizace zásad územního rozvoje (§ 42a a § 42b SZ),
- změny územního plánu (§ 55a a § 55b SZ),
- změny regulačního plánu (§ 72 a následující SZ).

na úseku územních rozhodnutí:

- územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí (§ 94a a následující SZ),
- společné územní a stavební řízení (§ 94j a následující SZ),
- společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí (§ 94q a následující SZ).

Při posuzování záměru povolovaného podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (stavební záměr) ve společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí nebo v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí (řízení s posouzením vlivů) **postupuje příslušný úřad v součinnosti s úřadem příslušným k vedení řízení s posouzením vlivů** (stavební úřad) - § 10 **Zvláštní ustanovení pro posuzování vlivů stavebních záměrů na životní prostředí**, zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (*včetně zákona č. 225/2017Sb.*).

Podrobněji je problematika společných územních a stavebních řízení (s posouzením vlivu na životní prostředí) popsána v kapitole Územní rozhodnutí na str. 28 až 40). Problematika územních řízení s posouzením vlivů na životní prostředí je popsána na str. 36.

2. NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A POSTUPY

Základními nástroji územního plánování jsou:

- **územně plánovací podklady:**
 - územně analytické podklady
 - územní studie
- **politika územního rozvoje**
- **územně plánovací dokumentace:**
 - územní rozvojový plán
 - zásady územního rozvoje
 - územní plán
 - vymezení zastavěného území
 - regulační plán
- **územní rozhodnutí:**
 - rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení
 - rozhodnutí o změně využití území

- rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
- rozhodnutí o ochranném pásmu
- **územní opatření o stavební uzávěře**
- **územní opatření o asanaci území**

Za legislativně stanovených podmínek lze územní rozhodnutí nahradit:

- územním souhlasem
- veřejnoprávní smlouvou

V legislativně stanovených případech lze některé postupy spojit a vydat:

- územní rozhodnutí s posouzením vlivu na životní prostředí
- společné povolení
- společné povolení s posouzením vlivu na životní prostředí
- společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru

Poznámka:

- Územní rozhodnutí se nevydává, pokud jej nahrazuje regulační plán.
- Pokud je možné nahradit územní rozhodnutí veřejnoprávní smlouvou (§ 78a) a současně je možné nahradit stavební povolení veřejnoprávní smlouvou (§ 116), lze uzavřít veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení.

Pokud není uvedeno jinak, jsou v následujícím textu kapitoly Nástroje územního plánování citována ustanovení ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů – tj. až včetně změny zákonem č. 403/2020 Sb. (jinak znamená citování ustanovení správního řádu).

Způsob zpracování této kapitoly odpovídá způsobu zpracování ostatních samostatných částí (02 až 08) internetové prezentace publikace Dotčené orgány v procesu územního plánování – tedy citace ustanovení SZ jsou uváděny bez uvozovek. Doplňující text k nim je uváděn kurzívou.

3.1. Územně plánovací podklady

§ 25 SZ

Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

2.1.1. Územně analytické podklady

§ 26 SZ

Územně analytické podklady

(1) Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, 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 (dále jen "limity využití území"), záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci (dále jen "rozbor udržitelného rozvoje území").

§ 29 SZ

Projednání územně analytických podkladů

(1) 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.

(3) Územně analytické podklady pro území kraje a jejich aktualizace pořizuje krajský úřad s využitím územně analytických podkladů pro správní obvody obcí s rozšířenou působností a předkládá je k projednání zastupitelstvu kraje v rozsahu a formě stanovené prováděcím právním předpisem. 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.

2.1.2. Územní studie

§ 30 SZ

(1) 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.

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

(6) Pořizovatel nejpozději do 8 let od posledního vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti prověří aktuálnost jejího řešení a v případě možnosti dalšího využití územní studie zajistí o této skutečnosti vložení dat do evidence, jinak ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, údaje o územní studii z evidence vypustí. Ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, vypustí údaje o územní studii z evidence územně plánovací činnosti též v případě, že její obsah je v rozporu s právními předpisy.

3.2. Politika územního rozvoje

§ 31 ZS

(1) Politika územního rozvoje určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území, a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů.

§ 33 SZ

(1) Ministerstvo pořizuje návrh politiky územního rozvoje ve spolupráci s ostatními ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a kraji. Ministerstvo životního prostředí stanoví své požadavky na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

(3) Ministerstvo zašle návrh politiky územního rozvoje spolu s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území ministerstvům, jiným ústředním správním úřadům a krajům, které mohou uplatnit svá stanoviska do 60 dnů po obdržení návrhu politiky územního rozvoje. Ke stanoviskům podaným po této lhůtě se nepřihlíží.

(4) Ministerstvo zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup návrh politiky územního rozvoje 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 30 dnů ode dne veřejného projednání. Připomínky se podávají ministerstvu. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Ustanovení § 22 odst. 1 až 3 se použijí přiměřeně.

(5) Ministerstvo ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí a Ministerstvem životního prostředí zašle návrh politiky územního rozvoje spolu s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území sousedním státům, jejichž území může být uplatňováním politiky územního rozvoje významně ovlivněno, a nabídne jim konzultace. Pokud sousední stát o konzultace projeví zájem, ministerstvo se ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí a Ministerstvem životního prostředí konzultací účastní.

(6) Ministerstvo zašle kopie stanovisek, připomínek a případných výsledků konzultací podle odstavců 3 až 5 Ministerstvu životního prostředí jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle § 4 odst. 2. Ministerstvo životního prostředí stanovisko uplatní do 30 dnů od obdržení těchto podkladů. Ze závažných důvodů, které Ministerstvo životního prostředí sdělí ministerstvu nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud Ministerstvo životního prostředí stanovisko neuplatní ve lhůtě podle věty druhé ani v prodloužené lhůtě, je možné politiku územního rozvoje schválit i bez jeho stanoviska.

(7) Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že politika územního rozvoje má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).

(8) Ministerstvo zohlední výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanoviska, připomínky obcí a veřejnosti a případná vyjádření sousedních států a výsledky konzultací a upraví návrh politiky územního rozvoje. Tento upravený návrh projedná se zástupci ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů.

§ 34 SZ

Schválení politiky územního rozvoje

Ke schválení politiky územního rozvoje předkládá ministerstvo vládě návrh politiky územního rozvoje upravený na základě jeho projednání se zástupci ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů. Spolu s návrhem politiky územního rozvoje se předkládá

- a) zpráva o projednání návrhu politiky územního rozvoje obsahující vyhodnocení stanovisek ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů, připomínek obcí a veřejnosti, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací se zdůvodněním způsobu jejich zapracování,
- b) výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- c) stanovisko Ministerstva životního prostředí k vyhodnocení vlivů na životní prostředí¹¹⁾ se sdělením, jak bylo zohledněno,
- d) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s uvedením důvodů výběru přijaté varianty řešení.

¹¹⁾ Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.

§ 35 SZ

Aktualizace politiky územního rozvoje

(2) Zpráva o uplatňování politiky územního rozvoje obsahuje zejména

- e) stanovisko podle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny,
- f) stanovisko Ministerstva životního prostředí zpracované na základě kritérií podle přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí s uvedením, zda má být aktualizace politiky územního rozvoje posouzena z hlediska vlivů na životní prostředí,

(4) Na základě zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje vláda rozhodne o její aktualizaci nebo o zpracování nového návrhu politiky územního rozvoje; při tom se postupuje obdobně podle ustanovení § 33 a 34. Vyhodnocení vlivů aktualizace na udržitelný rozvoj území se zpracovává jen tehdy, pokud tak stanovilo Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku podle odst. 2 písm. f).

(5) Z důvodu naléhavého veřejného zájmu může vláda rozhodnout o aktualizaci politiky územního rozvoje, jejím obsahu a zkrácení lhůt uvedených v § 33 bez předložení zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje. Při této aktualizaci se použijí přiměřeně § 33 a 34.

(6) Vláda může v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořízení aktualizace politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu nebo jeho aktualizace.

(7) Aktualizace politiky územního rozvoje se projednává a schvaluje v rozsahu měněných částí. Po jejím schválení ministerstvo zajistí vyhotovení úplného znění politiky územního rozvoje po její poslední aktualizaci.

3.3. Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

V následujícím textu jsou **citovaná ustanovení stavebního zákona č. 183/2006 Sb.**, která obsahují obecnou charakteristiku jednotlivých druhů ÚPD a součinnost pořizovatele s dotčenými orgány v jednotlivých etapách jejich pořizování.

3.3.1. Územní rozvojový plán

§ 35a SZ

(3) Územní rozvojový plán se pořizuje pro celé území republiky a vydává se formou opatření obecné povahy.

§ 35b SZ

Obsahové náležitosti a struktura územního rozvojového plánu

(1) Územní rozvojový plán obsahuje textovou a grafickou část.

(2) Textová část územního rozvojového plánu obsahuje zejména

a) vymezení ploch a koridorů mezinárodního a republikového významu nebo ploch a koridorů, které svým významem přesahují území jednoho kraje, stanovené politikou územního rozvoje a stanovení účelu jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,

b) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

c) je-li to účelné, stanovení pořadí provádění změn v území a

d) stanovení kompenzačních opatření podle § 35d odst. 6.

(3) Grafická část obsahuje

a) výkres ploch a koridorů,

b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí a

c) je-li to účelné, výkres pořadí provádění změn v území.

Projednání návrhu územního rozvojového plánu

§ 35c SZ

(2) Obsah územního rozvojového plánu stanoví

a) ministerstvo na základě aktualizace politiky územního rozvoje v rozsahu podle § 32 odst. 1 písm. g).

b) vláda podle § 35 odst. 6.

c) vláda, nevyžaduje-li aktualizace územního rozvojového plánu aktualizaci politiky územního rozvoje.

(3) Návrh obsahu územního rozvojového plánu doručí ministerstvo příslušnému orgánu ochrany přírody k vydání stanoviska podle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a Ministerstvu životního prostředí.

(4) Ministerstvo životního prostředí vydá k návrhu obsahu územního rozvojového plánu do 30 dnů od doručení stanovisko, ve kterém podle přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a na základě stanoviska orgánu ochrany přírody podle předchozího odstavce stanoví podrobnější požadavky na obsah a rozsah vyhodnocení vlivů na životní prostředí a případné požadavky na vyhodnocení variant řešení, které ještě rozumně vedou k dosažení cílů územního rozvojového plánu. Příslušný orgán ochrany přírody doručí stanovisko podle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny ministerstvu a Ministerstvu životního prostředí nejpozději 7 dní před uplynutím lhůty podle věty první.

§ 35d SZ

(2) Ministerstvo zašle návrh územního rozvojového plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ministerstvům, jiným ústředním správním úřadům a krajům, které mohou uplatnit svá stanoviska do 60 dnů od obdržení návrhu územního rozvojového plánu. Ke stanoviskům a vyjádřením podaným po této lhůtě se nepřihlíží.

(3) Ministerstvo zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup návrh územního rozvojového plánu

a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a nejméně 30 dnů předem oznámí místo a dobu konání veřejného projednání. Do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý podat u ministerstva písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

(4) Ministerstvo ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí a Ministerstvem životního prostředí zašle návrh územního rozvojového plánu spolu s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území sousedním státům, jejichž území může být uplatňováním územního rozvojového plánu významně ovlivněno, a nabídne jim konzultace. Pokud sousední stát o konzultace projeví zájem, ministerstvo se ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí a Ministerstvem životního prostředí konzultací účastní.

(5) Ministerstvo zašle kopie stanovisek, připomínek a případných výsledků konzultací podle odstavců 1 až 3 Ministerstvu životního prostředí jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle § 4 odst. 2. Ministerstvo životního prostředí stanovisko uplatní do 30 dnů od obdržení těchto podkladů. Ze závažných důvodů, které Ministerstvo životního prostředí sdělí ministerstvu nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud Ministerstvo životního prostředí stanovisko neuplatní ve lhůtě podle věty druhé ani v prodloužené lhůtě, je možné územní rozvojový plán vydat i bez jeho stanoviska.

(6) Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní rozvojový plán má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).

§ 35e SZ

(1) Pokud návrh územního rozvojového plánu obsahuje varianty řešení, podle výsledků projednání vybere ministerstvo nejvhodnější variantu.

(2) Ministerstvo zohlední výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, připomínky, případná vyjádření sousedních států a výsledky konzultací s nimi, stanoviska, popřípadě výsledky řešení rozporů a zajistí úpravu návrhu územního rozvojového plánu.

(3) V případě, že došlo k podstatné úpravě návrhu na základě výsledků projednání, ministerstvo si vyžádá stanovisko Ministerstva životního prostředí a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku uvede, zda podstatná úprava vyžaduje posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případně upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území projedná ministerstvo v rozsahu těchto úprav s ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a kraji, které mohou ve lhůtě do 30 dnů od projednání uplatnit svá stanoviska k částem řešení, které se změnily od projednání podle § 35d odst. 3. Upravený návrh ministerstvo zveřejní po dobu 30 dnů způsobem umožňujícím dálkový přístup a v této lhůtě může každý uplatnit písemné připomínky k částem řešení, které se změnily od projednání podle § 35d odst. 3.

(4) Ke stanoviskům a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje, se nepřihlíží.

§ 35g SZ

Aktualizace územního rozvojového plánu

(1) Na návrh, projednání a vydání aktualizace územního rozvojového plánu se použijí § 35c až 35f obdobně.

(2) Aktualizace územního rozvojového plánu se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

(3) V případě aktualizace územního rozvojového plánu v rámci postupu dle § 35c odst. 4 stanoví Ministerstvo životního prostředí také, zda má být návrh jeho aktualizace posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí.

3.3.2. Zásady územního rozvoje

§ 36 SZ

(1) Zásady územního rozvoje 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. Záležitosti týkající se rozvoje území státu, které nejsou obsaženy v politice územního rozvoje, mohou být součástí zásad územního rozvoje, pokud to ministerstvo ve stanovisku podle § 37 odst. 8 z důvodů významných negativních vlivů přesahujících hranice kraje nevyloučí. Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochu nebo koridor pro územní rezervu. Současně s návrhem zásad územního rozvoje se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíšu a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy zásad územního rozvoje na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle zásad územního rozvoje.

(4) Zásady územního rozvoje se pořizují pro celé území kraje a vydávají se formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

§ 37 SZ

Návrh zásad územního rozvoje

(2) Krajský úřad oznámí místo a dobu společného jednání o návrhu zásad územního rozvoje a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území jednotlivě nejméně 15 dnů předem dotčeným orgánům, ministerstvu a sousedním krajům. Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání, ve stejné lhůtě mohou sousední kraje uplatnit připomínky. K později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží.

(5) Vyhodnocení podle odstavce 1 projedná krajský úřad se zástupci Ministerstva životního prostředí, Ministerstva práce a sociálních věcí, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva zemědělství, Ministerstva dopravy, Ministerstva kultury, ministerstva a krajské hygienické stanice. Místo a dobu jednání oznámí krajský úřad uvedeným ministerstvům a krajské hygienické stanici 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 krajská hygienická stanice uvedou připomínky k zajištění vyváženého vztahu územních podmínek udržitelného rozvoje území a k výběru varianty řešení.

(6) Krajský úřad zašle návrh zásad územního rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanoviska, připomínky, vyjádření a případné výsledky konzultací podle odstavců 2 až 5 Ministerstvu životního prostředí jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle § 4 odst. 2, a ministerstvu. Ministerstvo životního prostředí uplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení uvedených podkladů. Ze závažných důvodů, které Ministerstvo životního prostředí sdělí krajskému úřadu nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud Ministerstvo životního prostředí stanovisko neuplatní ve lhůtě podle věty druhé ani v prodloužené lhůtě, je možné zásady územního rozvoje vydat i bez jeho stanoviska.

(7) Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že zásady územního rozvoje mají významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).

§ 38 SZ

(1) Krajský úřad vyhodnotí výsledky projednání návrhu zásad územního rozvoje a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8). Pokud Ministerstvo životního prostředí neuplatnilo stanovisko k návrhu koncepce podle § 37 odst. 6, krajský úřad zohlední také vyjádření dotčených orgánů, případná vyjádření sousedních států, připomínky a výsledky konzultací podle § 37 odst. 4 k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

(2) Pokud návrh zásad územního rozvoje obsahuje varianty řešení, navrhne krajský úřad na základě vyhodnocení výsledků projednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zastupitelstvu kraje ke schválení výběr nejhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu,

v jakém se tyto podmínky odchyľují od zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje, jsou její změnou. Zastupitelstvo kraje je při schvalování vázáno **stanovisky dotčených orgánů** nebo výsledkem řešení rozporů. Na základě výsledků projednání, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a schválení nejhodnější varianty krajský úřad zajistí upravení návrhu.

(3) Dojde-li krajský úřad na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh zásad územního rozvoje, navrhne pokyny pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si vyžádá stanovisko Ministerstva životního prostředí a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Ministerstvo životního prostředí 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 zásad územního rozvoje, jsou její změnou.

§ 39 SZ

Rízení o zásadách územního rozvoje

(1) Upravený a posouzený návrh zásad územního rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a oznámení o konání veřejného projednání krajský úřad doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání krajský úřad přizve jednotlivě ministerstvo, dotčené orgány, újezdni úřady dotčených vojenských újezdů, obce v řešeném území a obce sousedící s tímto územím (dále jen „dotčené obce“) a sousední kraje, a to nejméně 30 dnů předem.

²¹⁾ § 172 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

(2) Dotčené obce, oprávněný investor a zástupce veřejnosti mohou podat námitky proti návrhu zásad územního rozvoje. Námitky s odůvodněním a vymezením dotčeného území lze uplatnit do 7 dnů ode dne veřejného projednání. **Dotčené orgány** a ministerstvo uplatní ve stejné lhůtě **stanoviska** k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 37 odst. 2) změněny. Ve stejné lhůtě může každý uplatnit připomínky k návrhu a vyhodnocení. K později uplatněným námitkám, stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Dotčené obce, oprávněný investor a zástupce veřejnosti musí být na tuto skutečnost upozorněni.

(3) Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, se nepřihlíží.

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

(5) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu zásad územního rozvoje, krajský úřad si vyžádá stanovisko Ministerstva životního prostředí a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku uvede, zda podstatná úprava vyžaduje posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případně upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle odstavců 1 až 3.

§ 40 SZ

(1) Krajský úřad přezkoumá soulad návrhu zásad územního rozvoje zejména

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se **stanovisky dotčených orgánů** podle zvláštních právních předpisů⁴⁾, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

§ 42 SZ

Aktualizace zásad územního rozvoje

(1) Krajský úřad pořídí návrh zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje v uplynulém období a zašle ho ministerstvu, dotčeným orgánům, sousedním krajům, dotčeným obcím, příslušnému orgánu ochrany přírody a Ministerstvu životního prostředí. Do 30 dnů od obdržení návrhu mohou uplatnit u krajského

úřadu ministerstvo a **dotčené orgány vyjádření** s požadavky na obsah zprávy, obce připomínky a Ministerstvo životního prostředí stanovisko zpracované podle kritérií přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ve kterém uvede, zda mají být aktualizace nebo nový návrh zásad územního rozvoje 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 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny krajskému úřadu a Ministerstvu životního prostředí nejpozději 7 dní před uplynutím lhůty pro uplatnění vyjádření, připomínek a stanoviska. K vyjádřením a připomínkám uplatněným po uvedené lhůtě se nepřihlíží.

(4) Při aktualizaci zásad územního rozvoje na základě schválené zprávy o jejich uplatňování se v měněných částech postupuje obdobně podle ustanovení § 36 až 41 s výjimkou vyhodnocení vlivů aktualizace zásad územního rozvoje na udržitelný rozvoj území, které se zpracovává jen pokud Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku podle odstavce 1 uvedlo, že má být tato aktualizace posouzena z hlediska vlivů na životní prostředí. Krajský úřad zajistí vyhotovení úplného znění zásad územního rozvoje po vydání poslední aktualizace a toto vyhotovení po nabytí účinnosti aktualizace opatří záznamem o účinnosti.

§ 42a SZ

Zkrácený postup pořizování aktualizace zásad územního rozvoje

(1) Zkrácený postup pořizování aktualizace zásad územního rozvoje se použije v případě, že takto výslovně uvede zastupitelstvo kraje při rozhodnutí o pořízení aktualizace zásad územního rozvoje a o jejím obsahu, nebo při schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje v uplynulém období; v prvním případě se zpráva o uplatňování ani zadání aktualizace zásad územního rozvoje nepořizují.

(2) Zastupitelstvo kraje rozhoduje o pořízení aktualizace zásad územního rozvoje a jejím obsahu z vlastního podnětu nebo na návrh. Návrh na pořízení aktualizace zásad územního rozvoje mohou podat ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy, obce přímo dotčené navrhovanou aktualizací, sousední kraje a oprávněný investor. Návrh obsahuje

c) návrh obsahu aktualizace zásad územního rozvoje, včetně případného požadavku na zpracování variant řešení,

d) stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu aktualizace zásad územního rozvoje, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast¹¹⁾ či nikoliv,

e) stanovisko Ministerstva životního prostředí k navrhovanému obsahu aktualizace zásad územního rozvoje, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh aktualizace posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

§ 42b SZ

(2) Návrh aktualizace zásad územního rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání krajský úřad doručí veřejnou vyhláškou. Dále se postupuje obdobně podle § 39 odst. 1 vět druhé a třetí.

(3) Návrh aktualizace zásad územního rozvoje a vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovává, krajský úřad projedná obdobně podle § 37 odst. 4 a podle § 37 odst. 5 s tím, že vyjádření k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území mohou zde uvedené orgány uplatnit nejpozději do 15 dnů ode dne jednání, jinak se k nim nepřihlíží.

(4) **Dotčené orgány** uplatní do 7 dnů ode dne veřejného projednání svá **stanoviska** k návrhu aktualizace a vyjádření k vyhodnocení vlivů, jinak se k nim nepřihlíží. Pro uplatňování námitek a připomínek se použije obdobně § 39 odst. 2 a 3. Obsahuje-li posuzovaný návrh varianty řešení, uplatňují se stanoviska, námítky a připomínky ke každé variantě samostatně.

(6) Pokud ze stanovisek uplatněných podle § 42a odst. 2 písm. d) nebo e) vyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, krajský úřad zašle Ministerstvu životního prostředí návrh aktualizace zásad územního rozvoje, vyhodnocení vlivů této aktualizace na udržitelný rozvoj území, stanoviska, námítky, připomínky a výsledky konzultací uplatněné k návrhu aktualizace zásad územního rozvoje a vyjádření k vyhodnocení vlivů jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle § 4 odst. 2. Ministerstvo životního prostředí uplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení uvedených podkladů. Pokud

Ministerstvo životního prostředí neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, je možné aktualizaci zásad územního rozvoje vydat i bez jeho stanoviska; v tomto případě krajský úřad zohlední také vyjádření dotčených orgánů, případná vyjádření sousedních států, připomínky a výsledky konzultací k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

(8) Obsahuje-li návrh aktualizace zásad územního rozvoje varianty řešení, krajský úřad ve spolupráci s projektantem na základě uplatněných stanovisek, popřípadě řešení rozporů, námitek a připomínek navrhne výběr nevhodnější varianty, ostatní varianty zařadí do odůvodnění včetně informace, jaké k nim byly uplatněny stanoviska, námitek a připomínky. S ohledem na veřejné zájmy krajský úřad zpracuje návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu nevhodnější varianty a k invariantním částem návrhu aktualizace zásad územního rozvoje. Návrhy doručí dotčeným orgánům a ministerstvu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo ministerstvo neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy krajského úřadu souhlasí. Pokud je to nezbytné, krajský úřad zajistí úpravu návrhu aktualizace zásad územního rozvoje v souladu s výsledky projednání.

(11) Při pořizování a vydání aktualizace zásad územního rozvoje se v částech neupravených v odstavcích 1 až 10 postupuje obdobně podle § 39 odst. 4 až 6, § 40, 41 a § 42 odst. 9 a 10.

3.3.3. Územní plán

§ 43 SZ

(1) Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí.

(4) Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu. Na pořizování územního plánu vojenského újezdu se vztahují přiměřeně ustanovení § 43 až 47, § 50 až 55 a § 57. Územní plán může být pořízen a vydán též pro vymezenou část území hlavního města Prahy. Územní plán se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

§ 47 SZ

Zadání územního plánu

(2) Pořizovatel zašle návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu. V případě pořizování územního plánu jiným obecním úřadem zašle pořizovatel návrh zadání též obci, pro kterou ho pořizuje. Pořizovatel doručí návrh zadání veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele 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.

(3) Krajský úřad jako příslušný úřad ve stanovisku podle odstavce 2 uvede, zda má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování 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 nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast¹¹⁾, doplní pořizovatel do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

¹¹⁾ Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

(5) Zadání územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. V odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu^{11), 12)} zastupitelstvo obce uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územního plánu.

¹²⁾ Zákon č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

(6) Náležitosti obsahu zadání územního plánu stanoví prováděcí právní předpis.

§ 50 SZ

Návrh územního plánu

(2) Pořizovatel oznámí místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován, újezdnímu úřadu sousedícího vojenského újezdu a sousedním obcím; krajskému úřadu zároveň předá návrh územního plánu pro posouzení podle odstavců 5 až 7 spolu s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. **Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek** ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Ve stejné lhůtě mohou sousední obce uplatnit připomínky. K později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží.

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

(5) Pokud se zpracovává vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pořizovatel zašle stanoviska, připomínky a výsledky konzultací podle odstavců 2 až 4 příslušnému úřadu jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle § 4 odst. 2. Příslušný úřad stanovisko uplatní do 30 dnů od obdržení těchto podkladů. Ze závažných důvodů, které příslušný úřad sdělí pořizovateli nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud příslušný úřad stanovisko neuplatní ve lhůtě podle věty druhé ani v prodloužené lhůtě, je možné územní plán vydat i bez jeho stanoviska; v tomto případě pořizovatel zohlední také stanoviska dotčených orgánů, připomínky, případná vyjádření sousedních států a výsledky konzultací podle odstavce 4 k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

(6) Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).

§ 51 SZ

(2) Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchylují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů.

§ 52 SZ

Rízení o územním plánu

(1) Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému

projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdni úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

²¹⁾ § 172 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

(2) Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námitky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v 2.

(3) Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. **Dotčené orgány** a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě **stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50) změněny**. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

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

§ 53 SZ

(1) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí **dotčeným orgánům** a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily **stanoviska**. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

(2) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.

(4) Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu zejména

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se **stanovisky dotčených orgánů** podle zvláštních právních předpisů⁴⁾, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

§ 54 SZ

Vydání územního plánu

(2) Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a **se stanovisky dotčených orgánů** nebo stanoviskem krajského úřadu.

§ 55 SZ

Vyhodnocování územního plánu a jeho změny

(1) Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně § 47 odst. 1 až 4 a její schválení se použije obdobně § 47 odst. 5. Na základě požadavku uvedeného ve zprávě může být zpracován nový návrh územního plánu nebo návrh změny územního plánu. V takovém případě se dále postupuje podle ustanovení § 50 až 54 obdobně.

(2) Pokud není změna územního plánu pořizována na základě zprávy o uplatňování územního plánu, postupem podle § 55a a 55b, nebo postupem podle odstavce 3, postupuje se dále v rozsahu této změny obdobně podle § 43 až 46 a § 50 až 54 a přiměřeně podle § 47.

(3) Dojde-li ke zrušení části územního plánu nebo nelze-li podle něj rozhodovat na základě § 54 odst. 4 až 6, zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu. Zpráva o uplatňování územního plánu ani zadání změny územního plánu se v tomto případě nezpracovávají. Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se při uvedení územního plánu do souladu s územně plánovací dokumentací kraje nebo s územním rozvojovým plánem nezpracovává, v ostatních případech si pořizovatel k návrhu obsahu změny vyžádá stanoviska podle § 55a odst. 2 písm. d) a e); bez zohlednění těchto stanovisek nelze o pořízení změny územního plánu rozhodnout. V rozsahu této změny se dále postupuje obdobně podle § 43 až 45, § 50 odst. 2 až 8 a § 51 až 54; to neplatí při pořizování změny nevyžadující zpracování variant řešení, při které se postupuje obdobně podle § 55a odst. 5 a § 55b. Dojde-li ke zrušení územního plánu nebo jeho změny, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn.

§ 55a SZ

Zkrácený postup pořizování změny územního plánu

(1) Zkrácený postup pořizování změny územního plánu se použije v případě, že takto výslovně uvede zastupitelstvo obce při rozhodnutí o pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu, nebo při schválení zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období; v prvním případě se zpráva o uplatňování ani zadání změny územního plánu nepořizují.

(2) Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu z vlastního podnětu nebo na návrh. Návrh na pořízení změny územního plánu mohou podat orgány a osoby uvedené v § 44 písm. b) až e). Návrh obsahuje

c) návrh obsahu změny územního plánu, včetně případného požadavku na zpracování variant řešení,

d) stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast¹¹⁾.

e) stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

¹¹⁾Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

(5) V případě, že ze stanovisek podle odstavce 2 písm. d) nebo e) vyplynula potřeba posouzení vlivů na životní prostředí, pořizovatel doplní návrh obsahu změny o požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

§ 55b SZ

(2) Pro veřejné projednání návrhu změny územního plánu se použije obdobně § 52 odst. 1 a 2. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. O této skutečnosti musí být dotčené osoby poučeny. Povinnost doložit údaje podle katastru nemovitostí se nevztahuje na zástupce veřejnosti. **Dotčené orgány** uplatní do 7 dnů ode dne veřejného projednání svá **stanoviska** k návrhu změny a vyjádření k vyhodnocení vlivů. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží, dotčené osoby oprávněné k uplatnění námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny. Pro uplatňování stanovisek, námitek a připomínek se použije obdobně § 52 odst. 4. Obsahuje-li posuzovaný návrh varianty řešení, uplatňují se stanoviska, námitky a připomínky ke každé variantě samostatně.

(5) Pokud ze stanovisek uplatněných podle § 55a odst. 2 písm. d) nebo e) vyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, pořizovatel zašle krajskému úřadu jako příslušnému úřadu stanoviska, námitky, připomínky a výsledky konzultací uplatněné k návrhu změny územního plánu a vyjádření k vyhodnocení vlivů jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle § 4 odst. 2. Krajský úřad uplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení uvedených podkladů. Pokud krajský úřad neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, je možné změnu územního plánu vydat i bez jeho stanoviska; v tomto případě pořizovatel zohlední také stanoviska dotčených orgánů, připomínky a případná vyjádření sousedních států k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

(6) Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že návrh změny územního plánu má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se obdobně podle § 50 odst. 6.

(7) Obsahuje-li návrh změny územního plánu varianty řešení, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem na základě uplatněných stanovisek, popřípadě řešení rozporů, námitek a připomínek navrhne výběr nejvhodnější varianty, ostatní varianty zařadí do odůvodnění včetně informace, jaké k nim byly uplatněny stanoviska, námítky a připomínky. S ohledem na veřejné zájmy pořizovatel zpracuje návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu nejvhodnější varianty a k invariantním částem návrhu změny územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu změny územního plánu v souladu s výsledky projednání.

(8) Zastupitelstvo obce je při schvalování výběru nejvhodnější varianty vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů.

(9) V případě, že zastupitelstvo obce nesouhlasí s předloženým návrhem změny územního plánu, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě nebo jej zamítne. Jedná-li se o podstatnou úpravu, pořizovatel projedná upravený návrh na opakovaném veřejném projednání.

(10) Při pořizování a vydání změny územního plánu se v částech neupravených v odstavcích 1 až 9 postupuje obdobně podle § 53, 54 a § 55 odst. 4 až 7.

§ 57 SZ

Spojené pořízení územního plánu a regulačního plánu

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

3.3.4. Zastavěné území

§ 58 SZ

(1) Na území obce se vymezuje jedno případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

§ 59 SZ

Vymezení zastavěného území

(1) Není-li vydán územní plán, může obec rozhodnout o pořízení vymezení zastavěného území svým obecním úřadem (§ 6 odst. 2) nebo požádat o pořízení vymezení zastavěného území úřad územního plánování, kterému zároveň předá kopii katastrální mapy příslušného území a kopii mapy s vyznačeným intravilánem, pokud není intravilán vyznačen v katastrální mapě.

(3) Pořizovatel do 60 dnů od obdržení žádosti a příslušných mapových podkladů nebo od rozhodnutí o pořízení navrhne vymezení zastavěného území a svolá místní šetření za účasti dotčené obce a dotčených orgánů hájících veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa a státní památkové péče; konání místního šetření oznámí nejméně 15 dnů předem.

(4) **Dotčené orgány** uplatní svá **stanoviska** do 30 dnů ode dne místního šetření, jinak se k nim nepřihlíží.

(5) Pořizovatel upraví návrh vymezení zastavěného území v souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů.

§ 60 SZ

(3) Na základě uplatněných stanovisek a vyhodnocení námitek upraví pořizovatel návrh zastavěného území, včetně odůvodnění, které vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 58 odst. 1 a 2.

(4) Dojde-li na základě řízení ke změně návrhu, projedná pořizovatel tuto změnu s dotčenou obcí a **dotčenými orgány na místním šetření**; konání místního šetření oznámí nejméně 15 dnů předem. O projednání sepíše zápis, ve kterém **dotčené orgány** mohou uplatnit svá **stanoviska**; k později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží.

3.3.5. Regulační plán

§ 61 SZ

(1) Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

§ 62 SZ

Pořízení regulačního plánu

(1) Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

§ 64 SZ

Pořízení regulačního plánu z podnětu

(1) Podnět k pořízení regulačního plánu obsahuje kromě obecných náležitostí podání základní údaje o požadovaném záměru, identifikaci pozemků, údaje o dosavadním využití vymezené plochy, důvody a účel pořízení regulačního plánu, návrh, která územní rozhodnutí regulační plán nahradí, a návrh jeho zadání, není-li součástí územně plánovací dokumentace. Podnět se podává u kraje nebo obce příslušné k vydání regulačního plánu. Příslušné zastupitelstvo rozhodne o pořízení regulačního plánu a předá návrh zadání upravený podle svých požadavků pořizovateli, jinak podnět odloží.

(2) Pokud není zadání regulačního plánu součástí územního plánu nebo zásad územního rozvoje, zpracuje pořizovatel návrh zadání. Návrh zadání pořizovatel

b) zašle dotčeným orgánům; v případě, že pořizovatelem je jiný obecní úřad, zašle je též obci, pro kterou regulační plán pořizuje.

(3) Každý může uplatnit u pořizovatele ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání regulačního plánu písemně požadavky na obsah zadání. Orgány uvedené v odstavci 2 písm. b) mohou uplatnit do 30 dnů od obdržení návrhu zadání u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah zadání. K později uplatněným požadavkům a vyjádřením se nepřihlíží.

§ 65 SZ

(2) Pořizovatel oznámí jednotlivě orgánům uvedeným v § 64 odst. 2 písm. b) a dotčeným obcím místo a dobu konání společného jednání o návrhu regulačního plánu, a to nejméně 15 dnů předem. Současně tyto orgány vyzve k uplatnění **stanovisek** k návrhu regulačního plánu do 30 dnů ode dne společného jednání. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží.

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

§ 66 SZ

Pořízení regulačního plánu na žádost

(3) K žádosti žadatel připojí

a) **stanoviska dotčených orgánů** podle zvláštních právních předpisů,

b) návrh regulačního plánu upravený na základě stanovisek dotčených orgánů,

§ 67 SZ

Rízení o regulačním plánu

(1) Upravený a posouzený návrh regulačního plánu a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je regulační plán pořizován, a dotčené orgány, a to nejméně 30 dnů předem.

²¹⁾ § 172 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

(2) Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit připomínky a osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. **Dotčené orgány** uplatní ve stejné lhůtě **stanovisko** k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 65 odst. 2 a 3) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

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

(4) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Návrhy doručí **dotčeným orgánům** a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily **stanoviska**. Pokud dotčený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

§ 68 SZ

Posouzení regulačního plánu pořizovatelem

(2) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu regulačního plánu, projedná se upravený návrh v rozsahu těchto úprav na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 67.

(3) Je-li na základě projednání nutné návrh regulačního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 65 odst. 2 až 5, § 67 a přiměřeně podle § 66.

(4) Pořizovatel posoudí soulad návrhu regulačního plánu zejména

d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁴⁾, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

⁴⁾ 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, zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

§ 69 SZ

Vydání regulačního plánu

(2) Příslušné zastupitelstvo vydá regulační plán po ověření, že není v rozporu s výsledky projednání a s požadavky uvedenými v § 68 odst. 4.

§ 70 SZ

Souběžné pořízení regulačního plánu a změny územního plánu Zastupitelstvo obce může v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořízení a vydání regulačního plánu pořizovaného z podnětu a změny územního plánu, která je vyvolána tímto regulačním plánem. Regulační plán nemusí být v tomto případě v souladu s částmi územního plánu, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou územního plánu. Vydání změny územního plánu je podmínkou pro vydání regulačního plánu, který změnu vyvolal.

§ 72 SZ

Zkrácený postup pořizování změny regulačního plánu

(1) Zkrácený postup pořizování změny regulačního plánu se použije v případě, že takto výslovně uvede zastupitelstvo obce nebo kraje příslušné k vydání regulačního plánu při rozhodnutí o pořízení změny regulačního plánu a o jejím obsahu. Zkrácený postup pořizování změny regulačního plánu se nepoužije při změně regulačního plánu, který nahradil územní rozhodnutí pro záměr podléhající posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

(2) Zastupitelstvo rozhodne o pořízení změny regulačního plánu a jejím obsahu z vlastního podnětu nebo na návrh, zadání změny regulačního plánu se v tomto případě nepožizuje. Návrh na pořízení změny regulačního plánu z podnětu mohou podat orgány a osoby uvedené v § 44 písm. b) až e). Návrh obsahuje

c) návrh obsahu změny regulačního plánu, včetně případného požadavku na zpracování variant řešení,

(3) Návrh na pořízení změny regulačního plánu se podává u obce, pro jejíž území se změna regulačního plánu pořizuje, nebo u kraje, pokud byl regulační plán vydán zastupitelstvem kraje. Při posouzení návrhu postupuje pořizovatel obdobně podle § 46 odst. 2 a 3.

§ 73 SZ

(2) Návrh změny regulačního plánu a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro jejíž území je regulační plán pořizován, a dotčené orgány, a to nejméně 30 dnů předem.

²¹⁾ § 172 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

(3) Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit připomínky a osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. O této skutečnosti musí být dotčené osoby poučeny. Povinnost doložit údaje podle katastru nemovitostí se nevztahuje na zástupce veřejnosti. **Dotčené orgány** uplatní ve stejné lhůtě svá **stanoviska**. K později uplatněným stanoviskům, připomíncek a námítkám se nepřihlíží, dotčené osoby oprávněné k podání námítek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

(4) Obsahuje-li posuzovaný návrh změny regulačního plánu varianty řešení, uplatňují se stanoviska, námítky a připomínky ke každé variantě samostatně. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem na základě uplatněných stanovisek, popřípadě řešení rozporů, námítek a připomínek navrhne výběr nejvhodnější varianty, ostatní varianty zařadí do odůvodnění včetně informace, jaké k nim byly uplatněny stanoviska, námítky a připomínky. S ohledem na veřejné zájmy pořizovatel zpracuje návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu nejvhodnější varianty a k invariantním částem návrhu změny regulačního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a vyzve je, aby k nim ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu změny regulačního plánu v souladu s výsledky projednání.

(5) Zastupitelstvo je při schvalování výběru nejvhodnější varianty vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů.

(6) V případě, že zastupitelstvo nesouhlasí s předloženým návrhem změny regulačního plánu, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě nebo jej zamítne. Jedná-li se o podstatnou úpravu, pořizovatel projedná upravený návrh na opakovaném veřejném projednání.

(7) Při pořizování a vydání změny regulačního plánu se v částech neupravených v odstavcích 1 až 6 postupuje obdobně podle § 67 odst. 3 a 4, § 68, 69 a § 71 odst. 9.

§ 74 SZ

Při pořizování a vydání změny regulačního plánu na žádost se postupuje podle § 72 a 73 za předpokladu, že návrh na pořízení podal ten, komu přísluší vykonávat práva z regulačního plánu vyplývající. Z vlastního podnětu příslušného zastupitelstva lze změnu regulačního plánu vydaného na žádost pořídit a vydat, jedná-li se o změnu z důvodů uvedených v § 71 odst. 4 a 5, a to jen v záležitostech týkajících se veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření; přitom se použije obdobně § 71 odst. 7.

3. ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

3.1. Druhy územního rozhodnutí

Výsledkem územního řízení je územní rozhodnutí o:

- a) umístění stavby nebo zařízení (dále jen "rozhodnutí o umístění stavby"),
- b) změně využití území,
- c) změně vlivu užívání stavby na území,
- d) dělení nebo scelování pozemků,
- e) ochranném pásmu.

(§ 77 stavebního zákona)

V souladu s § 4 odst. 1 stavebního zákona (viz níže) orgány územního plánování a stavební úřady přednostně využívají zjednodušující postupy.

Pozn.: Zjednodušující postupy lze užívat jen při splnění zákonných podmínek.

§ 4 SZ

(1) Orgány územního plánování a stavební úřady přednostně využívají zjednodušující postupy a postupují tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a aby v případě, kdy lze za podmínek tohoto zákona vydat v dané věci, zejména u jednoduchých staveb, pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolování záměru. Pokud je spolu se stavbou hlavní předmětem žádosti nebo ohlášení soubor staveb, stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní. Stanoví-li tak tento zákon, mohou orgány územního plánování a stavební úřady uzavřít s žadatelem veřejnoprávní smlouvu místo vydání správního rozhodnutí. Tím nesmí být dotčena práva a oprávněné zájmy dotčených osob a zájmy dotčených orgánů³⁾.

³⁾ § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

3.2. Zjednodušující postupy

V souladu s § 78 stavebního zákona lze použít (za legislativně stanovených podmínek) zjednodušující postupy:

- (1) Územní rozhodnutí lze nahradit územním souhlasem za podmínek uvedených v § 96 nebo veřejnoprávní smlouvou za podmínek uvedených v § 78a.
- (2) Územní rozhodnutí se nevydává, pokud jej nahrazuje regulační plán.
- (3) Územní rozhodnutí o umístění stavby se nevydává, pokud se vydává společné povolení.
- (4) Stavební úřad může podle § 96a spojit vydání územního souhlasu se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru.
- (5) Pokud je možné nahradit územní rozhodnutí veřejnoprávní smlouvou (§ 78a) a současně je možné nahradit stavební povolení veřejnoprávní smlouvou (§ 116), lze uzavřít veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení.
- (6) Stavební úřad může v územním rozhodnutí u staveb a terénních úprav uvedených v § 104 odst. 1 písm. f) až i), jestliže to nevyklučuje povaha věci, ochrana veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů nebo ochrana práv účastníků řízení, stanovit, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení.

V souladu s § 95 stavebního zákona lze vést **zjednodušené územní řízení**:

(1) 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

a) záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,

b) se nejedná o záměr, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí,

c) žádost je doložena závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů,

d) 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 jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům a stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.

(2) Zjednodušené územní řízení nelze spojit se stavebním řízením.

3.3. Další postupy

Kromě toho lze použít následující postupy:

- územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí (§ 94a a následující SZ),

- společné územní a stavební řízení (§ 94j a následující SZ),

- společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí (§ 94q a následující SZ).

Pokud zákon umožňuje společné postupy, pak se budoucí investor může rozhodnout, zda chce postupovat „klasickým“ způsobem, tj. územní a stavební řízení budou probíhat jako dvě samostatná řízení, nebo se rozhodne pro společné územní a stavební řízení. Stejně tak i v případě, že bude třeba záměr posoudit z hlediska jeho vlivu na životní prostředí, se investor může rozhodnout, zda toto posouzení bude probíhat samostatně, nebo zda chce využít možnosti postupy sloučit.

Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí

Příslušným k vedení územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí je obecný stavební úřad podle § 13 odst. 1 písm. c). Přitom stavební úřad postupuje v součinnosti s příslušným úřadem, který vydá závazné stanovisko o posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (dále jen "příslušný úřad").

Stavební úřad sám „nedohledává“ dotčené orgány z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí. Žádost o vydání územního rozhodnutí s posouzením vlivů na životní prostředí pro stavební záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, projedná stavební úřad v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí v součinnosti s příslušným úřadem.

V souladu s § 10 odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, příslušný úřad sdělí stavebnímu úřadu okruh dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávních celků podle tohoto zákona (míněno zákona č. 100/2001 Sb.).

*Proto **neobsahuje** tato publikace „Dotčené orgány v procesu územního plánování“ **dotčené orgány z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí.***

*Stavební úřad obdrží **závazné stanovisko příslušného úřadu z hlediska vlivu provedení záměru na životní prostředí** – toto závazné stanovisko je podkladem pro vydání územního rozhodnutí a je uvedeno v souborech v kapitole 01 Ochrana životní prostředí. Dále jsou uvedeny **dotčené orgány k umístování staveb atd., tedy pouze z hlediska územního řízení.***

Společné územní a stavební řízení

*V souladu s § 94j pro stavby v něm stanovené lze vydat **společné povolení**. Toto povolení vydá příslušný stavební úřad podle § 13 odst. 1, § 15 odst. 1 písm. b) až d) nebo § 16 odst. 2 písm. d). Přitom u souboru*

staveb se příslušnost k vydání společného povolení řídí příslušností k povolení stavby hlavní souboru staveb (§ 94j odst. 2 SZ).

V souladu s § 2, odst. 9 SZ:

Stavbou hlavní souboru staveb se rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb. Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.

V souladu § 4 odst. 1 SZ:

Orgány územního plánování a stavební úřady přednostně využívají zjednodušující postupy a postupují tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a aby v případě, kdy lze za podmínek tohoto zákona vydat v dané věci, zejména u jednoduchých staveb, pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolování záměru. Pokud je spolu se stavbou hlavní předmětem žádosti nebo ohlášení soubor staveb, stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní.

Tato publikace „Dotčené orgány v procesu územního plánování“ se zabývá pouze dotčenými orgány na úseku územně plánovacích dokumentací a územních rozhodnutí, tedy jsou v ní uvedeny pouze dotčené orgány, které uplatňují závazná stanoviska (případně jiné úkony podle zvláštních právních předpisů) k umístování staveb. Nejsou v ní uvedené dotčené orgány k jejich povolování. Příslušný stavební úřad, který povede společné řízení, si tedy musí sám doplnit DO k povolení staveb.

Společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí

Příslušný stavební úřad podle § 94j [příslušný stavební úřad podle § 13 odst. 1, § 15 odst. 1 písm. b) až d) nebo § 16 odst. 2 písm. d)] postupuje ve společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí v součinnosti s příslušným úřadem podle stavebního zákona a podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Žádost o vydání společného povolení s posouzením vlivů na životní prostředí pro stavební záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ⁷¹⁾, projedná stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí v součinnosti s příslušným úřadem, který vydá závazné stanovisko o posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí v rámci společného územního a stavebního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí; závazné stanovisko je podkladem pro vydání společného povolení.

⁷¹⁾ § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s § 10 odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, příslušný úřad sdělí stavebnímu úřadu okruh dotčených správních úřadů a dotčených územních samosprávních celků podle tohoto zákona (minimálně zákona č. 100/2001 Sb.).

Obdobně jako u územních řízení s posouzením vlivů na životní prostředí proto platí, že publikace „Dotčené orgány v procesu územního plánování“ neobsahuje dotčené orgány z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí.

A dále platí jako u společného povolení, že se publikace „Dotčené orgány v procesu územního plánování“ zabývá pouze dotčenými orgány na úseku územně plánovacích dokumentací a územních rozhodnutí, tedy jsou v ní uvedeny pouze dotčené orgány, které uplatňují závazná stanoviska (případně jiné úkony podle zvláštních právních předpisů) k umístování staveb. Nejsou v ní uvedené dotčené orgány k jejich povolování. Příslušný stavební úřad, který povede společné řízení, si tedy musí sám doplnit DO k povolení staveb.

Dotčeným orgánem v územních řízeních z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovacími dokumentacemi a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování je orgán územního plánování, který v případech, kdy se jedná o změnu v území, vydává závazné stanovisko podle § 96b SZ.

3.4. Závazné stanovisko orgánu územního plánování

§ 96b SZ

(1) Jestliže vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává pro

- a) záměry uvedené v § 79 odst. 2,
- b) záměry uvedené v § 80 odst. 3,
- c) záměry uvedené v § 103 odst. 1 písm. c) až e), které nezasahují do nezastavěného území,
- d) dělení a scelování pozemků v nezastavěném území, nejedná-li se o pozemkové úpravy³³⁾,
- e) studny individuálního zásobování vodou,
- f) stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů související s bydlením či bydlení podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich,
- g) stavby pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů,
- h) stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreací podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich.

(2) Pokud je stavební úřad zároveň orgánem územního plánování příslušným k vydání závazného stanoviska, obstarává závazné stanovisko orgánu územního plánování stavební úřad, není-li toto závazné stanovisko součástí koordinovaného závazného stanoviska.

(3) V závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.

*Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování, připravilo materiál vztahující se k problematice vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování podle § 96b stavebního zákona, kde je také uvedeno, ve kterých případech se toto závazné stanovisko vydává a ve kterých se nevydává. **Materiál lze najít na webových stránkách:***

<http://www.ur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/od-01-01-2018/19-zavazne-stanovisko-§96b-3vydani-mmr-38672-31-08-2018.pdf>

Podle zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (včetně zákona č. 47/2020 Sb.) *jsou příslušnými k vydání závazného stanoviska dle § 96b:*

§ 6 Orgány obce

(1) Obecní úřad obce s rozšířenou působností (dále jen „úřad územního plánování“) v přenesené působnosti

e) **vydává závazné stanovisko** podle § 96b, není-li příslušný krajský úřad,

§ 7 Orgány kraje

(1) Krajský úřad v přenesené působnosti

c) **vydává závazné stanovisko** podle § 96b u záměrů nacházejících se ve správních obvodech několika obcí s rozšířenou působností,

Publikace Dotčené orgány v procesu územního plánování se zabývá dotčenými orgány v územních řízeních (resp. v rámci tzv. zjednodušujících postupů - územního souhlasu, veřejnoprávní smlouvy atd.), neřeší dotčené orgány v procesu povolování staveb.

*V rámci společného územního a stavebního řízení **budou k umístění staveb příslušné DO uvedené v této publikaci**, ale stavební úřad, který povede společné řízení, musí v případě souboru staveb rozšířit okruh DO o stavební úřady, které by v případě samostatně vedených řízení byly příslušné k umístění nebo povolení vedlejších staveb souboru [stavební úřady příslušné k umístění nebo povolení vedlejších staveb souboru jsou ve společném územním a stavebním řízení dotčenými orgány a pro*

potřeby vydání společného povolení vydávají namísto rozhodnutí závazná stanoviska (§ 94j, odst. 2 SZ).

S ohledem na výše uvedené je třeba vždy zvážit doplnění okruhu DO.

Dotčené orgány v rámci územních řízení, zjednodušujících i „společných“ postupů uplatňují závazná stanoviska v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) - ve kterých fázích jednotlivých řízení je uvedeno následně v přehledu citovaných jednotlivých ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (tedy včetně zákona č. 403/2020 Sb.) v následujícím textu. Kromě toho jsou zde citována také další ustanovení, aby pracovníci stavebních úřadů měli přehledně uvedeno, která další ustanovení stavebního zákona s dotčenými orgány souvisí.

Pozn.: výše uvedený termín „společné postupy“ není obsažen v platné legislativě, je použit pouze pro tuto publikaci a zahrnuje územní řízení s posouzením vlivu na životní prostředí, společné územní a stavební řízení, společné územní a stavební řízení s posouzením vlivu na životní prostředí.

3.5. Územní rozhodnutí, územní řízení

§ 76 SZ

(1) 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.

§ 86 SZ

Žádost o vydání územního rozhodnutí

(2) K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí

b) **závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů** nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,

§ 87 SZ

Zahájení územního řízení

(1) Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti 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. 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 námítky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů. Oznámení o zahájení územního 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 postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu, dotčeným orgánům a obci, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 1 písm. b), se doručuje jednotlivě; účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) a § 85 odst. 2 písm. a).

(2) V případech **záměrů, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí**, může stavební úřad nařídít k projednání žádosti veřejné ústní jednání. V případech záměrů umisťovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, nařídí stavební úřad veřejné ústní jednání vždy. Pro doručování oznámení o zahájení územního řízení a dalších úkonů v řízení se použije odstavec 1 obdobně; konání veřejného ústního jednání se oznamuje veřejností veřejnou vyhláškou, která musí být vyvěšena nejméně 30 dnů předem. Po tuto dobu musí stavební úřad umožnit každému nahlédnout do podkladů pro vydání rozhodnutí. 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. Informace obsahuje údaje o žadateli, o předmětu územního řízení a o veřejném ústním jednání. Součástí informace 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. V případě, že se neprokáže opak, má se za to, že žadatel povinnost vyvěšení informace splnil.

(3) U záměrů zasahujících do území několika obcí se v řízení s velkým počtem účastníků oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují vždy veřejnou vyhláškou podle § 25 odst. 3 správního řádu; jednotlivě se doručuje dotčeným orgánům a účastníkům řízení podle § 85 odst. 1 a 2 písm. a). Účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) 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.

§ 89 SZ

Závazná stanoviska, námitky a připomínky

(1) Závazná stanoviska, která mohou dotčené orgány uplatňovat podle § 4 odst. 4, a námitky účastníků řízení a připomínky veřejnosti musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, případně při veřejném ústním jednání, při kterém musí být nejpozději uplatněny také připomínky veřejnosti; jinak se k nim nepřihlíží. Jestliže dojde k upuštění od ústního jednání, musí být závazná stanoviska dotčených orgánů podle § 4 odst. 4 a námitky účastníků řízení a připomínky veřejnosti uplatněny ve stanovené lhůtě; jinak se k nim nepřihlíží.

(2) K závazným stanoviskům a námitkám k věci, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

(6) Námitku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

§ 90 SZ

Posuzování záměru žadatele

(1) V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁴⁾ nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

⁴⁾ 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, zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

§ 94 SZ

Změna a zrušení územního rozhodnutí

(2) 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. Z rozhodnutí o ochranném pásmu může stavební úřad na žádost toho, komu z něj vyplývá povinnost, povolit časově omezenou výjimku za účelem uskutečnění jednorázové činnosti.

4.5.1. Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí

§ 94a SZ

(1) Příslušným k vedení územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí je obecný stavební úřad podle § 13 odst. 1 písm. c). Žádost o vydání územního rozhodnutí s posouzením vlivů na životní prostředí pro stavební záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí⁷⁰⁾, projedná stavební úřad v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí v součinnosti s příslušným úřadem, který vydá závazné stanovisko o posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (dále jen "příslušný úřad") v rámci územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí; závazné stanovisko je podkladem pro vydání územního rozhodnutí.

⁷⁰⁾ § 11 odst. 1 písm. a) nebo b) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

(2) V územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, které je navazujícím řízením, postupuje stavební úřad podle ustanovení o navazujícím řízení podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud v něm není stanoveno jinak.

§ 94e SZ

(1) Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí a stanoví lhůtu, ve které mohou účastníci řízení a veřejnost uplatnit připomínky ke stavebnímu záměru z hlediska vlivů na životní prostředí, a **dotčené orgány závazná stanoviska, popřípadě vyjádření**; tato lhůta nesmí být kratší než 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení na úřední desce. Stavební úřad může k projednání stavebního záměru nařídit veřejné ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě. Veřejné ústní jednání se koná za účasti příslušného úřadu. Účastníci řízení a veřejnost mohou uplatnit připomínky ke stavebnímu záměru z hlediska vlivů na životní prostředí a dotčené orgány závazná stanoviska, popřípadě vyjádření k záměru nejpozději při veřejném ústním jednání. K připomínce, které překračují rozsah stanovený ve větě první nebo čtvrté, se nepřihlíží.

(2) Oznámení o zahájení územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, stanovení lhůty podle odstavce 1 a o nařízení veřejného ústního jednání v řízení s velkým počtem účastníků se doručuje postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu, dotčeným orgánům a obci, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 1 písm. b), se doručuje jednotlivě; účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci řízení podle § 85 odst. 1 písm. a) a § 85 odst. 2 písm. a). Oznámení o konání veřejného ústního jednání musí být vyvěšeno na úřední desce nejméně 30 dnů předem. Ustanovení § 87 odst. 2 o informační povinnosti žadatele se použije obdobně; informace o záměru musí být vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem do konce lhůty podle odstavce 1 nebo do konce veřejného ústního jednání. U záměrů nacházejících se na území několika obcí se pro doručování použije § 87 odst. 3 obdobně.

§ 94f SZ

(1) Stavební úřad předá příslušnému úřadu do 5 dnů ode dne konání ústního jednání, veřejného ústního jednání anebo uplynutí lhůty pro podání připomínek účastníků řízení a veřejnosti výsledky projednání, zejména uplatněné připomínky a **závazná stanoviska nebo vyjádření dotčených orgánů**, a řízení do doby vydání závazného stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí přeruší.

(2) Stavební úřad do 5 dnů po obdržení závazného stanoviska podle odstavce 1 zajistí zveřejnění informace o jeho vydání na úřední desce a oznámí lhůtu, která nesmí být kratší než 10 dnů od doručení oznámení; nejpozději v této lhůtě mohou ke stavebnímu záměru na základě všech podkladů pro vydání územního rozhodnutí včetně závazného stanoviska podle odstavce 1 účastníci řízení uplatnit námítky, veřejnost připomínky a **dotčené orgány dodatečná závazná stanoviska**.

4.3.2. Společné územní a stavební řízení

§ 94j SZ

(1) U staveb v působnosti obecného stavebního úřadu, staveb vymezených v § 15 odst. 1 písm. b) až d) a staveb vymezených v § 16 odst. 2 písm. d) a odst. 4 lze vydat **společné povolení**. Příslušným

k vydání společného povolení je stavební úřad příslušný k povolení stavby podle § 13 odst. 1, § 15 odst. 1 písm. b) až d) nebo § 16 odst. 2 písm. d) nebo odst. 4.

(2) U souboru staveb se příslušnost k vydání společného povolení řídí příslušností k povolení stavby hlavní souboru staveb. Stavební úřady příslušné k umístění nebo povolení vedlejších staveb souboru jsou ve společném územním a stavebním řízení **dotčenými orgány** a pro potřeby vydání společného povolení vydávají namísto rozhodnutí **závazná stanoviska**.

§ 94l SZ

(2) K žádosti o vydání společného povolení stavebník připojí

b) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, a jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7, nebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,

§ 94m SZ

(1) Stavební úřad oznámí účastníkům řízení a dotčeným orgánům zahájení řízení nejméně 15 dnů před ústním jednáním, které spojí s ohledáním na místě, je-li to účelné. Zároveň upozorní **dotčené orgány** a účastníky řízení, že **závazná stanoviska** a námitky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto. V případech záměrů umístěovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, nařídí stavební úřad veřejné ústní jednání vždy.

(2) Oznámení o zahájení společného územního a stavebního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků. V případě řízení s velkým počtem účastníků stavební úřad doručuje oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení účastníkům řízení podle § 94k písm. a) až d) a dotčeným orgánům jednotlivě; účastníky podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci podle § 94k písm. a), c) a d). U stavebních záměrů zasahujících do území několika obcí se v řízení s velkým počtem účastníků oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují vždy veřejnou vyhláškou podle § 25 odst. 3 správního řádu; jednotlivě se doručuje dotčeným orgánům a účastníkům řízení podle § 94k písm. a) až d). Účastníci řízení podle § 94k písm. e) 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 stavebního záměru.

(3) Od ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání, může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení stavebního záměru a stanovení podmínek k jeho provádění. Upustí-li od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy mohou **dotčené orgány** uplatnit **závazná stanoviska** a účastníci řízení své námitky. Zároveň je upozorní, že k později uplatněným závazným stanoviskům, námitkám, nebude přihlédnuto. Ustanovení § 113 odst. 1 a 2 se použije obdobně.

§ 94n SZ

(1) **Závazná stanoviska**, která mohou **dotčené orgány** uplatňovat podle § 4 odst. 4, musí být uplatněna nejpozději při ústním jednání, případně při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží. Jestliže dojde k upuštění od ústního jednání, musí být uplatněna ve stanovené lhůtě, jinak se k nim nepřihlíží. Připomínky veřejnosti musí být uplatněny nejpozději při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží.

(2) K **závazným stanoviskům** a námitkám k věci, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

(3) Osoba, která je účastníkem řízení podle § 94k písm. c) až e), může uplatňovat námitky proti projednávanému stavebnímu záměru, dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud jimi může být přímo dotčeno jeho vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. Obec uplatňuje ve společném územním a stavebním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Osoba, která je účastníkem řízení podle zvláštního právního předpisu, může v řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným stavebním záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží. Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek.

(4) Námitky stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, **závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů** nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. O námitce občanskoprávní povahy si stavební úřad 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 musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení.

§ 94o SZ

(1) Ve společném územním a stavebním řízení stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky

c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

§ 94p SZ

(4) Po dni nabytí právní moci společného povolení stavební úřad zašle stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi, vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a stavebnímu úřadu příslušnému k umístění nebo povolení vedlejší stavby v souboru staveb, a obecnému stavebnímu úřadu, nejde-li o soubor staveb. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru.

4.5.3. Společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí

§ 94q SZ

(1) Stavební úřad příslušný podle § 94j postupuje ve společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí v součinnosti s příslušným úřadem podle tohoto zákona a podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Žádost o vydání **společného povolení s posouzením vlivů na životní prostředí** pro stavební záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí⁷¹⁾, projedná stavební úřad ve společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí v součinnosti s příslušným úřadem, který vydá závazné stanovisko o posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí v rámci společného územního a stavebního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí; **závazné stanovisko** je podkladem pro vydání společného povolení.

⁷¹⁾ § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

(2) Ve společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, které je navazujícím řízením, postupuje stavební úřad podle ustanovení o navazujícím řízení podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud v něm není stanoveno jinak.

§ 94s SZ

(2) K žádosti o vydání společného povolení stavebník připojí

b) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů⁴⁾ nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7, nebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,

⁴⁾ 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, zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

§ 94u SZ

(1) Stavební úřad oznámí zahájení společného územního a stavebního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí a stanoví lhůtu, ve které mohou účastníci řízení a veřejnost uplatnit připomínky ke stavebnímu záměru z hlediska vlivů na životní prostředí, a **dotčené orgány závazná stanoviska, popřípadě vyjádření**; tato lhůta nesmí být kratší než 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení na úřední desce. Stavební úřad může k projednání stavebního záměru nařídit veřejné ústní jednání, a je-li to účelné, spojit jej s ohledáním na místě. Veřejné ústní jednání se koná za účasti příslušného úřadu. Účastníci řízení a veřejnost mohou uplatnit připomínky ke stavebnímu záměru z hlediska vlivů na životní prostředí a **dotčené orgány závazná stanoviska, popřípadě vyjádření** nejpozději při veřejném ústním jednání. K připomínce, které překračují rozsah stanovený ve větě první nebo čtvrté, se nepřihlíží. V případech záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, nařídí stavební úřad veřejné ústní jednání vždy.

(2) Oznámení o zahájení řízení, stanovení lhůty podle odstavce 1 nebo o nařízení veřejného ústního jednání se v řízení s velkým počtem účastníků doručuje postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu, dotčeným orgánům a obci, která je účastníkem řízení podle § 94k písm. b), se doručuje jednotlivě; účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu jsou vždy účastníci podle § 94k písm. a), c) a d). Oznámení o konání veřejného ústního jednání musí být vyvěšeno na úřední desce nejméně 30 dnů předem. Ustanovení § 87 odst. 2 o informační povinnosti žadatele se použije obdobně; informace o záměru musí být vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem do konce lhůty podle odstavce 1 nebo do konání veřejného ústního jednání.

(3) U stavebních záměrů zasahujících do území několika obcí se v řízení s velkým počtem účastníků oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují vždy veřejnou vyhláškou podle § 25 odst. 3 správního řádu; jednotlivě se doručuje dotčeným orgánům a účastníkům řízení podle § 94k písm. a) až d).

§ 94v SZ

(1) Stavební úřad předá příslušnému úřadu do 5 dnů ode dne konání ústního jednání, veřejného ústního jednání anebo uplynutí lhůty pro podání připomínek účastníků řízení a veřejnosti výsledky projednání, zejména uplatněné připomínky a **závazná stanoviska nebo vyjádření dotčených orgánů**, a řízení do doby vydání závazného stanoviska přeruší.

(2) Stavební úřad do 5 dnů po obdržení závazného stanoviska podle odstavce 1 zajistí zveřejnění informace o jeho vydání na úřední desce a oznámí lhůtu, která nesmí být kratší než 10 dnů od doručení oznámení; nejpozději v této lhůtě mohou ke stavebnímu záměru na základě všech podkladů pro vydání společného povolení včetně závazného stanoviska podle odstavce 1 účastníci řízení uplatnit námitky, veřejnost připomínky a **dotčené orgány dodatečná závazná stanoviska**. Pro uplatňování a posuzování námitek účastníků řízení se § 94w odst. 3 použije obdobně.

§ 94w SZ

(1) **Závazná stanoviska**, která mohou **dotčené orgány uplatňovat** podle § 4 odst. 4, a námitky účastníků řízení a připomínky veřejnosti musí být uplatněny nejpozději ve stanovené lhůtě nebo při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží.

(2) K závazným stanoviskům, námitkám a připomínce k věcem, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

(4) Osoba, která je účastníkem řízení podle § 94k písm. c) až e), může uplatňovat námitky proti projednávanému stavebnímu záměru v rozsahu, jakým může být její vlastnické nebo jiné věcné právo přímo dotčeno. Dále může uplatňovat námitky proti dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavebního záměru nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud jimi může být přímo dotčeno její vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě. Osoba, která je účastníkem řízení podle zvláštního právního předpisu, může v řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným stavebním záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývají. Obec uplatňuje námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží.

(6) Námítky stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, **závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů** nebo technických norem. O námitce občanskoprávní povahy si stavební úřad učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

§ 94x SZ

(1) Ve společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s požadavky

c) zvláštních právních předpisů a **se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů** podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, včetně závazného stanoviska příslušného úřadu, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

§ 94y SZ

(6) Po dni nabytí právní moci společného povolení stavební úřad zašle stejnopis jeho písemného vyhotovení opatřený doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace pro vydání společného povolení stavebníkovi, vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a stavebnímu úřadu příslušnému k umístění nebo povolení vedlejší stavby v souboru staveb, a obecnému stavebnímu úřadu, nejde-li o soubor staveb. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru.

4.5.4. Zjednodušené územní řízení

§ 95 SZ

(1) 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

a) záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,

b) se nejedná o záměr, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí,

c) žádost je doložena závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů,

d) 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 jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům a stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.

(3) Nemá-li žádost předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže stavební úřad žadateli nedostatky odstranit na místě nebo jej vyzve k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě. Pokud žádost nespĺňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, stavební úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení; toto usnesení se oznamuje pouze žadateli a nelze se proti němu odvolat. Právní mocí usnesení je zahájeno územní řízení. Žádost o vydání rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení se dále projednává v územním řízení podle § 87 až 92. Pokud žádost splňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, stavební úřad posoudí záměr žadatele podle § 90, vyhotoví návrh výroku rozhodnutí, který vyvěsí na úřední desce po dobu 15 dnů; návrh výroku se doručí žadateli a dotčeným orgánům jednotlivě.

(5) Námítky účastníků proti návrhu výroku rozhodnutí lze podat písemně ve lhůtě 15 dnů ode dne vyvěšení návrhu výroku na úřední desce. K námitkám účastníků řízení uvedených v odstavci 1 písm.

d), pokud se nezměnily podklady pro jejich souhlas, se nepřihlíží. Dotčené orgány mohou nejpozději ve stejné lhůtě podat výhrady proti návrhu výroku rozhodnutí, pokud v něm nejsou obsaženy podmínky uplatněné v jejich závazném stanovisku nebo pokud je záměr navržen v rozporu s jejich rozhodnutím. Po podání výhrady nebo námítky postupuje stavební úřad obdobně podle odstavce 3. Pokud nebyly ve lhůtě uplatněny výhrady nebo námítky, rozhodnutí se pokládá za vydané, nelze se proti němu dále odvolat a následný den po uplynutí lhůty pro uplatnění výhrad nebo námitek nabývá právní moci.

4.5.5. Územní souhlas

§ 96 SZ

(1) Místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ¹¹⁾.

¹¹⁾ Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

(3) Oznámení záměru obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb. K oznámení oznamovatel připojí

b) souhlasná závazná stanoviska, popřípadě souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě rozhodnutí podle § 169 odst. 3 a 4, nebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,

(4) Je-li oznámení záměru úplné a je-li záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 90, vydá stavební úřad územní souhlas do 30 dnů ode dne podání oznámení. Oznámení záměru se neprojednává v územním řízení podle § 87. O námitkách osob podle odstavce 3 písm. d) se nerozhoduje. Na vydávání územního souhlasu se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Územní souhlas obsahuje identifikační údaje o oznamovateli, popis záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž bude záměr uskutečněn. Ustanovení § 92 odst. 1 se použije přiměřeně. Územní souhlas nabývá právních účinků dnem doručení oznamovateli. 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. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal. Územní souhlas se doručuje oznamovateli spolu s ověřeným situačním výkresem; dále se doručuje vlastníkovi pozemku nebo stavby, pokud není oznamovatelem, osobám uvedeným v odstavci 3 písm. d), dotčeným orgánům, a jde-li o stavbu podle § 15 nebo 16, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

4.5.6. Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru

§ 96a SZ

(1) U staveb v působnosti obecného stavebního úřadu, staveb vymezených v § 15 odst. 1 písm. b) až d), staveb vymezených v § 16 odst. 2 písm. d) a odst. 4 lze vydat společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen "společný souhlas"), kterým se stavba umísťuje a povoluje. Příslušným k vydání společného souhlasu je stavební úřad příslušný k povolení stavby podle § 13 odst. 1, § 15 odst. 1 písm. b) až d) nebo § 16 odst. 2 písm. d) a odst. 4.

(4) Stavebník může ohlášený stavební záměr podle § 104 odst. 1 a 2 provést na základě společného souhlasu. Společný souhlas se doručuje stavebníkovi, vlastníkovi pozemku nebo stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a osobám uvedeným v § 96 odst. 3 písm. d) a v § 105 odst. 1 písm. f), vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu. Stavebníkovi a vlastníkovi pozemku nebo stavby, pokud není stavebníkem, se společný souhlas doručuje spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací a stavebníkovi spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlašovaném stavebním záměru.

4.5.7. Veřejnoprávní smlouva

§ 78a SZ

(1) Stavební úřad může uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu užívání stavby na území, která nahradí územní rozhodnutí. Veřejnoprávní

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

(2) Žadatel předloží stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy, který obsahuje kromě označení smluvních stran náležitosti výroku územního rozhodnutí, včetně všech údajů a podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů a odůvodnění souladu s požadavky § 90. Žadatel v návrhu veřejnoprávní smlouvy uvede osoby, které by byly účastníky územního řízení. K návrhu připojí dokumentaci v rozsahu jako k žádosti o vydání územního rozhodnutí, včetně situačního výkresu na podkladě katastrální mapy, a **závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů**. Žadatel k návrhu připojí souhlas k umístění stavebního záměru podle § 184a.

(5) Stavební úřad vyvěsí oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy po vyznačení účinnosti na úřední desce po dobu 15 dnů. Veřejnoprávní smlouvu s vyznačením účinnosti doručí místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavbu podle § 15 nebo 16 také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby a dotčeným orgánům.

4.6. Územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území

Územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území se vydávají jako opatření obecné povahy podle správního řádu.

§ 97 SZ

(1) Územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, 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.

(2) Územní opatření o asanaci území, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, 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.

§ 98 SZ

(1) Územní opatření o stavební uzávěře nebo územní opatření o asanaci území vydává v přenesené působnosti rada obce. Dotýká-li se územní opatření o stavební uzávěře nebo územní opatření o asanaci území více obcí anebo v případě nečinnosti příslušné rady obce, je může vydat v přenesené působnosti rada kraje.

(2) Návrh územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území se písemně projednává s dotčenými orgány, které mohou uplatnit svá stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení návrhu. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. S dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, musí být návrh územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území dohodnut.

Zákonem č. 152/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění zákona 195/2022 Sb., a **některé další související zákony** se nově definuje zmocnění dotčených orgánů uplatnit stanovisko k návrhu územního opatření o stavební uzávěře a k územnímu opatření o asanaci území.