



ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ  
ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY  
METODICKÉ DOPORUČENÍ  
ÚZEMNÍ PLÁN  
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE  
STANOVISKA  
METODICKÁ POMŮCKA  
METODICKÉ SDĚLENÍ  
STANOVISKA  
REGULAČNÍ PLÁN  
ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ  
METODICKÝ NÁVOD  
METODICKÝ  
ÚZEMNÍ STUDIE  
POKYN  
METODICKÉ SDĚLENÍ

# ÚKONY POŘIZOVATELE SPOJENÉ S VEŘEJNÝM PROJEDNÁNÍM ÚZEMNÍHO PLÁNU

## Metodické doporučení

Metodické doporučení je v souladu se stavebním zákonem ve znění účinném od 1. 9. 2018 a s vyhláškou č. 500/2006 Sb. ve znění účinném od 29. 1. 2018.

NEAKTUÁLNÍ

ISBN 978-80-7538-217-7  
ISBN 978-80-87318-78-2

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, online verze  
Ústav územního rozvoje, online verze

## Obsah

### **I. Úkony pořizovatele spojené s veřejným projednáním územního plánu**

- 1) Úvodní informace pořizovatele
- 2) Vysvětlení účelu a cíle veřejného projednání
- 3) Poučení o právech a povinnostech účastníků veřejného projednání
- 4) Výklad k projednávanému územnímu plánu
- 5) Vysvětlení, jak bude naloženo s připomínkami a námitkami
- 6) Prostor pro dotazy k projednávanému návrhu územního plánu
- 7) Výzva k uplatnění připomínek, námitek a stanovisek
- 8) Písemný záznam o průběhu veřejného projednání

### **II. Ustanovení stavebního zákona vztahující se k problematice**

### **III. Právní souvislosti**



## I. Úkony pořizovatele spojené s veřejným projednáním územního plánu

Pořizovatel podle § 52 odst. 1 stavebního zákona (dále též „SZ“) upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení.

Podle poslední věty § 52 odst. 1 stavebního zákona přizve pořizovatel k veřejnému projednání jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad, újezdní úřad sousedícího vojenského újezdu a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

V zájmu efektivního projednání je vhodné, aby se veřejného projednání účastnil určený zastupitel.

### 1) Úvodní informace pořizovatele

Představení určeného zastupitele, příp. dalších představitelů obce, projektanta a pořizovatele a příp. zástupce veřejnosti.

Zástupce veřejnosti (§ 23 odst. 1 a 2 SZ) musí pořizovateli doložit své zmocnění s náležitostmi podle § 23 odst. 3 SZ.

Pořizovatel podá informaci o dosavadním průběhu pořizování územního plánu (dále též „ÚP“), zejména uvede:

- a) základní údaje o územním plánu (název ÚP, řešené území atd.) a o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bylo nezbytné jej zpracovat;
- b) údaje o pořizování (schválení pořízení, projednání a schválení zadání, zpracování návrhu, společné jednání o návrhu ÚP, stanovisko krajského úřadu, stanovisko příslušného orgánu životního prostředí – SEA, pokud bylo uplatněno, informace o navržených variantách, pokud byly zpracovány, jejich projednání a výběru výsledné varianty, zda došlo k úpravě návrhu ÚP po společném jednání, zahájení projednání návrhu);
- c) kdy, kde a jakým způsobem byly návrh ÚP a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bylo zpracováno, vystaveny k nahlédnutí.

V případě, že je z veřejného projednání pořizován audiozáznam, pořizovatel na tuto skutečnost upozorní s tím, že audiozáznam bude podkladem pro vyhotovení písemného záznamu vyžadovaného stavebním zákonem.

### 2) Vysvětlení účelu a cíle veřejného projednání

1. Účelem veřejného projednání je podat výklad a vysvětlení k předloženému návrhu ÚP.
2. Cílem veřejného projednání je umožnit vlastníkům dotčeným návrhem řešení, zástupci veřejnosti i oprávněnému investorovi uplatnit námítky, veřejnosti uplatnit připomínky k jakékoliv části řešení v návrhu územního plánu a dotčeným orgánům (dále jen „DO“) a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu uplatnit stanoviska, avšak jen k částem řešení, které byly od společného jednání změněny, a to v zákonem stanovené lhůtě nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Po shromáždění námitek a připomínek musí být DO a krajskému úřadu vždy dána možnost vyjádřit se ve stanovené lhůtě k návrhům rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek, které zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Na základě všech výsledků projednání pak může dojít ke třem alternativám dalšího postupu:

1. úpravě návrhu (při které není nutné nové projednání),
2. podstatné úpravě s nutností opakovat veřejné projednání, přičemž se postupuje obdobně podle § 52 SZ,
3. úplnému přepracování návrhu na základě výsledků projednání, při kterém se postupuje obdobně podle § 51 odst. 3 a podle § 52 SZ.

### 3) Poučení o právech a povinnostech účastníků veřejného projednání

1. Pořizovatel podle § 52 odst. 3 (poslední věty) SZ upozorní dotčené osoby oprávněné k podání námitek na možnost uplatnění námitek proti návrhu územního plánu, lhůtu pro uplatnění námitek, požadavky na obsahové náležitosti námitek (viz dále) a skutečnost, že k později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Nutnost poučení plyne i z § 4 odst. 2 správního řádu (dále jen „SŘ“), který stanoví, že správní orgán v souvislosti se svým úkonem poskytne dotčené osobě přiměřené poučení o jejich právech a povinnostech, je-li to vzhledem k povaze úkonu a osobním poměrům dotčené osoby potřebné. Upozornění je vhodné uvést i do veřejné vyhlášky, kterou se veřejné projednání návrhu územního plánu oznamuje.

2. Pořizovatel při veřejném projednání zdůrazní, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu ÚP:

- a) může každý podat své připomínky,
- b) vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti mohou podat námítky,
- c) dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování uplatní stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50 SZ) změněny.

*Poznámky:*

*Z rozsudku NSS 2 Ao 2/2007-73 vyplývá, že „mezující soused“ má právo uplatnit námítky vždy; „nemezující soused“ výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci.*

*Podle § 52 odst. 2 SZ k prvkům náležejícím regulačnímu plánu – pokud je územní plán obsahuje – mohou námítky uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 SZ.*

3. Stanoviska, námítky a připomínky se uplatňují u pořizovatele výhradně písemně (§ 22 odst. 3 SZ), jejich diktování do zápisu či přednesení na veřejném projednání bez následného písemného uplatnění znamená, že námitka nebyla uplatněna.

4. Podané připomínky a námítky musí obsahovat (§ 22 odst. 3 SZ a § 37 odst. 2 SŘ): identifikační údaje a podpis osoby, která je podává, tj. v případě fyzické osoby její jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování; v podání fyzické osoby související s její podnikatelskou činností jméno a příjmení, popř. dodatek odlišující osobu podnikatele a druh podnikání, identifikační číslo a adresu zapsanou v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popř. jinou adresu pro doručování; v případě právnické osoby její název nebo obchodní firmu, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresu sídla (popř. jinou adresu pro doručování) a osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby.

Podané námítky musí dále obsahovat (§ 52 odst. 3 SZ):

- a) odůvodnění,
- b) údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva,
- c) vymezení území dotčeného námitkou.



5. Pořizovatel zdůrazní, že cílem veřejného projednání je výklad návrhu územního plánu, možnost dotazů a vysvětlení a shromáždění připomínek a námitek ve lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání, nikoliv jejich vyhodnocení či vyřešení.
6. Pokud se koná více veřejných projednání, pořizovatel upozorní, že pro počítání lhůt stanovených zákonem je rozhodný den konání posledního veřejného projednání (§ 22 odst. 1 SZ).

#### 4) Výklad k projednávanému návrhu územního plánu

1. Pořizovatel vždy při veřejném projednání zajistí ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě, tj. s projektantem, výklad návrhu ÚP (§ 22 odst. 4 SZ).
2. Výklad zpravidla provádí projektant ÚP, případně další projektanti a zpracovatelé, např.:
  - a) zpracovatel vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí (SEA),
  - b) posuzovatel vlivu na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (Natura 2000),
  - c) zpracovatel dalších částí vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území,
  - d) případně projektanti dílčích částí ÚP (např. specialisté na dopravu, technickou infrastrukturu, řešení krajiny ...).
3. Ve výjimečných situacích (např. z důvodu nemoci projektanta apod.) může pořizovatel ve spolupráci s projektantem ÚP připravit obsahově výklad a podat jej na veřejném projednání sám.

#### 5) Vysvětlení, jak bude naloženo s připomínkami a námitkami

Pořizovatel v souladu s § 172 odst. 4 a 5 SŘ vysvětlí, že:

- a) pořizovatel a následně zastupitelstvo obce jsou povinni zabývat se připomínkami jako podkladem pro opatření obecné povahy a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění, tj. v odůvodnění ÚP,
- b) o námitkách rozhoduje zastupitelstvo obce, které územní plán (tj. opatření obecné povahy) vydává,
- c) rozhodnutí o námitkách, které musí obsahovat vlastní odůvodnění, bude součástí odůvodnění územního plánu vydaného formou opatření obecné povahy.

Z uvedeného plyne, že **námítky a připomínky se neřeší v rámci veřejného projednání.**

#### 6) Prostor pro dotazy k projednávanému návrhu územního plánu

1. Pořizovatel po ukončení výkladu umožní přítomným vznést případné dotazy k návrhu ÚP.
2. Dotazy dle jejich charakteru zodpoví projektant, případně pořizovatel.

#### 7) Výzva k uplatnění připomínek, námitek a stanovisek

1. Pořizovatel vyzve přítomné k podání písemných připomínek a námitek k předloženému návrhu ÚP ve lhůtě nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (§ 52 odst. 3 SZ) a zdůrazní, že k později podaným připomínkám a námitkám se nepřihlíží (dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny). Tuto skutečnost uvede do záznamu.

2. Na závěr veřejného projednání vyzve pořizovatel DO a krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování k uplatnění stanovisek ve lhůtě nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání (§ 52 odst. 3 SZ) k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 50 SZ) změněny.

3. Pořizovatel zdůrazní, že podle § 52 odst. 4 SZ se ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (dále jen „ZÚR“), nebo regulačního plánu (dále jen „RP“) vydaného krajem, se nepřihlíží.

*Poznámky:*

*Podle § 4 odst. 2 SZ je dotčený orgán 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.*

*DO však má právo podle § 4 odst. 4 SZ v navazujícím stanovisku uvést požadavky vyplývající z větší podrobnosti ÚP oproti ZÚR. Pokud je v ZÚR např. vymezen koridor pro silnici, může DO požadovat upřesnění koridoru v projednávaném návrhu ÚP (požadované upřesnění musí ležet uvnitř hranic koridoru vymezeného v ZÚR). Jen v případě, pokud by DO požadoval v rámci upřesnění vybočení z koridoru vymezeného v ZÚR, nepřihlíží se k jeho stanovisku.*

## 8) Písemný záznam o průběhu veřejného projednání

Pořizovatel vede o průběhu veřejného projednání písemný záznam (§ 22 odst. 2 SZ).

**Písemný záznam obsahuje zejména následující náležitosti:**

- nadpis (záznam z veřejného projednání územního plánu – plný název),
- místo a datum veřejného projednání,
- jméno osoby, která vedla veřejné projednání,
- jméno a funkci osoby (pořizovatel), která seznámila účastníky s jejich právy (např. kdo je oprávněn uplatnit připomínky, námitky, stanoviska, k jakým částem řešení územního plánu a jak s nimi bude naloženo) a povinnostmi (nutnost písemného podání připomínek, námitek, stanovisek v zákonem stanovené lhůtě, obsahovými náležitostmi námitek),
- jméno osoby, která provedla výklad k projednávanému územnímu plánu (projektant),
- stručný záznam, čeho se týkala vystoupení účastníků veřejného projednání.

Písemný záznam není totéž, co protokol, proto do něj nelze diktovat. Zaznamenává se do něj jen průběh veřejného projednání. Výsledný záznam se zpracovává zpravidla po veřejném projednání z audiozáznamu nebo z písemných poznámek, které si dělal pořizovatel v průběhu jednání.

Z veřejného projednání **se nedoporučuje pořizovat prezenční listinu**. Sestavení prezenční listiny veřejného projednání stavební zákon v § 22 ani § 52 a ani na jiném místě neukládá a rovněž tak její sestavení neukládá správní řád. Identifikace účastníků veřejného projednání není důvodná ani kvůli podávání připomínek, jelikož ty nelze podávat ústně. Pro shromažďování osobních údajů na prezenční listině tak není dán zákonný důvod.



## II. Ustanovení stavebního zákona vztahující se k problematice

### § 4 odst. 4 stavebního zákona

„(4) 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 změnily 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.“

Poznámka: Pokud DO postupuje podle tohoto ustanovení a odchyluje se od svého předchozího stanoviska, musí prokázat uvedené skutečnosti.

### § 22 stavebního zákona

„(1) Veřejné projednání při pořizování územně plánovací dokumentace nařizuje pořizovatel. Je-li to účelné nebo vyžaduje-li to rozsah řešeného území, nařídí pořizovatel více veřejných projednání na jím určených místech. Pro počítání lhůt stanovených zákonem je rozhodný den konání posledního veřejného projednání.

(2) O průběhu veřejného projednání vede pořizovatel písemný záznam.

(3) Stanoviska, námítky a připomínky se uplatňují písemně.

(4) Pořizovatel vždy při veřejném projednání zajistí ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě (dále jen „projektant“) výklad územně plánovací dokumentace.“

### § 52 stavebního zákona

„(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 projednání 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.

(2) Námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námítky k prvkům náležejícím regulačnímu plánu mohou uplatnit i osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2.

(3) Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námítky, 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, námítkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.“



## § 85 stavebního zákona

(1) Účastníky územního řízení jsou

- a) žadatel,
- b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

(2) Účastníky územního řízení dále jsou

- a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

## III. Právní souvislosti

### Stavební zákon

Stavební zákon je speciálním zákonem vůči správnímu řádu, a proto se pouze v částech, které stavební zákon v oblasti územního plánování neupravuje, použijí příslušná ustanovení správního řádu.

### Správní řád

Související ustanovení správního řádu, zejména: § 172 odst. 3, 4, 5, § 174 odst. 1, přiměřeně část druhá SŘ (SŘ s výjimkou části první se použije pouze v rozsahu, ve kterém není problematika upravována ve SZ).

**Související rozsudky Nejvyššího správního soudu, mimo jiné zejména:**

2 Ao 2/2007-73, cit.: „II. Úprava obsažená v § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), rozlišuje dva různé prostředky, kterými lze proti návrhu územního plánu brojit: námítky a připomínky. Zatímco námítky může vznést pouze taxativně vymezený subjekt, který musí být tímto návrhem dotčen, uplatnit připomínky může každý. Pojem „dotčenosti“ (§ 52 odst. 2) je však nutno vykládat širěji nežli jen tak, že může být naplněn pouze u vlastníků pozemků či staveb, na které přímo dopadá změna územního plánu. „Mezující soused“ má právo uplatnit námítky vždy; „nemezující soused“ výjimečně, a to v závislosti na okolnostech konkrétní věci.“

2 Ao 1/2008-51, cit.: „Podstatné pro posouzení, zda určité podání je možno kvalifikovat jako námítku či pouze jako připomínku však není kvalita či obsahové náležitosti takového podání, nýbrž to, kdo takové podání učinil. Pokud jsou tedy výhrady proti územnímu plánu vzneseny vlastníkem pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch, popřípadě zástupcem veřejnosti (§ 52 odst. 2 nového stavebního zákona), musí k nim být bez dalšího přistoupeno jako k námítkám.“

1 Ao 1/2009-185, cit.: „Všechny výhrady uplatněné navrhovatelem, jakožto privilegovanou osobou ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, jsou proto námítkami a tak je nutno s nimi naložit. Týká se to i těch námítek navrhovatele, které směřují proti jiným částem územního plánu, než je vymezení zastavitelných ploch zahrnujících pozemky v jeho vlastnictví, tak i námítek navrhovatele mířících na proces pořizování územního plánu.“



5 As 257/2016 – 49, cit.: „Jednotlivé fáze procesu územního plánování je třeba důsledně dodržovat. Dotčení vlastníci pozemků mohou uplatnit své námítky teprve v závěrečné fázi přípravy návrhu územního plánu, tj. až proti „upravenému a posouzenému návrhu územního plánu“, který je doručen veřejnou vyhláškou ve smyslu § 52 odst. 1 stavebního zákona. Pokud dotčení vlastníci pozemků nevyužili „upraveného a posouzeného návrhu územního plánu“ k uplatnění plnohodnotné námítky (§ 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona) o nepřiměřenosti zásahu do svého vlastnického práva, potažmo práva na podnikání, nemohou se úspěšně domáhat toho, aby soud tento zásah přezkoumal tzv. v první linii.“

## Seznam použitých právních předpisů

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

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

vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

## Seznam použitých zkratk

DO	dotčený orgán
RP	regulační plán
SEA	Strategic Environmental Assessment (strategické posuzování vlivů na životní prostředí)
SŘ	správní řád
SZ	stavební zákon
ÚP	územní plán
ZÚR	zásady územního rozvoje

Název:

**Úkony pořizovatele spojené s veřejným  
projednáním územního plánu**  
Metodické doporučení

Vydává:

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

Garant za Ministerstvo pro místní rozvoj ČR:

Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D

Garant za Ústav územního rozvoje:

Ing. arch. Milada Chroboczková

Zpracoval:

Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc.

Místo a rok vydání:

Praha, Brno, červen 2019

Vydání:

druhé

Počet stran:

8

ISBN 978-80-7538-217-7  
ISBN 978-80-87318-78-2

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, online verze  
Ústav územního rozvoje, online verze

NEAKTUÁLNÍ

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

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