

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Garant kapitoly D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby:
Ing. Zdeňka Kučerová

Poslední aktualizace 2023:
Ing. Jana Sapáková

Dostupnost: Publikační činnost – Aktualizované příručky – Principy a pravidla územního plánování
<https://www.uur.cz/publikacni-cinnost/aktualizovane-prirucky/>

Zveřejněno: 9. 2. 2023

Další řešitelé v předcházejících letech:
Ing. Tomáš Sklenář, poradce ministra pro místní rozvoj ve vztahu ke stavebnímu zákonu; Ing. Zdeňka Kučerová, Ing. arch. Michal Leskovjan

OBSAH:

D.2. NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

D.2.1 Územně plánovací podklady	3
D.2.1.1 Územně analytické podklady	3
D.2.1.2 Územní studie	8
D.2.2 Politika územního rozvoje	10
D.2.3 Územně plánovací dokumentace	21
D.2.3.1 Územní rozvojový plán	41
D.2.3.2 Zásady územního rozvoje	26
D.2.3.3 Územní plán	41
D.2.3.4 Regulační plán	57
D.2.4 Územní rozhodování	69
D.2.4.1 Územně plánovací informace, územní rozhodnutí, územní souhlas, veřejnoprávní smlouva	70
D.2.4.2 Územní opatření	90

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Soupis zkratk:

SZ	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
NSZ	Zákon č. 283/2021, stavební zákon (nový stavební zákon)
V1	Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
V2	Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
V3	Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, ve znění pozdějších předpisů
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
OSN	Organizace spojených národů
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
MZV	Ministerstvo zahraničních věcí
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
PÚR	Politika územního rozvoje ČR
ROB	rozvojové oblasti
ROS	rozvojové osy
SOB	specifické oblasti
ÚRP	Územní rozvojový plán
ZÚR	zásady územního rozvoje
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚP	územní plán
RP	regulační plán
KÚ	krajský úřad
OOP	opatření obecné povahy
VV URÚ	vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
VV ŽP	vyhodnocení vlivů na životní prostředí
ŽP	životní prostředí
PRURÚ	podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území
RURÚ	rozbor udržitelného rozvoje území

Použité zdroje:

- *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (SZ)*
- *Důvodová zpráva k SZ*
- *Zákon č. 283/2021, stavební zákon (nový stavební zákon NSZ)*
- *Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (V1)*
- *Vyhláška č. 501/2006, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (V2)*
- *Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, ve znění pozdějších předpisů (V3)*
- *Zákon 360/199, o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných technik činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.*
- *Politika územního rozvoje České republiky, úplné znění závazné od 1. 9. 2021*
- *Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.*

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

D.2 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

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

D.2.1 Územně plánovací podklady

Územně plánovací podklady patří tradičně mezi nástroje územního plánování.

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

Územně plánovací podklady *pořizuje*:

- obecní úřad obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování) v přenesené působnosti – ÚAP a ÚS [§ 6 odst. 1 písm. b) SZ],
- obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti – jen ÚS (§ 6 odst. 2 SZ)
- krajský úřad v přenesené působnosti – ÚAP a ÚS [§ 7 odst. 1 písm. b) SZ],
- újezdni úřad pro území vojenského újezdu – ÚAP a ÚS [§ 10 odst. 2 písm. b) SZ],
- Ministerstvo pro místní rozvoj pořizuje ÚAP v rozsahu nezbytném pro plnění svých úkolů [§ 11 odst. 1 písm. b) ve spojení s § 27 odst. 1 SZ]. Jako pořizovatel [§ 2 odst. 2 písm. a) SZ] může pořídit ÚS a to z vlastního podnětu (§ 30 odst. 2 SZ) jako podklad pro pořizování PÚR (§ 25 SZ).

Informace pro pořizování / zpracování územně plánovacích podkladů poskytují i stavební úřad a obecní úřad, který není jejich pořizovatelem [§ 6 odst. 3 písm. c) a § 6 odst. 4 SZ].

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

- pořizovatel [§ 2 odst. 2 písm. a) SZ],
- úřad územního plánování [§ 6 odst. 1 SZ],
- územně analytické podklady (§ 26 odst. 1 SZ, § 4 V1),
- územní studie (§ 30 SZ),
- údaje o území (§ 27 odst. 2 SZ, § 4 V1),
- pasport údaje o území (§ 4 odst. 5 a příloha č. 2 V1)
- poskytovatelé údajů o území (§ 27 odst. 3, § 28 odst. 3 SZ),
- vlastník dopravní a technické infrastruktury (§ 23a odst. 1, 27 odst. 3 a 4, § 161 SZ),
- oprávněný investor (§ 23a odst. 1)
- limity využití území (§ 26 odst. 1 SZ),
- rozbor udržitelného rozvoje území (§ 26 odst. 1 SZ, § 4 odst. 2 V1).

D.2.1.1 Územně analytické podklady (ÚAP)

Územně analytické podklady jsou nástrojem územního plánování určeným ke zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limitů využití území, záměrů na provedení změn v území a k rozboru udržitelného rozvoje území (§ 26 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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

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

D.2.1.1.1 Údaje o území, poskytovatelé údajů o území

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

Údaje o území jsou součástí podkladu pro rozbor udržitelného rozvoje, jehož obsah a struktura jsou stanoveny v Příloze č. 5 k vyhlášce V1, Údaje o území jsou součástí sledovaných jevů uvedených v Příloze č. 1 k vyhlášce V1: v části 1 A přílohy pro ÚAP obcí, v části 1 B přílohy pro ÚAP kraje. Údaj o území obsahuje textovou část, grafickou část a dále informace o jeho vzniku, pořízení, zpracování, případném schválení nebo nabytí účinnosti (**pasport údajů o území**). Textová část obsahuje popis údajů o území, grafická část obsahuje geografická data údajů o území zpracovaná ve strojově čitelném formátu (§ 4 odst. 5 V1). Formulář pasportu údajů o území je obsažen v Příloze č. 2 k V1.

Údaje o území poskytuje pořizovateli orgán veřejné správy, jím zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infrastruktury (**poskytovatel údajů**) v **digitální formě** bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Grafická část se poskytuje ve vektorové formě v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální. Údaje o území mohou být použity pro činnost orgánů veřejné správy, založení a vedení technické mapy a pro činnost projektanta územně plánovací dokumentace a územní studie. (§ 27 odst. 3 SZ).

Vlastník dopravní a technické infrastruktury je oprávněn požadovat na pořizovateli územně analytických podkladů úhradu nákladů spojených s poskytnutím údajů o území podle SZ, nejvýše však do výše nákladů na pořízení jejich kopií, nosičů dat a nákladů na doručení pořizovateli (§ 27 odst. 4 SZ).

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

D.2.1.1.2 Pořizování územně analytických podkladů

Úřad územního plánování pořizuje územně analytické podklady pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů. Krajský úřad pořizuje územně analytické podklady pro území kraje v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje, popřípadě pro další územně plánovací činnost kraje. Ministerstvo pořizuje územně analytické podklady v rozsahu nezbytném pro plnění svých úkolů, přitom vychází zejména z územně analytických podkladů krajů. Při pořizování územně analytických podkladů ministerstvem se postup podle odstavců 2 až 4 a § 28 a 29 nepoužije. (§ 27 odst. 1 SZ).

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

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

D.2.1.1.3. Aktualizace územně analytických podkladů

Pořizovatel průběžně aktualizuje územně analytické podklady na základě nových údajů o území a průzkumu území a nejpozději do 4 let pořídí jejich úplnou aktualizaci.

Nejpozději 42 měsíců od pořízení územně analytických podkladů nebo od jejich poslední úplné aktualizace pořizovatel pořídí návrh nové úplné aktualizace, doručí oznámení o aktualizaci poskytovatelům údajů a vyzve je k potvrzení správnosti, úplnosti a aktuálnosti jimi poskytnutých údajů o území ve lhůtě do 3 měsíců. Pokud tak poskytovatel údajů neučiní v této lhůtě, má se za to, že jejich správnost, úplnost a aktuálnost potvrdil (§ 28 odst. 1 a 2 SZ).

Správnost poskytnutého údaje o území se potvrzuje v třetím oddílu pasportu údaje o území; jeho obsah je stanoven v Příloze č. 2 k V1 (§ 4 odst. 5 V1).

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

D.2.1.1.4. Projednávání územně analytických podkladů

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

Územně analytické podklady pro území kraje a jejich aktualizace předkládá krajský úřad k projednání zastupitelstvu kraje (§ 29 odst. 3 SZ) a to v rozsahu rozboru udržitelného rozvoje území nebo jeho aktualizace (§ 5 odst. 1 V1). Proces projednávání je popsán podrobněji níže.

D.2.1.1.5. Ukládání, poskytování, zveřejňování ÚAP

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

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

D.2.1.1.6 Vlastníci technické infrastruktury

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

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

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Fyzická, právnická nebo podnikající fyzická osoba se jako vlastník technické infrastruktury dopustí podle § 179 odst. 3 SZ přestupku tím, že

- a) nesplní některou z povinností podle § 161 odst. 1 SZ,
- b) nesplní některou z povinností podle § 27 odst. 3 SZ.

Povinnosti podle § 161 odst. 1 SZ jsou uvedeny výše. Podle § 27 odst. 3 SZ „Údaje o území poskytuje pořizovateli ... vlastník... technické infrastruktury ... v digitální formě bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Grafická část se poskytuje ve vektorové formě v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální.“

Za přestupek uvedený v § 179 odst. 3 lze uložit pokutu podle § 179 odst. 5 písm. b) SZ a to do 200 000 Kč.

Pokutu za přestupek uvedený v § 179 odst. 3 písm. b), dopustí-li se jej právnická nebo podnikající fyzická osoba, projednává v prvním stupni stavební úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností, u ostatní přestupků uvedených v § 179 odst. 3 stavební úřad příslušný podle § 13, 15 a 16 SZ (§ 182 SZ).

D.2.1.1.7 Mapové a další podklady pro územně plánovací činnost

Mapovým podkladem pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace (dále jen „mapový podklad“) jsou katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky a Mapa České republiky (§3 odst.1 V1).

Mapovým podkladem jsou dále základní báze geografických dat, tematická státní mapová díla a digitální mapa veřejné správy. Při územně plánovací činnosti se jako další mapový podklad používá digitální technická mapa obce, je-li k dispozici. Mapovým podkladem pro pořízení regulačního plánu může být též polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území (§3 odst.2 V1).

Pro účely územního plánování je možné mapový podklad doplnit na základě skutečností zjištěných vlastním průzkumem území; záznam o provedeném doplnění se ukládá u pořizovatele (§3 odst. 3 V1).

Není-li státní mapové dílo v digitální formě k dispozici, lze s využitím státního mapového díla vytvořit mapový podklad v digitální formě (§ 3 odst.4 V1).

D.2.1.1.8 Obsah územně analytických podkladů

Územně analytické podklady obsahují (§ 26 odst. 1 SZ)

- zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území a jeho hodnot,
- zjištění a vyhodnocení 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 (= „limity využití území“),
- zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území,
- zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území,
- určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

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

- a) **podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území** zahrnují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot a limity využití území v členění na tematické vrstvy (širší územní vztahy, prostorové a funkční uspořádání území, struktura osídlení, sociodemografické podmínky a bydlení, příroda a krajina, vodní režim a horninové prostředí, kvalita životního prostředí, zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa, občanská vybavenost včetně její dostupnosti a veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura včetně jejich dostupnosti, ekonomické a hospodářské podmínky, rekreace a cestovní ruch, bezpečnost a ochrana obyvatel) a zjištění a vyhodnocení záměrů na provedení změn v území).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

- b) **rozbor udržitelného rozvoje území** zahrnuje zjištění a vyhodnocení pozitiv a negativ v území (v členění na výše uvedené tematické vrstvy), vyhodnocení územních podmínek a potenciálů jednotlivých pilířů udržitelného rozvoje území (pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel), včetně jejich vzájemných vazeb a trendů vývoje území, určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích, případně v územních studiích, zahrnující zejména požadavky na zmírnění nebo omezení urbanistických, dopravních a hygienických závad, vzájemných střetů záměrů na provedení změn v území a střetů těchto záměrů s limity využití území a s hodnotami v území, na odstranění nebo zmírnění vlivů negativ v území, na využití potenciálů rozvoje území a na snížení nevyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.
- c) **údaje o území, zjištění vyplývající z průzkumů území, další důležité dostupné informace a případně data vzniklá analýzou shromážděných informací (dále jen „databáze územně analytických podkladů“)**. Databáze územně analytických podkladů je průběžně aktualizována a je tvořena sledovanými jevy podle přílohy č. 1 V1.

Grafická část územně analytických podkladů se zpracovává zpravidla v rámci pořízení úplné aktualizace územně analytických podkladů. (§ 4 odst. 6 V1)

Grafická část podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území územně analytických podkladů obsahuje výkres hodnot území, zahrnující hodnoty kulturní, přírodní a civilizační, výkres limitů využití území a výkres záměrů na provedení změn v území. (§ 4 odst. 6 V1)

Grafická část rozboru udržitelného rozvoje území územně analytických podkladů obsahuje výkres problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích, případně v územních studiích (= „problémový výkres“). (§ 4 odst. 6 V1)

Územně analytické podklady mohou být doplněny dalšími výkresy, schématy, tabulkami, grafy či kartogramy. (§ 4 odst. 6 V1)

D.2.1.1.9 Územně analytické podklady pro správní obvod obcí s rozšířenou působností (ÚAPo)

ÚAP obcí pořizují úřady územního plánování pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů (§ 27 odst. 1 SZ).

Obecný obsah ÚAPo stanoví § 26 SZ a § 4 V1 – viz kapitola výše. Obsah datové báze územně analytických podkladů je stanoven v Příloze č. 1 části A k V1.

V územně analytických podkladech pro území hlavního města Prahy je možno sloučit obsah územně analytických podkladů obcí i územně analytických podkladů kraje (§ 4 odst. 7 V1).

Projednávání územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností

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

Pořizovatel upraví územně analytické podklady podle výsledku projednání a bezodkladně je zašle krajskému úřadu (§ 29 odst. 2 SZ).

Součástí územně analytických podkladů obcí je doklad o jejich projednání s obcemi (§ 5 odst. 2 V1). Obsah dokladu o projednání územně analytických podkladů je stanoven v Příloze č. 3 k V1 (§ 5 odst. 3 V1).

D.2.1.1.10 Územně analytické podklady pro území kraje (ÚAPk)

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

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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

Obsah ÚAP stanoví § 26 SZ a § 4 V1 – viz kapitola výše. Obsah datové báze územně analytických podkladů kraje, je stanoven v Příloze č. 1 části B k V1.

V územně analytických podkladech pro území hlavního města Prahy je možno sloučit obsah územně analytických podkladů obcí i územně analytických podkladů kraje (§ 4 odst. 7 V1).

Projednávání územně analytických podkladů pro území kraje

Územně analytické podklady kraje předkládá krajský úřad k projednání zastupitelstvu kraje v rozsahu rozboru udržitelného rozvoje území nebo jeho aktualizace (§ 29 odst. 3 SZ a § 5 odst. 1 a 2 V1). Součástí územně analytických podkladů kraje je doklad o jejich projednání v zastupitelstvu kraje (§ 5 odst. 2 V1).

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

Krajský úřad zašle ministerstvu a Ministerstvu životního prostředí územně analytické podklady pro území kraje do 6 měsíců od lhůty stanovené pro jejich pořizování nebo aktualizaci (§ 29 odst. 3 SZ).

D.2.1.2 Územní studie (ÚS)

Územní studie je jedním z druhů územně plánovacích podkladů (§ 25 SZ).

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

Územní studii (v přenesené působnosti) pořizují:

- obecní úřad obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování) pro obec s rozšířenou působností nebo na žádost obce ve svém správním obvodu (§ 6 odst. 1 písm. c) SZ),
- obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti; na základě veřejnoprávní smlouvy vykonává tuto působnost též pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností (§ 6 odst. 2 a § 24 SZ),
- krajský úřad (§ 7 odst. 1 písm. b) SZ),
- újezdni úřad pro území vojenského újezdu (§ 10 odst. 2 písm. a) SZ),
- Ministerstvo pro místní rozvoj (§ 11 odst. 1 písm. b) SZ).

Zpracování územní studie, jakožto projektová činnost ve výstavbě, náleží mezi vybrané činnosti ve výstavbě, které mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu (§ 158 odst. 1 a § 159 odst. 1 SZ, zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných technik činných ve výstavbě ve znění pozdějších předpisů).

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 (§ 30 odst. 1 SZ)

Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací (územním plánem, popř. zásadami územního rozvoje), nebo z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel (§ 30 odst. 2 SZ).

Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal (§ 30 odst. 3 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

V zadání územní studie může pořizovatel stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování územní studie na své náklady (§ 30 odst. 4 SZ).

Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle § 25 SZ, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 6 SZ). Podkladem pro zápis do evidence územně plánovací činnosti je průběžně vyplňovaný registrační list územní studie (příloha č. 14 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.).

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 (tj. Ústav územního rozvoje v Brně), 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 (§ 30 odst. 6 SZ).

Náležitosti územní studie nejsou stanoveny právním předpisem.

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

V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti (§ 30 odst. 5); marným uplynutím lhůty, omezení změn v území zaniká (§ 43 odst. 2 SZ). Doporučená lhůta pro pořízení územní studie by neměla být delší než 4 roky v souvislosti s § 102 SZ (náhrady za změny v území).

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

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

Územní studii ukládá její pořizovatel; poskytuje ji tomu, z jehož podnětu, který byl spojen s úhradou nákladů, byla pořízena, krajskému úřadu, jemuž se územní studie poskytuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu⁶⁸⁾ včetně prostorových dat ve vektorové formě, úřadu územního plánování, obci a stavebnímu úřadu. Územní studii a místa, kde je možné do ní nahlížet, pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup (§ 166 odst. 3 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

D.2.2 Politika územního rozvoje (PÚR)

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

Politika územního rozvoje je nástrojem územního plánování, který podle § 31 odst. 1 SZ 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.

Politika územního rozvoje s ohledem na možnosti území **koordinuje tvorbu** a aktualizaci územního rozvojového plánu, **zásad územního rozvoje**, tvorbu **konceptů** schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a **záměry na změny v území** republikového významu a **stanoví úkoly** zajišťující tuto koordinaci. (§ 31 odst. 2 SZ)

Politika územního rozvoje je **závazná** pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území dnem následujícím po dni zveřejnění sdělení o jejím schválení ve Sbírce zákonů. (§ 31 odst. 4 SZ).

D.2.2.1 Účel PÚR

PÚR určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a tím **poskytuje rámec pro konsensuální obecně prospěšný rozvoj území ČR** (dále jen **územní rozvoj**). Účelem je s ohledem na možnosti a předpoklady území a na požadavky územního rozvoje zajistit **koordinaci územně plánovací činnosti krajů a obcí, koordinaci odvětvových, meziodvětvových konceptů, politik a strategií a dalších dokumentů** ministerstev a dalších ústředních správních úřadů. PÚR vychází mj. i z aktuálně platné Strategie regionálního rozvoje ČR a slouží ke koordinaci územního plánování a strategického plánování. PÚR dále **koordinuje záměry na změny v území republikového významu** zejména pro dopravní a technickou infrastrukturu, které svým významem, rozsahem nebo předpokládaným využitím ovlivní území více krajů (dále jen **rozvojové záměry**).

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

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

Poznámka:

PÚR je strategickým nástrojem územního plánování, který deklaruje republikové zájmy územního rozvoje a stanovuje rámcová pravidla pro územní plánování v ČR. PÚR není celorepublikovou územně plánovací dokumentací. PÚR není nadřazena ostatním celorepublikovým dokumentům, pouze se snaží o koordinaci v nich uvedených záměrů, které mají průběh do území, tj. vyvolávají potřebu změn v území.

PÚR **zohledňuje**, se zřetelem na jedinečnost charakteru území a struktury osídlení ČR, **požadavky na udržitelný rozvoj území a územní soudržnost, které pro ČR vyplývají z členství v EU, z mezinárodních smluv, z členství v mezinárodních organizacích** (OSN, OECD, Rada Evropy) a dalších mezinárodních dohod, smluv a úmluv, vztahujících se k územnímu rozvoji, ve kterých je Česká republika jednou ze smluvních stran. PÚR **bere v potaz i záměry obsažené v dokumentech**

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

územního rozvoje sousedních států. Zajišťuje tak koordinaci územního rozvoje se sousedními státy, kterým je PÚR zasílána a je jim nabídnuta případná konzultace.

D.2.2.2. Obsah PÚR

PÚR dle § 32 odst. 1 SZ:

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

Poznámka:

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

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

Ve většině vymezených oblastí, ploch a koridorů jsou stanovovány **úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady s konkrétními termíny plnění a dále úkoly pro územní plánování, jejichž nositeli jsou příslušné kraje**. Vyhodnocení plnění příslušných úkolů je klíčovou součástí obsahu **Zprávy o uplatňování PÚR**, která se **zpracovává každé 4 roky** (§ 35 odst. 1 SZ).

Kraje v ZÚR dle **potřeby upřesní vymezení jednotlivých oblastí a os v rozlišení podle území jednotlivých obcí**, popř. katastrů, a současně **upřesní vymezení ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury** a to při respektování v PÚR stanovených důvodů vymezení a kritérií a **podmínek pro rozhodování pro jednotlivé oblasti, osy, koridory a plochy a rozvojové záměry; zohlední při tom v územním rozvojovém plánu vymezené plochy a koridory mezinárodního a republikového významu a plochy a koridory, které svým významem přesahují území jednoho kraje**.

Upřesněné specifické oblasti se mohou překrývat s upřesněnými rozvojovými oblastmi nebo rozvojovými osami pouze výjimečně a jen ve zvláště odůvodněných případech.

Příslušné kraje a obce postupují při pořizování územně plánovací dokumentace v souladu republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území stanovenými v PÚR pro jednotlivé oblasti, osy, koridory a plochy a rozvojové záměry; a dále v souladu v územním rozvojovém plánu vymezenými plochami a koridory mezinárodního a republikového významu, nebo plochami a koridory, které svým významem přesahují území jednoho kraje. Úkoly pro územní plánování, stanovené v PÚR pro jednotlivé oblasti a osy, koridory, plochy a rozvojové záměry musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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

Vyhodnocení vlivů PÚR na udržitelný rozvoj území

K návrhu PÚR ministerstvo zajistí **vyhodnocení vlivů PÚR na udržitelný rozvoj území** (§ 32 odst. 2 SZ). Jeho součástí je vyhodnocení **vlivů na životní prostředí zpracované podle přílohy k SZ a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptáčích oblastí** (§ 19 odst. 2 SZ). Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíší a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy politiky územního rozvoje na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle politiky územního rozvoje (§ 32 odst. 2 SZ).

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

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

Jednotlivé kapitoly PÚR

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

1. Úvod.
2. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.
3. Rozvojové oblasti a rozvojové osy.
4. Specifické oblasti.
5. Koridory a plochy dopravní infrastruktury.
6. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů.
7. Další úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování.
8. Vztah rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí.

1. Úvod

V úvodu dokumentu je popsán účel PÚR, vazby PÚR na mezinárodní smlouvy, na dokumenty mezinárodních organizací a sousedních států a struktura dokumentu PÚR.

2. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

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

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

3. Rozvojové oblasti a rozvojové osy (dále jen ROB a ROS)

ROB a ROS jsou vymezovány v územích, v nichž z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. V těchto územích je třeba vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

a zachování jeho hodnot. ROB zahrnují obce, ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního centra kraje při případném spolupůsobení vedlejších center.

ROS lze charakterizovat jako pásy území, zahrnující obce nebo jejich části, v nichž existují, nebo lze reálně očekávat zvýšené požadavky na změny v území, vyznačující se výraznou vazbou na existující sídelní strukturu a jsou ovlivněny působením rozvojové dynamiky příslušných center osídlení. Propojují rozvojové oblasti, jako centra osídlení nejvyšší kategorie a vyznačují se podobnými vlastnostmi jako rozvojové oblasti, avšak s jejich nižší intenzitou. Dalším znakem rozvojových os je výskyt existující, případně připravované kvalitní a kapacitní dopravní infrastruktury vyššího řádu. Do rozvojových os nejsou zařazovány obce, které jsou již součástí rozvojových oblastí.

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

Zvýšené požadavky na změny v území vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů, chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů při řešení úkolů pro územní plánování a při plnění příslušných doporučení.

Rozvojové oblasti a osy jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky.

4. Specifické oblasti (dále jen SOB)

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

Specifické oblasti jsou dále vymezovány v územích, ve kterých se projevují aktuální problémy republikového významu, nebo které svým významem přesahují území kraje.

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

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

Specifické oblasti jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky.

5. Koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

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

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Různé systémy dopravní a technické infrastruktury nezbytně vyžadují koordinaci jejich umístění v zastavěném i nezastavěném území, zejména s ohledem na ochranu tohoto území pro následné využití budoucími generacemi a s ohledem na ochranu a rozvoj jeho hodnot a z tohoto důvodu nalézání kvalitativně lepšího a citlivějšího průchodu územím.

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

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

Plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury jsou v PÚR ČR zobrazeny schematicky.

6. Další úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady a pro územní plánování

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

Vztah rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí je zobrazen schematicky

D.2.2.3. Pořízení PÚR

PÚR je zpracována na základě *analýz*, jejichž výstupy jsou obsaženy v materiálu **Evidence podkladů pro Politiku územního rozvoje ČR**, tento dokument je informačním vstupem PÚR, který není projednáván a schvalován vládou ČR. Úkol zpracovává Ústav územního rozvoje (ÚÚR) z pověření odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj (OÚP MMR). Zveřejněný seznam relevantních podkladů PÚR ČR je na adrese: <https://www.uur.cz/uzemni-planovani/politika-uzemniho-rozvoje-cr/>

Návrh PÚR pořizuje MMR podle § 33 odst. 2 SZ zejména na základě:

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

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

Poznámka:

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

Aktualizace č. 1 PÚR ČR byla schválena usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015.

Aktualizace č. 2 PÚR ČR byla schválena usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019.

Aktualizace č. 3 PÚR ČR byla schválena usnesením vlády č. 630 ze dne 2. září 2019.

Aktualizace č. 5 PÚR ČR byla schválena usnesením vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020.

Aktualizace č. 4 PÚR ČR byla schválena usnesením vlády č. 618 ze dne 12. července 2015.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Aktuální a závaznou od 1. 9. 2021 je Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky. Dokument je dostupný na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje:

<https://www.uur.cz/uzemni-planovani/politika-uzemniho-rozvoje-cr/>

V současné době je pořizována Aktualizace č. 6 PÚR.

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

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

Návrh PÚR včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zasílá MMR ostatním ministerstvům, jiným ústředním správním úřadům a krajům. Do 60 dnů od obdržení návrhu PÚR mohou obězané instituce k němu uplatnit svá stanoviska. Ke stanoviskům podaným po této lhůtě se nepřihlíží (§ 33 odst. 3 SZ).

MMR zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup návrh PÚR, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, oznámí místo a dobu konání veřejného projednání nejméně 30 dnů předem a stanoví lhůtu pro podání písemných připomínek obcí a veřejnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů ode dne veřejného projednání. Připomínky se podávají přímo MMR. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Ustanovení § 22 odst. 1 až 3 se použijí přiměřeně (§ 33 odst. 4 SZ).

Poznámka:

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

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

MMR zašle kopie stanovisek, připomínek a případných výsledků konzultací podle odstavců 3 až 5 MŽP jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle § 4 odst. 2 SZ (tzn., že stanovisko MŽP je vysoce odborným podkladem, ale není právně závazné). MŽP toto stanovisko uplatní do 30 dnů od obdržení uvedených podkladů. Ze závažných důvodů, které MŽP sdělí MMR nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud MŽP stanovisko neuplatní v uvedených lhůtách, je možné PÚR schválit i bez jeho stanoviska (§ 33 odst. 6 SZ).

Pokud z posouzení vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že PÚR má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost dané lokality nebo oblasti, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede MŽP ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b) SZ (§ 33 odst. 7 SZ).

MMR zohlední výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanoviska, připomínky obcí a veřejnosti a případná vyjádření sousedních států a výsledky konzultací s nimi a upraví návrh PÚR. Tento upravený návrh projedná se zástupci ostatních ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů (§ 33 odst. 8 SZ).

D.2.2.4. Schválení politiky územního rozvoje

MMR předkládá vládě ke schválení návrh PÚR upravený na základě jeho projednání se zástupci ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů. Spolu s návrhem PÚR se předkládá **zpráva o projednání návrhu PÚR** obsahující vyhodnocení stanovisek ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů, připomínek obcí a veřejnosti, případných vyjádření sousedních států a výsledků

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

konzultací s nimi se zdůvodněním způsobu jejich zpracování. Dále se předkládají **výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanovisko MŽP k vyhodnocení vlivů na životní prostředí** se sdělením, jak bylo zohledněno a **sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území** s uvedením důvodů výběru přijaté varianty řešení (§ 34 SZ).

D.2.2.5. Aktualizace politiky územního rozvoje

MMR zpracovává ve spolupráci s ostatními ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a kraji nejpozději do 4 let **zprávu o uplatňování PÚR**. První zprávu MMR zpracovalo do 4 let od prvního schválení PÚR vládou v souladu s § 35 odst. 1 SZ.

Obsah Zprávy o uplatňování PÚR je stanoven v § 35 odst. 2 SZ. Zpráva obsahuje zejména **vyhodnocení plnění úkolů PÚR**. Úkoly, které byly splněny, se již do znění PÚR po aktualizaci nezpracovávají. U nesplněných úkolů je rozhodující pro zpracování do dalšího znění jejich aktuálnost. Zpráva dále obsahuje **vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území** s uvedením, zda nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na životní prostředí, spolu s návrhy pro jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci. Součástí zprávy je dále **posouzení vlivů zásad územního rozvoje jednotlivých krajů, podkladů a dokumentů veřejné správy s celostátním zaměřením, například politik, strategií, koncepcí, plánů, programů, generelů, na uplatňování PÚR**. Další součástí zprávy jsou **návrhy na aktualizaci PÚR** (včetně námětů vyplývajících z výše uvedených dokumentů) a jejich zdůvodnění, popřípadě návrh a důvody na pořízení nové PÚR; **stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny; stanovisko MŽP zpracované na základě kritérií podle přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí s uvedením, zda má být aktualizace PÚR posouzena z hlediska vlivů na životní prostředí, a návrh opatření, která je nutno provést v územně plánovací činnosti krajů a obcí, v činnosti ministerstev a dalších ústředních správních úřadů** (§ 35 odst. 2 SZ).

Poznámka:

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

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

Na základě zprávy o uplatňování **vláda rozhodne o její aktualizaci nebo o zpracování nového návrhu PÚR** (§ 35 odst. 4 SZ), přitom se postupuje obdobně podle ustanovení § 33 a 34 SZ jak je uvedeno výše. Vyhodnocení vlivů aktualizace PÚR na udržitelný rozvoj území se zpracovává jen tehdy, pokud tak stanovilo MŽP ve stanovisku podle § 35 odst. 2 písm. f) SZ.

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu může vláda rozhodnout o aktualizaci PÚR, jejím obsahu a zkrácení lhůt uvedených v § 33 bez předložení zprávy o uplatňování PÚR (§ 35 odst. 5 SZ).

Vláda může v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořízení aktualizace politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu nebo jeho aktualizace (§ 35 odst. 6 SZ).

Aktualizace PÚR se projednává a schvaluje v rozsahu měněných částí. Po jejím schválení zajistí MMR vyhotovení úplného znění PÚR po její poslední aktualizaci (§ 35 odst. 7 SZ).

D.2.2.6. Ukládání, poskytování a zveřejňování

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

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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

Aktualizaci PÚR a úplné znění PÚR po její aktualizaci MMR zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup (§ 35 odst. 8 SZ).

D.2.2.7. Vazba na ostatní nástroje územního plánování

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

Vazba PÚR na územní rozvojový plán

Na základě politiky územního rozvoje vydá ministerstvo územní rozvojový plán pro celé území republiky (§ 35a odst. 1 a 3 SZ).

Ministerstvo pořizuje územní rozvojový plán na základě aktualizace politiky územního rozvoje (§ 35c odst. 1 SZ).

Vláda může v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořízení aktualizace politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu nebo jeho aktualizace (§ 35 odst. 6 SZ).

Vazba PÚR a ÚÚP na ZÚR

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

Poznámka:

Prakticky to znamená, že v územně plánovací činnosti krajů a obcí je nutno respektovat v PÚR stanovené republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území obecně platné pro celé území ČR, rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti a koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury, kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a naplnit stanovené úkoly územního plánování. Dále je třeba respektovat vymezení ploch a koridorů mezinárodního a republikového významu nebo ploch a koridorů, které svým významem přesahují hranice jednoho kraje, které jsou vymezeny v územním rozvojovém plánu. Jedná se o přenesení a zpřesnění pokynů v PÚR a v územním rozvojovém plánu na úrovni příslušné ÚPD.

Přitom platí, že **záležitosti týkající se rozvoje území státu, které nejsou obsaženy v PÚR, mohou být součástí ZÚR**, pokud to MMR ve stanovisku podle § 37 odst. 8 z důvodů významných negativních vlivů přesahujících hranice kraje nevyloučí (§ 36 odst. 1 SZ).

V rámci **posouzení návrhu ZÚR** MMR dle § 37 odst. 8 SZ posoudí návrh ZÚR mimo jiné i z hlediska souladu s PÚR a územním rozvojovým plánem.

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

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

Kraj je povinen bez zbytečného odkladu uvést do souladu ZÚR se schválenou PÚR nebo územním rozvojovým plánem. Do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle částí ZÚR, které jsou v rozporu se schválenou politikou (§ 41 odst. 5 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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

Pokud je pořízení aktualizace ZÚR vyvoláno schválením PÚR nebo její aktualizace nebo vydáním územního rozvojového plánu nebo jeho aktualizace, na žádost kraje uhradí takto vyvolané náklady na zpracování aktualizace ZÚR, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění ZÚR po jejich aktualizaci, náklady podle § 42a odst. 2 písm. f) SZ, ten, v jehož prospěch nebo na jehož návrh byl záměr vymezen, s výjimkou případů, kdy příslušné části PÚR nebo ÚRP nebo jejich aktualizací, které změnu vyvolaly, jsou zjevně ve prospěch rozvoje nebo ochrany hodnot území kraje, nebo byly přijaty na návrh kraje (§ 42 odst. 7 SZ).

Vazba PÚR a ÚRP na územní plán

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

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

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

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

Část ÚP, která v území znemožňuje realizaci záměru obsaženého v PÚR, v ÚRP nebo ZÚR, se při rozhodování nepoužije (§ 54 odst. 5 SZ).

Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu ÚP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, ÚRP a schválenou PÚR. Do té doby nelze rozhodovat podle částí ÚP, které jsou v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s ÚRP nebo s PÚR (§ 54 odst. 6 SZ).

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

Vazba PÚR a ÚRP na regulační plán

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

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

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

Vazba směrem od ÚPD k PÚR plyne z ustanovení § 35 odst. 3 SZ, které se vztahuje k aktualizaci PÚR. Zde je stanoven požadavek posouzení vlivu ZÚR jednotlivých krajů a dále i podkladů a dokumentů veřejné správy s celostátním zaměřením (např. politik, strategií, koncepcí, plánů, programů, generelů) na uplatňování PÚR.

Poznámka:

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

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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

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

Poznámka:

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

Vazba PÚR a ÚRP na územně plánovací podklady

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

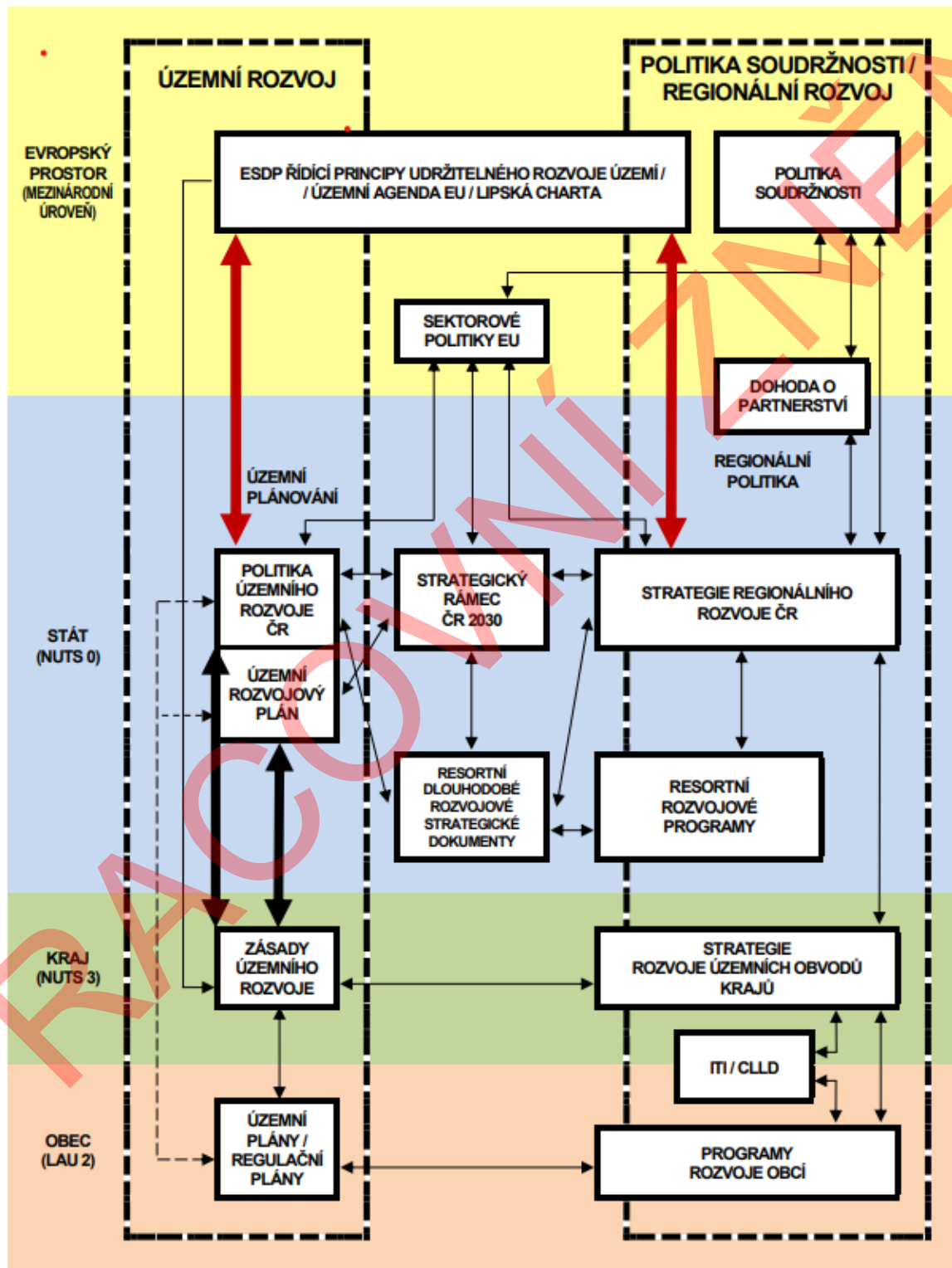
Vazby PÚR na nástroje územního plánování jsou popsány a znázorněny v tabulce v kapitole D. 3.1 **Vzájemné vazby nástrojů územního plánování**. Vztah PÚR a ÚRP k jiným nástrojům rozvoje ČR je uveden na následujícím obrázku č. 1.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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

ILUSTRACNÍ SCHÉMA VAZEB PÚR ČR



Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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

Politika územního rozvoje České republiky, úplné znění závazné od 1. 9. 2021. Dostupné na: <https://www.uur.cz/uzemni-planovani/politika-uzemniho-rozvoje-cr/>

D.2.3 Územně plánovací dokumentace (ÚPD)

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

1. územní rozvojový plán (ÚRP) - § 35a až 35h SZ,
2. zásady územního rozvoje (ZÚR) - § 36 až 42 SZ,
3. územní plán (ÚP) - § 43 až 58 SZ a
4. regulační plán (RP) - § 61 až 75 SZ.

ÚPD pořizují:

- úřad územního plánování [§ 6 odst. 1 písm. a) a c) SZ],
- obecní úřad, který zajistí splnění požadavků pro výkon územně plánovací činnosti (§ 6 odst. 2 SZ),
- krajský úřad [§ 7 odst. 1 písm. a) SZ],
- ministerstvo pro místní rozvoj [§ 11 odst. 1 písm. c) SZ].
- újezdni úřad [§ 10 odst. 2 písm. a) SZ].

Orgány územního plánování přednostně využívají zjednodušující postupy a postupují tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány (§ 4 odst. 1 SZ).

Orgány územního plánování ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů¹ (§ 4 odst. 2 SZ).

Dotčené orgány vydávají stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle stavebního zákona (mimo jiné pro ÚPD). Pro obsah stanoviska se použije § 149 odst. 2 správního řádu obdobně.

Obsahuje-li posuzovaný návrh varianty řešení, dotčený orgán posuzuje každou variantu samostatně (§ 4 odst. 3 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 nichž bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené ÚPD nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný

¹ 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.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle stavebního zákona, jinak se k nim nepřihlíží (§ 4 odst. 4 SZ).

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

Územně plánovací dokumentace schválená přede dnem 1. července 1992 pozbyla platnosti dnem 1.1.2010 (§ 187 odst. 1 SZ).

Územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, schválené přede dnem 1. ledna 2007, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však 31. prosince 2028. Obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část této územně plánovací dokumentace, se považují za opatření obecné povahy, které je závazné pro navazující územně plánovací dokumentaci a pro rozhodování v území. Části územně plánovací dokumentace schválené přede dnem 1. ledna 2007, které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí (§ 322 odst. 1 NSZ – nového stavebního zákona).

Jednotlivé druhy ÚPD se liší mírou podrobnosti:

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

ÚPD se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu (§ 35a odst. 3 SZ, § 36 odst. 4, § 43 odst. 4, § 62 odst. 1 SZ).

U územního plánu v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu zastupitelstvo obce uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územního plánu (§ 47 odst. 5 SZ). Zpracování variant je obvyklé i u vybraných záměrů obsažených v územním rozvojovém plánu a v zásadách územního rozvoje.

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

V § 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, se stanovují mapové podklady a další podklady pro územně plánovací činnost (dále jen „mapový podklad“). Těmito mapovými podklady jsou:

- katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky a Mapa České republiky,
- dále základní báze geografických dat, technická státní mapová díla a digitální mapa veřejné správy, digitální technická mapa obce.
- Mapovým podkladem pro pořízení regulačního plánu může být též polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území.
- Pro účely územního plánování je možné mapový podklad doplnit na základě skutečností zjištěných vlastním průzkumem území; záznam o provedeném doplnění se ukládá u pořizovatele.
- Není-li státní mapové dílo v digitální formě k dispozici, lze s využitím státního mapového díla vytvořit mapový podklad v digitální formě.

Volba mapového podkladu vychází z druhu územně plánovací dokumentace (viz § 6 odst. 2, § 13 odst. 2 a § 19 odst. 2 V1).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Jednotný standard ÚPD

ÚPD, její aktualizace nebo změna a úplné znění ÚPD po vydání poslední aktualizace nebo změny se vyhotovuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě (§ 20a odst. 1 SZ).

Prostorová data se vedou v referenčním Souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální a referenčním Výškovém systému baltském – po vyrovnání (§2 odst. 3 V1).

S účinností od 1.1.2023 vybrané části ÚPD, její aktualizace nebo změny a úplné znění ÚPD se zpracovávají v jednotném standardu (§ 20a odst. 2 SZ). Podrobnosti jednotného standardu upravuje vyhláška V1 v § 21a a § 21b a vyhláška V2, která v § 4-19 uvádí požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Tato ustanovení je třeba uplatnit při první změně nebo aktualizaci ÚPD, jejíž pořizování bude zahájeno po 1.1.2023.

Jednotný standard ÚPD stanoví standardizované části ÚPD a požadavky na

- strukturu standardizovaných částí ÚPD
- grafické vyjádření standardizovaných částí ÚPD
- výměnný formát dat a
- metadata

Standardizovanými částmi ÚPD jsou

- standardizované jevy** – požadavky na strukturu standardizovaných jevů jsou požadavky na jejich datovou strukturu, určující označení vrstev, jejich geometrii a vlastnosti (§ 21a odst. 2 V1).
- předávaná data** – požadavky na strukturu předávaných dat zahrnují požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a požadavky na zeměpisné usazení, barevnou hloubku a rozlišení rastrových dat (§ 21a odst. 3 V1).

Výkresy a schémata v rastrové podobě se předávají v zeměpisném usazení souřadnicového systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální s barevnou hloubkou 24 bit v rozlišení 300 dpi (§21a V1).

Metadata obsahují údaje o názvu dokumentu, řešeném území, zpracovateli, druhu dokumentu a jeho změnách a aktualizacích, o etapě pořizování, měřítku a technologii zpracování, časové reference k předávaným datům a specifikaci předávaných jevů, které nejsou standardizovány (§21a odst. 5 V1).

Soulad územně plánovací dokumentace s jednotným standardem prokáže pořizovatel dokladem z elektronického kontrolního nástroje, který MMR zpřístupní bezplatně způsobem umožňujícím dálkový přístup (§21a odst.6 V1).

D.2.3.1 Územní rozvojový plán (ÚRP)

Územní rozvojový plán se pořizuje pro celé území republiky a vydává se formou opatření obecné povahy (§ 35a odst. 3 SZ).

Územní rozvojový plán je závazný pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území (§ 35a odst.2 SZ).

Územní rozvojový plán pořizuje a vydává ministerstvo pro místní rozvoj (§ 11 odst. 1 c) SZ).

Územní rozvojový plán nelze přezkoumat v přezkumném řízení podle správního řádu (§ 192 odst.4 SZ).

D.2.3.1.1. Obsahové náležitosti a struktura územního rozvojového plánu (§ 35b SZ)

Územní rozvojový plán obsahuje textovou a grafickou část.

Textová část územního rozvojového plánu obsahuje zejména:

- vymezení ploch a koridorů mezinárodního a republikového významu nebo ploch a koridorů, které

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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.

Grafická část obsahuje:

- a) výkres ploch a koridorů,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a
- c) je-li to účelné, výkres pořadí provádění změn v území.

Odůvodnění územního rozvojového plánu obsahuje textovou a grafickou část.

D.2.3.1.2. Projednání návrhu územního rozvojového plánu (§ 35c – 35e SZ)

Obsah územního rozvojového plánu stanoví (§ 35c odst. 2 SZ).

- 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.

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 (§ 35c odst. 3 SZ).

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 (§ 35c odst. 4 SZ).

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 (§ 35d odst. 2 SZ).

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 (§ 35d odst. 3 SZ).

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 (§ 35d odst. 4 SZ).

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,

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

kteří 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 (§ 35d odst. 5 SZ).

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) (§ 35d odst. 6 SZ).

Pokud návrh územního rozvojového plánu obsahuje varianty řešení, podle výsledků projednání vybere ministerstvo nejvhodnější variantu (§ 35e odst. 1 SZ).

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 (§ 35e odst. 2 SZ).

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 (§ 35e odst. 3 SZ).

Ke stanoviskům a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje, se nepřihlíží (§ 35e odst. 4 SZ).

D.2.3.1.3. Vydání územního rozvojového plánu

Územní rozvojový plán se oznámí vyvěšením pouze na úřední desce ministerstva (§ 35f odst. 1 SZ). Ministerstvo zajistí, aby ve Sbírce zákonů bylo uveřejněno sdělení o vydání územního rozvojového plánu (§ 35f odst. 2 SZ).

Územní rozvojový plán se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje (§ 35f odst. 3 SZ).

- označení správního orgánu, který územní rozvojový plán vydal,
- datum nabytí účinnosti územního rozvojového plánu a
- jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.

Územní rozvojový plán a aktualizaci územního rozvojového plánu včetně dokladů o jejich pořizování ukládá ministerstvo (§ 163 odst. 1 SZ).

ÚRP, jeho aktualizace a úplné znění ÚRP po jeho aktualizaci se zveřejňují v digitální formě způsobem umožňujícím dálkový přístup. Ministerstvo poskytne krajským úřadům ÚRP, jeho aktualizaci a úplné znění ÚRP po jeho aktualizaci v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové podobě (§ 163 odst. 3 SZ, § 20a SZ).

K řízení o zrušení územního rozvojového plánu nebo jeho části je příslušný Nejvyšší správní soud (§35h SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

D.2.3.1.4. Aktualizace územního rozvojového plánu (§ 35g SZ)

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

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

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.

Vyhodnocení vlivů aktualizace územního rozvojového plánu na udržitelný rozvoj území se zpracovává pouze, pokud bylo stanoveno, že tento plán má být posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí.

Ministerstvo zajistí vyhotovení úplného znění územního rozvojového plánu po jeho aktualizaci a toto vyhotovení po nabytí účinnosti aktualizace opatří záznamem o účinnosti.

D.2.3.2 Zásady územního rozvoje (ZÚR)

V oddílu 1 dílu hlavy III části třetí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“, resp. „SZ“) je definována krajská územně plánovací dokumentace *zásady územního rozvoje* (dále jen „ZÚR“). Oproti územním plánům velkých územních celků pořizovaných dříve podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, které více sledovaly územní průměty záměrů, jsou ZÚR spíše strategickým dokumentem a jsou vydávány krajem vždy pro celé své správní území. ZÚR zpřesňují záměry stanovené politikou územního rozvoje (dále jen „PÚR“) vymezují krajské priority pro územně plánovací činnost obcí ve správním území kraje a přispívají k zachování, případně k odstranění nerovnováhy udržitelného rozvoje území kraje. Během pořizování se s obsahem ZÚR seznamují a zákonem stanoveným způsobem jej korigují orgány hájící veřejný zájem na základě zvláštních právních předpisů, obce v řešeném území, sousední kraje, sousední obce a veřejnost. V neposlední řadě mají být ZÚR formou konzultací projednávány s příslušnými orgány sousedních států, jejichž území může být jejich uplatňováním významně dotčeno.

ZÚR se vydávají formou opatření obecné povahy podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a jsou přezkoumatelné podle správního řádu, pokud stavební zákon nestanoví jinak, nebo podle soudního řádu správního (zákon č. 150/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

K přezkoumání opatření obecné povahy, vydaného orgány kraje (ZÚR) je příslušné MMR (§ 192 odst. 2 SZ).

ZÚR *nelze* změnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu (§ 192 odst. 3 SZ).

ZÚR jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů (dále jen „ÚP“), regulačních plánů (dále jen „RP“) a pro rozhodování v území (§ 36 odst. 5 SZ).

D.2.3.2.1. Obsah a struktura zásad územního rozvoje

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

ZÚR stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití (§ 36 odst. 1 SZ věta první).

Záležitosti týkající se rozvoje území státu, které nejsou obsaženy v PÚR, mohou být součástí ZÚR, pokud to ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) ve stanovisku podle § 37 odst. 8 SZ z důvodů významných negativních vlivů přesahujících hranice kraje nevyloučí (§ 36 odst. 1 SZ věta druhá).

Poznámka:

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

ZÚR mohou vymezit plochu nebo koridor pro územní rezervu. (§ 36 odst. 1 SZ věta třetí).

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

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

ZÚR mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií (§ 36 odst. 2 věta první SZ). Pořízením této studie, na rozdíl od územního plánu, nemůže být v ZÚR podmíněno rozhodování v území.

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

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

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

ZÚR obsahují textovou a grafickou část. Náležitosti obsahu a struktury ZÚR, včetně jejich odůvodnění, jsou stanoveny v příloze č. 4 k vyhlášce V1. Pro ZÚR hlavního města Prahy se použije příloha č. 4 obdobně, nevyklučuje-li to povaha věci (§ 6 odst. 1 vyhlášky V1).

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

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

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

Poznámka:

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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

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

Poznámka:

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

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

Poznámka:

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

- e) upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje,
f) stanovení cílových kvalit krajiny (Evropská úmluva o krajině č. 12/2017 Sb. m. s.), včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení,
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
h) stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury,
i) vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií,
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání RP orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, včetně stanovení, zda se bude jednat o RP z podnětu nebo na žádost, a lhůty pro vydání RP z podnětu,
k) zadání RP v rozsahu dle přílohy č. 9 k vyhlášce V1 pro plochu nebo koridor vymezený podle písmene j),
l) stanovení pořadí změn v území (etapizace), je-li to účelné,
m) stanovení kompenzačních opatření podle § 37 odst. 8 SZ.

Ve vymezených oblastech, osách, plochách a koridorech se stanoví požadavky na jejich využití, kritéria a podmínky pro následné rozhodování o možných variantách změn území a pro jejich posuzování zejména s ohledem na jejich budoucí využití, význam, možná ohrožení, rozvoj a rizika.

V závěru textové části se uvedou údaje o počtu listů ZÚR a počtu výkresů grafické části.

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

- a) výkres uspořádání území kraje obsahující zejména rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti,
b) výkres ploch a koridorů nadmístního významu, včetně územního systému ekologické stability,
c) výkres krajiny, pro které se stanovují cílové kvality,

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

- d) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací [viz též § 2 písm. a) vyhlášky V1],
- e) výkres oblastí, ploch a koridorů, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo je uloženo pořízení a vydání regulačního plánu,
- f) dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace).

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

Poznámka:

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

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

- A. Vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny (dále jen „posuzovaná územně plánovací dokumentace“) na životní prostředí, zpracované podle přílohy stavebního zákona.
- B. Posouzení vlivu posuzované územně plánovací dokumentace na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, pokud orgán ochrany přírody nevyhloučil významný vliv na jejich předmět ochrany nebo celistvost¹⁸⁾.
- C. Vyhodnocení vlivů posuzované územně plánovací dokumentace na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.
- D. Vyhodnocení vlivů posuzované územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, které spočívá v posouzení vztahu a zlepšování územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.
- E. Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska zajištění územních podmínek udržitelného rozvoje území.

Hodnotí se vlivy, které lze rozumně předpokládat, a to v rozsahu, podrobnosti a míře konkrétnosti, jakou má posuzovaná územně plánovací dokumentace. Vlivy se stanoví odborným odhadem. Podkladem pro vyhodnocení vlivů jsou územně analytické podklady a další dostupné informace.

ZÚR její aktualizace nebo změna a úplné znění ZÚR po vydání poslední aktualizace nebo změny se vyhotovuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě (§ 20a odst. 1 SZ).

D.2.3.2.2. Pořízení zásad územního rozvoje

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

Poznámka:

ZÚR se tedy zpracovávají na základě analýzy znalostí o aktuálním stavu, záměrech a limitech využití území kraje a v souladu s PÚR, která je závazná pro pořizování a vydávání ZÚR. Současně se zohledňují další podklady a dokumenty veřejné správy krajského a celostátního významu jako politiky, strategie, koncepce, plány, programy, generely apod. Kraj využívá pro zpracování ZÚR jednak územně plánovací podklady, které pořizuje sám a jednak může využít územně plánovací podklady, které pořizují v rámci svých pravomocí úřady územního plánování nebo MMR.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

ZÚR pořizuje krajský úřad v přenesené působnosti [§ 7 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 5 odst. 2 SZ]. ZÚR se pořizují pro celé území kraje a vydávají se formou opatření obecné povahy podle správního řádu (§ 36 odst. 4 SZ).

Návrh ZÚR pořídí krajský úřad na základě zadání (jen v případě prvních ZÚR – viz § 187 odst. 4 SZ) nebo zprávy o uplatňování ZÚR (§ 37 odst. 1 SZ), popřípadě na základě pokynů pro jeho zpracování schválených zastupitelstvem kraje na základě výsledku projednání ve společném jednání (podle § 38 odst. 3 SZ). K návrhu ZÚR krajský úřad zajistí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 37 odst. 1 SZ).

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

Poznámka:

Uvedená lhůta pěti let pro pořízení prvních ZÚR uplynula dnem 1. 1. 2012. Pořízení prvních ZÚR bylo již ve všech krajích ukončeno jejich vydáním.

Krajský úřad oznámí místo a dobu společného jednání o návrhu ZÚR a VV URÚ jednotlivě nejméně 15 dnů předem dotčeným orgánům, MMR a sousedním krajům. Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání, ve stejné lhůtě mohou sousední kraje uplatnit své připomínky. K později uplatněným stanoviskům a připomínkám krajů se nepřihlíží (§ 37 odst. 3 SZ).

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

Krajský úřad ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí (dále jen „MZV“) a Ministerstvem životního prostředí (dále jen „MŽP“) zašle návrh ZÚR a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále také jen „VV URÚ“) sousedním státům, jejichž území může být uplatňováním ZÚR významně ovlivněno a nabídne jim konzultace. Pokud sousední stát o konzultace projeví zájem, krajský úřad se ve spolupráci s MZV a Ministerstvem životního prostředí (dále jen „MŽP“) konzultací účastní (§ 37 odst. 4 SZ).

Vyhodnocení vlivů ZÚR na udržitelný rozvoj území (tj. VV URÚ podle § 37 odst. 1 SZ) projedná krajský úřad se zástupci MŽP, Ministerstva práce a sociálních věcí, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva zemědělství, Ministerstva dopravy, Ministerstva kultury, MMR a krajské hygienické stanice. Místo a dobu jednání oznámí krajský úřad uvedeným účastníkům nejméně 15 dnů předem a vyzve je k uplatnění vyjádření k vyhodnocení vlivů 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 (§ 37 odst. 5 SZ).

Krajský úřad zašle podle § 37 odst. 6 SZ návrh ZÚR, VV URÚ, včetně stanovisek, připomínek, vyjádření a případných výsledků konzultací (§ 37 odst. 2 až 5 SZ) MŽP jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb. ve znění č. 93/2004 Sb.), které není stanoviskem podle § 4 odst. 2 SZ, a též na MMR. MŽP uplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení uvedených podkladů. Ze závažných důvodů, které MŽP sdělí krajskému úřadu nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud MŽP 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 (§ 38 odst. 1 SZ).

Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že ZÚR mají významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost této evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny (zákon č. 114/1992 Sb.). Kompenzační opatření uvede MŽP ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b) SZ (§ 37 odst. 7 SZ) a KÚ kompenzační opatření převezme do ZÚR.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

MMR zašle krajskému úřadu stanovisko k návrhu ZÚR z hledisek zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a mezinárodní závazky, a souladu s PÚR a územním rozvojovým plánem, a to do 30 dnů od obdržení podkladů podle § 37 odst. 7 SZ věty první. Pokud nezašle stanovisko ve stanovené lhůtě, je možné ZÚR vydat i bez jeho stanoviska (§ 37 odst. 8 SZ).

V případě, že MMR ve stanovisku upozorní krajský úřad na nedostatky z hledisek uvedených v § 37 odst. 8 SZ, lze zahájit řízení o ZÚR až na základě potvrzení MMR o odstranění nedostatků (§ 37 odst. 9 SZ).

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

Krajský úřad vyhodnotí výsledky projednání návrhu ZÚR a zajistí řešení případných rozporů podle § 4 odst. 8 SZ ve spojení s § 136 odst. 6 a § 133 správního řádu a s využitím § 5 správního řádu.

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

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

Pořizovatel zajistí upravení návrhu ZÚR na základě stanovisek uplatněných po společném jednání, nebo podle výsledku řešení rozporů (které má přednost před uplatněnými stanovisky), vyhodnocení uplatněných připomínek včetně připomínek dotčených sousedních států, posouzení vlivů koncepce na ŽP (stanoviska MŽP) podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, včetně případného posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti podle zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, schváleného výběr nejvhodnější varianty (§ 38 odst. 2 SZ), splnění podmínek podle § 37 odst. 9 SZ (stanovisko MMR k návrhu ZÚR) a podle § 171 odst. 3 SZ [požadavky MMR uplatněné na základě dozírání nad dodržováním zákona a právních předpisů k jeho provedení (státní dozor ve věcech územního plánování)], lze přistoupit k **řízení o zásadách územního rozvoje a jejich vydání**, které upravuje § 39 SZ.

Upravený a posouzený návrh ZÚR, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a oznámení o konání **veřejného projednání** krajský úřad doručí veřejnou vyhláškou (§ 25 a 172 odst. 2 správního řádu). Veřejné projednání návrhu ZÚR a VV URÚ se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání přizve jednotlivě MMR, dotčené orgány, újezdni úřady dotčených újezdních úřadů, dotčené obce (tj. obce v řešeném území a obce sousedící s tímto územím) a sousední kraje, a to nejméně 30 dnů předem (§ 39 odst. 1 SZ). Ustanovení § 20 až 23 a § 39, ale i další ustanovení SZ, jsou speciální úpravou ve vztahu k zákonu č. 500/2004 Sb., správní řád.

Veřejné projednání při pořizování ZÚR nařizuje pořizovatel (tj. KÚ). 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. O průběhu veřejného projednání vede pořizovatel písemný záznam. Stanoviska, námítky a připomínky se uplatňují písemně. 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. (§ 22 SZ)

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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

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

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

Dojde-li na základě veřejného projednání k **podstatné úpravě návrhu ZÚR**, krajský úřad si vyžádá stanovisko MŽP a stanovisko příslušného orgánu **ochrany přírody** podle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. MŽP ve stanovisku uvede, **zda podstatná úprava vyžaduje posouzení z hlediska vlivů na ŽP**, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na ŽP. Upravený návrh ZÚR a případně upravené nebo doplněné VV URÚ se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 39 odst. 1 až 3 SZ (viz výše). V případě, že dotčený orgán **stanovisko z hlediska zvláštního právního předpisu neuplatní**, zajistí soulad návrhu ZÚR se zvláštním právním předpisem pořizovatel; vyhodnocení uvede do odůvodnění ZÚR (viz § 40 odst. 1 a 3 SZ).

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

Krajský úřad přezkoumá soulad návrhu ZÚR zejména s PÚR, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů (z hlediska procesu pořízení a z hlediska obsahu ZÚR), s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů², popřípadě s výsledkem řešení rozporů (§ 40 odst. 1 SZ).

Krajský úřad garantuje, že obsahem **odůvodnění ZÚR** podle § 40 odst. 2 SZ, je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu (tj. rozhodnutí o námítkách včetně samostatného odůvodnění a vyhodnocení připomínek) zejména:

- a) výsledek přezkoumání podle § 40 odst. 1 zákona (viz text shora),

² 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.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

- b) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- c) stanovisko podle § 37 odst. 6 SZ (tj. stanovisko SEA, viz shora),
- d) sdělení, jak bylo toto stanovisko SEA zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty.

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

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

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

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

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

Dojde-li však pořizovatel v průběhu řízení k závěru, že je návrh ZÚR v rozporu se SZ nebo s požadavky uvedenými v § 40 odst. 1 SZ, předloží návrh na jeho zamítnutí (§ 40 odst. 3 SZ). Dle ustálené judikatury již nelze po zamítnutí revokovat usnesení a navázat na zastavený proces pořizování.

D.2.3.2.3. Vydání zásad územního rozvoje

Zásady územního rozvoje se vydávají formou **opatření obecné povahy** (dále jen „OOP“) podle správního řádu (§ 36 odst. 4 SZ).

Krajský úřad předkládá podle § 41 odst. 1 SZ zastupitelstvu kraje **návrh na vydání ZÚR** s jejich odůvodněním (viz výše). Zastupitelstvo kraje si v souladu s § 41 odst. 2 SZ před vydáním ZÚR ověří, zda nejsou v rozporu s PÚR, územním rozvojovým plánem, se stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporu a se stanoviskem MMR. Zastupitelstvo kraje vydává ZÚR podle § 7 odst. 2 písm. a) SZ v samostatné působnosti (§ 5 odst. 2 SZ).

V případě, že zastupitelstvo kraje nesouhlasí s předloženým návrhem zásad územního rozvoje nebo s výsledky jeho projednání, vrátí předložený návrh krajskému úřadu se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej zamítne (§ 41 odst. 3 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Zásady územního rozvoje oznámí kraj na úřední desce krajského úřadu a též na úředních deskách obecních úřadů obcí v řešeném území. Vzhledem k tomu, že na úřední desce není možné zveřejnit celé ZÚR, použije se ustanovení § 172 odst. 2 správního řádu: vydání ZÚR se v souladu s uvedeným ustanovením oznámí a zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Nabytí účinnosti ZÚR se řídí § 173 odst. 2 správního řádu. ZÚR nabývají účinnosti 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky (§ 25 správního řádu) oznamující vydání ZÚR na úřední desce krajského úřadu.

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

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

Úplné znění ZÚR, včetně jejich grafické části, se po vydání aktualizace ZÚR opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje (§ 8 odst. 2 vyhlášky V1):

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

Dojde-li ke změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách, je kraj povinen uvést ZÚR do souladu s tímto rozhodnutím; do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle těch částí ZÚR, které jsou vymezeny v rozhodnutí o zrušení rozhodnutí o námitkách (§ 41 odst. 4 SZ).

Kraj je dle § 41 odst. 5 SZ povinen své ZÚR uvést do souladu se schválenou PÚR nebo územním rozvojovým plánem. Do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle částí ZÚR, které jsou v rozporu se schválenou PÚR nebo územním rozvojovým plánem.

D.2.3.2.4. Aktualizace zásad územního rozvoje

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

Zpráva o uplatňování ZÚR podle § 9 vyhlášky V1 obsahuje:

- vyhodnocení uplatňování ZÚR
- problémy k řešení v ZÚR vyplývající z územně analytických podkladů,
- vyhodnocení souladu ZÚR s ÚRP a PÚR,
- vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování ZÚR z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací,
- vyhodnocení potřeby pořízení aktualizace ZÚR nebo nových ZÚR
- požadavky na zpracování aktualizace ZÚR a na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, je-li vyžadováno, nebo požadavky na zpracování nových ZÚR a na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- návrhy na aktualizaci ÚRP nebo PÚR

Do vyhodnocení uplatňování ZÚR podle bodu a) je třeba zahrnout vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byly ZÚR vydány (§ 5 odst. 6 SZ).

Krajský úřad pořídí **návrh zprávy o uplatňování ZÚR** v uplynulém období a zašle ho MMR, dotčeným orgánům, sousedním krajům, dotčeným obcím, příslušnému orgánu ochrany přírody a MŽP. Do 30 dnů od obdržení návrhu mohou uplatnit u krajského úřadu MMR a dotčené orgány vyjádření s požadavky na obsah zprávy, obce připomínky a MŽP stanovisko zpracované podle kritérií přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ve kterém uvede, zda mají být aktualizace nebo nový návrh ZÚR

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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 MŽP nejpozději 7 dní před uplynutím lhůty pro uplatnění vyjádření, připomínek a stanoviska. K vyjádřením a připomínkám uplatněným po uvedené lhůtě se nepřihlíží (§ 42 odst. 1 SZ).

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

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

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

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

Dojde-li ke zrušení části ZÚR nebo nelze-li podle nich rozhodovat na základě § 41 odst. 3 a 4 SZ anebo je-li kraji podán oprávněným investorem *návrh na aktualizaci ZÚR z důvodu rozvoje veřejné dopravní nebo technické infrastruktury* [§ 2 odst. 1 písm. k) SZ], zastupitelstvo kraje bezodkladně rozhodne o aktualizaci ZÚR a jejím obsahu. Zpráva o uplatňování ZÚR se v tomto případě nepožizuje. Při aktualizaci se postupuje obdobně podle § 36, § 37 odst. 2 až 9, § 38 až 41; to neplatí při aktualizaci nevyžadující zpracování variant řešení, při které se postupuje obdobně podle § 42a až 42c. K návrhu aktualizace zásad územního rozvoje krajský úřad zajistí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Dojde-li ke zrušení ZÚR nebo jejich části, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn (§ 42 odst. 6 SZ).

Pokud je pořízení aktualizace ZÚR vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může kraj podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v § 42a odst. 2 písm. f) SZ (tj. nákladů na zpracování aktualizace ZÚR, VV URÚ, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění ZÚR po jejich aktualizaci, nákladů na zpracování změn ÚP a RP, které tato aktualizace vyvolala, včetně vyhotovení úplného znění ÚP a RP po jejich změně, popřípadě nákladů podle § 71 odst. 7 SZ) navrhovatelem. Pokud je pořízení aktualizace ZÚR vyvoláno schválením PÚR nebo její aktualizace nebo vydáním územního rozvojového plánu nebo jeho aktualizace, na žádost kraje uhradí takto vyvolané náklady uvedené v § 42a odst. 2 písm. f) ten, v jehož prospěch nebo na jehož návrh byl záměr vymezen, s výjimkou případů, kdy příslušné části PÚR nebo územního rozvojového plánu nebo jejich aktualizací, které změnu vyvolaly, jsou zjevně ve prospěch rozvoje nebo ochrany hodnot území kraje, nebo byly přijaty na návrh kraje (§ 42 odst. 7 SZ).

Aktualizace ZÚR včetně zkráceného postupu pořízení aktualizace se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí (§ 42 odst. 9 SZ).

D.2.3.2.5. Zkrácený postup pořizování zásad územního rozvoje

Zkrácený postup pořizování aktualizace ZÚR se použije v případě, že takto výslovně uvede zastupitelstvo kraje při rozhodnutí o pořízení aktualizace ZÚR a o jejím obsahu nebo při schválení zprávy o uplatňování ZÚR v uplynulém období; v prvním případě se zpráva o uplatňování ani zadání ZÚR nepožizují (§ 42a odst. 1 SZ).

Zkrácení postupu pořizování aktualizace ZÚR spočívá ve sloučení rozhodnutí zastupitelstva kraje o pořízení aktualizace a jejím obsahu. Pokud se navazuje na zprávu o uplatňování ZÚR v uplynulém období, navazuje se v dalších krocích na tuto zprávu, pokud je ve zprávě výslovně uvedeno, že aktualizace bude pořizována zkráceným postupem. Po zpracování návrhu aktualizace ZÚR

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

autorizovaným architektem se koná přímo řízení o návrhu (tj. veřejné projednání) za účasti orgánů, které se jinak zúčastňují společného jednání. Ve fázi veřejného projednání se projednává i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Stanovisko MŽP (jako orgánu SEA) a stanovisko MMR (jako nadřízeného orgánu územního plánování) se uplatňují až po veřejném projednání. Následné úkony jsou již stejné, jako při pořizování klasické aktualizace ZÚR.

Zastupitelstvo kraje rozhoduje o pořízení aktualizace zásad územního rozvoje zkráceným postupem a jejím obsahu z vlastního podnětu nebo na návrh. Návrh na pořízení aktualizace zásad územního rozvoje mohou podle § 42a odst. 2 SZ podat ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy, obce přímo dotčené navrhovanou aktualizací, sousední kraje a oprávněný investor. Návrh obsahuje

- a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat návrh na pořízení aktualizace zásad územního rozvoje,

Komentář: prokázání oprávněnosti podat návrh bude nejpodstatnější v případě oprávněného investora – viz § 23a odst. 1 SZ.

- b) důvody pro pořízení aktualizace zásad územního rozvoje,
- c) návrh obsahu aktualizace zásad územního rozvoje, včetně případného požadavku na zpracování variant řešení.

Komentář: návrh obsahu nevyžaduje žádné formální náležitosti, měl by být psán co nejjednodušší formou a měl by obsahovat přímo v bodech, co má být aktualizací měněno.

- 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 předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblast, či nikoliv,

Komentář: pokud příslušný orgán ochrany přírody nevyloučí významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost soustavy Natura 2000, vyvolá tím povinnost zpracovat vyhodnocení vlivů aktualizace na udržitelný rozvoj území včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

- e) stanovisko Ministerstva životního prostředí k navrhovanému obsahu aktualizace zásad územního rozvoje, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písm. 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,

Komentář: I když je už v některých případech po stanovisku podle písm. d) zřejmé, že bude posuzován vliv na udržitelný rozvoj území, je nezbytné i stanovisko podle písm. e), protože orgán SEA (MŽP) stanoví podrobnější požadavky na obsah vyhodnocení vlivů.

- f) návrh úhrady nákladů na zpracování aktualizace zásad územního rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění zásad územního rozvoje po jejich aktualizaci, náklady podle § 45 odst. 2 SZ, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto aktualizací vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně, popřípadě náklady podle § 71 odst. 7 SZ.

Je-li aktualizace zásad územního rozvoje pořizována z vlastního podnětu, zajistí stanoviska podle písm. d) a e) krajský úřad, s výjimkou pořizování aktualizace na základě zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje v uplynulém období; bez zohlednění stanovisek podle odstavce 2 písm. d) nebo e) nelze o pořízení aktualizace zásad územního rozvoje rozhodnout (§ 42a odst. 3 SZ). U zprávy o uplatňování se již stanoviska podle písmen d) a e) nevyžadují, protože již byly uplatněny při projednávání této zprávy [§ 35 odst. 2 písm. f) SZ].

Návrh na pořízení aktualizace se podává u příslušného krajského úřadu, který návrh posoudí z hlediska souladu s právními předpisy a v případě nedostatků vyzve navrhovatele, aby je v přiměřené lhůtě odstranil. Neodstraní-li navrhovatel nedostatky požadovaným způsobem a ve stanovené lhůtě, krajský úřad návrh odmítne, sdělí tuto skutečnost navrhovateli a informuje o ní zastupitelstvo kraje. Splňuje-li

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

návrh všechny stanovené náležitosti, krajský úřad jej se svým stanoviskem bezodkladně předloží k rozhodnutí zastupitelstvu kraje (§ 42a odst. 4 SZ). První část posouzení krajským úřadem je zaměřena na zákonnost, druhá část je věnována odbornému posouzení. Odborné stanovisko KÚ není pro zastupitelstvo kraje závazné.

V případě, že ze stanovisek podle odstavce 2 písm. d) nebo e) vyplynula potřeba posouzení vlivů na životní prostředí, krajský úřad doplní návrh obsahu aktualizace o požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 42a odst. 5 SZ).

Vzhledem k tomu, že stavební zákon v § 42b odst. 7 SZ předpokládá, že v případě vlivu na soustavu Natura 2000 bude uplatněno kompenzační opatření, lze nepřímě dovodit, že prokázání, že neexistuje varianta bez vlivu na soustavu Natura 2000 nebo s menším vlivem, než je navrženo v aktualizaci ZÚR, bude obsaženo v jejím odůvodnění a není v tomto případě považováno za návrhovou variantu bránící použití zkráceného postupu pořízení aktualizace ZÚR. Důvodem, proč není v jiných případech přípustné pořizování aktualizace ZÚR zkráceným způsobem, je umožnění výběru nejvhodnější varianty zastupitelstvem kraje mezi společným jednáním a veřejným projednáním. V případě negativního vlivu na soustavu Natura 2000 však výběr nejvhodnější varianty přímo předurčuje zákon o ochraně přírody a krajiny; výběr zastupitelstvem kraje by byl čistě formální, protože zde zákon neponechává žádný prostor pro jiné rozhodnutí, než vybrat variantu s nejmenším negativním vlivem.

Zastupitelstvo kraje může podmínit pořízení aktualizace zásad územního rozvoje na návrh úhradou nákladů navrhovatelem, a to na zpracování aktualizace zásad územního rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění zásad územního rozvoje po jejich aktualizaci, náklady podle § 45 odst. 2 SZ, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto aktualizací vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně, popřípadě náklady podle § 71 odst. 7 SZ. (§ 42a odst. 6)

Na základě rozhodnutí zastupitelstva kraje podle § 42a odst. 1 krajský úřad zajistí zpracování návrhu aktualizace a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Návrh aktualizace zásad územního rozvoje a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území krajský úřad doručí MMR. (§ 42b odst. 1 SZ).

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 věty druhé a třetí SZ (§ 42b odst. 2 SZ). Z uvedeného vyplývá, že nejsou zaváděny žádné nové postupy, které by již KÚ jako pořizovatel neznal z pořizování ZÚR nebo jejich aktualizace.

Návrh aktualizace zásad územního rozvoje a vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovává, krajský úřad projedná obdobně podle § 37 odst. 4 a podle § 37 odst. 5 SZ 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 (§ 42b odst. 3 SZ). Toto jednání zaměřené výhradně na projednání vyhodnocení vlivů, se koná samostatně, protože okruh zúčastněných orgánů není shodný s okruhem orgánů, které uplatňují stanoviska k aktualizaci ZÚR.

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 SZ. Obsahuje-li posuzovaný návrh varianty řešení, uplatňují se stanoviska, námítky a připomínky ke každé variantě samostatně (§ 42b odst. 4 SZ). Při projednávání se tedy rozlišují dvě dokumentace: Návrh aktualizace ZÚR, ke kterému dotčené orgány uplatňují stanoviska, a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, ke kterému uplatňují připomínky.

MMR zašle krajskému úřadu stanovisko k návrhu aktualizace zásad územního rozvoje z hledisek zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a mezinárodní závazky, a souladu s politikou územního rozvoje a územním rozvojovým plánem. Pokud nezašle stanovisko do 30 dnů od obdržení návrhu aktualizace zásad územního rozvoje, stanovisek, námitek, připomínek a výsledků konzultací, je možné aktualizaci zásad územního rozvoje vydat i bez jeho stanoviska. V případě, že ministerstvo upozorní ve stanovisku krajský úřad na nedostatky z uvedených hledisek, lze v řízení o aktualizaci zásad územního rozvoje pokračovat až na základě potvrzení

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

ministerstva o odstranění nedostatků (§ 42b odst. 5 SZ). Pokud by MMR zjistilo rozpor s právními předpisy, muselo by postupovat podle § 171 SZ o státním dozoru ve věcech územního plánování. Uplatňování stanoviska a státní dozor se nemají slučovat.

Pokud ze stanovisek uplatněných podle § 42a odst. 2 písm. d) nebo e) SZ 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 ZÚR 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 (§ 42b odst. 6 SZ). Opět se jedná o postup, který je obvyklý při pořizování ZÚR.

Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že návrh aktualizace zásad územního rozvoje má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se obdobně podle § 37 odst. 7 SZ (§ 42b odst. 7 SZ). Vysvětlení, proč je možné pořizovat aktualizaci ZÚR zkráceným postupem i při vlivu na soustavu Natura 2000 a potřebě kompenzačních opatření, je uvedeno výše.

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 nejvhodnější varianty, ostatní varianty zařadí do odůvodnění včetně informace, jaké k nim byly uplatněny stanoviska, námítky a připomínky. S ohledem na veřejné zájmy krajský úřad zpracuje návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu nejvhodnější 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 (§ 42b odst. 8 SZ).

Zastupitelstvo kraje je při schvalování výběru nejvhodnější varianty vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů (§ 42b odst. 9 SZ).

V případě, že zastupitelstvo kraje nesouhlasí s předloženým návrhem aktualizace zásad územního rozvoje, vrátí předložený návrh krajskému úřadu se svými pokyny k úpravě nebo jej zamítne. Jedná-li se o podstatnou úpravu, krajský úřad projedná upravený návrh na opakovaném veřejném projednání (§ 42b odst. 10 SZ).

Při pořizování a vydání aktualizace zásad územního rozvoje se v částech neupravených v odstavcích 1 až 10 SZ postupuje obdobně podle § 39 odst. 4 až 6, § 40, § 41 a § 42 odst. 9 a 10 SZ (§ 42b odst. 11 SZ). Uvedené ustanovení uvádí, že se po získání stanovisek MŽP a MMR postupuje stejně, jako při pořizování ZÚR. Pouze platí omezení, že se aktualizace projednává v rozsahu měněných částí (§ 42 odst. 9 SZ).

D.2.3.2.6. Nabytí účinnosti aktualizace zásad územního rozvoje

Aktualizaci zásad územního rozvoje včetně aktualizace pořizované zkráceným postupem a úplné znění zásad územního rozvoje po této aktualizaci kraj doručí veřejnou vyhláškou; dnem doručení aktualizace zásad územního rozvoje a úplného znění nabývá aktualizace účinnosti. (§ 42 odst. 10 SZ).

Je třeba zdůraznit, že pouhým doručením aktualizace ZÚR veřejnou vyhláškou nenabude aktualizace účinnosti; jednoznačnou a nepřekročitelnou podmínkou je i doručení úplného znění ZÚR po jejich aktualizaci.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Veřejná vyhláška je doručena 15. dnem po dni zveřejnění na úřední desce krajského úřadu (§ 25 správního řádu).

Situaci, kdy není možné vzhledem k rozsahu návrhu zveřejnit jej na úřední desce v úplném znění, řeší § 172 odst. 2 správního řádu.

D.2.3.2.7. Ukládání, poskytování a zveřejňování ZÚR a jejich aktualizací

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

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

D.2.3.2.8. Vazba na ostatní nástroje územního plánování

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

- Krajský úřad pořizuje územně analytické podklady pro území kraje v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování ZÚR, popřípadě pro další územně plánovací činnost kraje (§ 27 odst. 1 SZ). K tomu může využít i územně plánovací podklady, to jsou územně analytické podklady a územní studie, které pořizují v rámci svých pravomocí úřady územního plánování obcí s rozšířenou působností.
- PÚR s ohledem na možnosti území koordinuje tvorbu a aktualizaci územního rozvojového plánu a ZÚR a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci (§ 31 odst. 2 SZ).
- PÚR je závazná pro pořizování a vydávání územního rozvojového plánu a ZÚR (§ 31 odst. 4 SZ).
- Zpráva o uplatňování PÚR obsahuje posouzení vlivu ZÚR jednotlivých krajů na uplatňování PÚR [§ 35 odst. 2 písm. c) SZ].
- ZÚR v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s PÚR a územním rozvojovým plánem, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí (§ 36 odst. 3 SZ).
- Územní rozvojový plán je závazný pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území (§ 35a SZ).
- ZÚR ani VV URÚ nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem ÚP, RP nebo navazujícím rozhodnutím (§ 36 odst. 3 SZ).
- ZÚR jsou závazné pro pořizování a vydávání ÚP, RP a pro rozhodování v území (§ 36 odst. 5 SZ).
- Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení PÚR nebo při vydání územního rozvojového plánu, se nepřihlíží (§ 39 odst. 3 SZ).
- Krajský úřad přezkoumá soulad návrhu ZÚR zejména s PÚR a územním rozvojovým plánem [§ 40 odst. 1 písm. a) SZ]. Výsledek přezkoumání souladu ZÚR s PÚR a územním rozvojovým plánem je součástí odůvodnění ZÚR [§ 40 odst. 1 písm. a) a odst. 2 písm. a)].
- Zastupitelstvo kraje si před vydáním ZÚR ověří, zda nejsou v rozporu s PÚR nebo s územním rozvojovým plánem (§ 41 odst. 2 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

- Kraj je povinen bez zbytečného odkladu uvést do souladu ZÚR se schválenou PÚR nebo územním rozvojovým plánem. Do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle částí ZÚR, které jsou v rozporu se schválenou PÚR nebo územním rozvojovým plánem (§ 41 odst. 5 SZ).
- Zpráva o uplatňování ZÚR v uplynulém období mimo jiné obsahuje vyhodnocení souladu ZÚR s PÚR [§ 9 písm. c) vyhlášky V1], návrhy na aktualizaci PÚR [§ 9 písm. h) vyhlášky V1].
- Pokud je pořízení aktualizace ZÚR vyvoláno schválením PÚR nebo její aktualizace nebo vydáním územního rozvojového plánu nebo jeho aktualizace na žádost kraje uhradí takto vyvolané náklady uvedené v § 42a odst. 2 písm. f) SZ ten, v jehož prospěch nebo na jehož návrh byl záměr vymezen, s výjimkou případů, kdy příslušné části PÚR nebo územního rozvojového plánu nebo jejich aktualizací, které změnu vyvolaly, jsou zjevně ve prospěch rozvoje nebo ochrany hodnot území kraje, nebo byly přijaty na návrh kraje (§ 42 odst. 7 SZ).
- Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny ZÚR, mohou být součástí ÚP, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 SZ z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí (§ 43 odst. 1 SZ).
- ÚP v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se ZÚR, PÚR a územním rozvojovým plánem (§ 43 odst. 3 SZ).
- Pokud pořízení změny ÚP vyplývá ze ZÚR nebo z jejich aktualizace, hradí takto vyvolané náklady kraj, s výjimkou případů, kdy příslušná část aktualizace ZÚR, která změnu ÚP vyvolala, byla vydána na základě výhradní potřeby dotčené obce (§ 45 odst. 2 SZ).
- Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že ÚP má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných ZÚR z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny (§ 50 odst. 6 SZ).
- Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám uplatněným k návrhu ÚP v rámci řízení o ÚP ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení PÚR nebo při vydání územního rozvojového plánu, ZÚR nebo RP vydaného krajem, se již nepřihlíží (§ 52 odst. 4 SZ).
- O pořízení RP z podnětu může rozhodnout z vlastního nebo jiného podnětu zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném ZÚR [§ 62 odst. 2 písm. a) SZ].
- RP na žádost lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, stanoví-li tak ZÚR nebo ÚP, a je-li jejich součástí zadání RP (§ 62 odst. 3 SZ).
- Při řízení o RP se ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání ZÚR, ÚP nebo RP vydaného krajem, nepřihlíží (§ 67 odst. 3 SZ).
- Kraj je povinen uvést do souladu RP z podnětu s vydanými ZÚR a územním rozvojovým plánem nebo schválenou PÚR, do té doby nelze postupovat podle částí RP, které jsou v rozporu s těmito ZÚR, PÚR nebo územním rozvojovým plánem (§ 71 odst. 5 SZ).
- V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací (§ 90 odst. 2 SZ), pokud toto posouzení neprovádí při vydávání závazného stanoviska podle § 96b SZ příslušný orgán územního plánování.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

D.2.3.3 Územní plán (ÚP)

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

Územní plán je územně plánovací dokumentací a může jej tedy zpracovávat pouze projektant (autorizovaný architekt s příslušnou autorizací). V případě, že obec vydá územní plán, zákon jí ukládá soustavně sledovat a vyhodnocovat jeho uplatňování, zejména na základě zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období (§ 5 odst. 6 a 55 SZ).

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

Územní plán vymezí *zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy 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 SZ (tj. ve stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování) z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. (§ 43 odst. 1 SZ)

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

- dohodou o parcelaci,
- zpracováním územní studie,
- vydáním regulačního plánu.

Dohodu o parcelaci uzavírají vlastníci pozemků a staveb, které jsou dotčeny navrhovaným záměrem. Obsahem smlouvy musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (§ 43 odst. 2 SZ).

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

Je-li rozhodování podmíněno regulačním plánem, je součástí územního plánu zadání regulačního plánu, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost a přiměřená lhůta pro jeho vydání, pokud se jedná o regulační plán z podnětu. Marným uplynutím uvedené lhůty pozbývá podmínka vydat regulační plán z podnětu platnost. Jestliže je rozhodování o změnách v území podmíněno regulačním plánem na žádost, pozbývá tato podmínka platnost, pokud nedojde k vydání do jednoho roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu; do uvedené lhůty se nezapočítává doba, po kterou žadatel zajišťoval úpravu návrhu regulačního plánu podle výsledků projednání.

Územní plán v souladu se zásadami územního rozvoje (ZÚR) a v souladu s politikou územního rozvoje ČR (PÚR) a s územním rozvojovým plánem (ÚRP) zpřesňuje a zpodrobňuje záměry rozvoje, vycházející z cílů a úkolů územního plánování, a to v souvislostech a v podrobnosti území obce. Nesmí však obsahovat podrobnosti, které náleží regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí (§ 43 odst. 3 SZ), pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena (§ 43 odst. 3 SZ).

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

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Územní plán se vydává formou *opatření obecné povahy* podle správního řádu. Je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování o změnách ve využití území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem. Územní plán hlavního města Prahy je závazný též pro územní plán, vydávaný pro vymezenou část území hlavního města Prahy (§ 43 odst. 4 a 5 SZ).

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

Podrobnější požadavky na obsah a strukturu územního plánu, včetně odůvodnění jsou stanoveny v příloze č. 7 V1.

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

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (§ 55 odst. 4 SZ).

D.2.3.3.1 Jednotný standard ÚP

ÚP, jeho aktualizace nebo změna a úplné znění ÚP po vydání poslední aktualizace nebo změny se vyhotovuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě (§ 20a odst. 1 SZ). Prostorová data se vedou v referenčním Souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální a referenčním Výškovém systému baltském – po vyrovnání (§2 odst. 3 V1).

S účinností od 1.1.2023 projektant ÚP zpracovává a pořizovatel předává vybrané části ÚP, nebo jeho změny a úplné znění ÚP v jednotném standardu, jehož podrobnosti upravuje vyhláška V1 v § 21a a § 21b a vyhláška V2, která v § 4-19 uvádí požadavky na vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

Tato ustanovení je třeba uplatnit při první změně ÚP, jejíž pořizování bude zahájeno po 1.1.2023 (§ 20a odst. 2 a 3 SZ, § 159 odst. 2 SZ, přechodná ustanovení V1 a V2).

Pořízení ÚP v jednotném standardu se netýká pořizovaných ÚP, u kterých bylo k 31. 12. 2022 doručeno oznámení o konání veřejného projednání, a změn ÚP, u nichž došlo ke schválení zadání, obsahu změny nebo zprávy o uplatňování obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny (přechodná ustanovení V1a V2). Výjimka se uplatní u dokumentací, schválených před 1. 1. 2007, které půjde měnit bez převedení do jednotného standardu, pokud bylo pro danou obec k 31. 12. 2022 schváleno zadání nového územního plánu.

Jednotný standard ÚP stanoví standardizované části ÚP a požadavky na

- strukturu standardizovaných částí ÚP
- grafické vyjádření standardizovaných částí ÚP
- výměnný formát dat a
- metadata

Standardizovanými částmi ÚP jsou:

1. Standardizované jevy ÚP (§ 21b V1)

- řešené území,
- zastavěné území,
- zastavitelné plochy,
- plochy přestavby,
- plochy změn v krajině,

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

- f) plochy s rozdílným způsobem využití,
- g) koridory dopravní a technické infrastruktury,
- h) plochy a koridory územních rezerv,
- i) plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu,
- j) veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace,
- k) územní systém ekologické stability,
- l) systém sídelní zeleně,
- m) systém významných veřejných prostranství,
- n) vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu.

Požadavky na strukturu standardizovaných jevů ÚP jsou požadavky na jejich datovou strukturu, určující označení vrstev, jejich geometrii a vlastnosti (§ 21a odst. 2 V1).

Požadavky na strukturu standardizovaných jevů ÚP jsou stanoveny v přílohách č. 19 a 20 V1.

Požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů územního plánu, s výjimkou ploch s rozdílným způsobem využití, jsou stanoveny v příloze č. 21 V1.

Požadavky na grafické vyjádření ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v příloze č. 22 V1.

Standardizované jevy hlavního výkresu použité též v samostatných výkresech se v těchto výkresech zobrazují přiměřeně s přihlédnutím k měřítku daného výkresu. Standardizované jevy hlavního výkresu se zobrazují shodně i v koordinačním výkresu (§21b odst.4 V1).

2. Předávaná data

Požadavky na strukturu předávaných dat zahrnují požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a požadavky na zeměpisné usazení, barevnou hloubku a rozlišení rastrových dat (§ 21a odst. 3 V1).

Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat ÚP jsou stanoveny v příloze 23 V1.

Výkresy a schémata v rastrové podobě se předávají v zeměpisném usazení souřadnicového systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální s barevnou hloubkou 24 bit v rozlišení 300 dpi (§21a V1).

Metadata obsahují údaje o názvu dokumentu, řešeném území, zpracovateli, druhu dokumentu a jeho změnách a aktualizacích, o etapě pořizování, měřítku a technologii zpracování, časové reference k předávaným datům a specifikaci předávaných jevů, které nejsou standardizovány (§21a odst. 5 V1).

Soulad ÚP s jednotným standardem prokáže pořizovatel dokladem z elektronického kontrolního nástroje, který MMR zpřístupní bezplatně způsobem umožňujícím dálkový přístup (§21a odst.6 V1).

Hlavní město Praha se může v odůvodněných případech odchýlit od požadavků na jednotný standard na grafické vyjádření a strukturu ploch s rozdílným způsobem využití (§21b odst. 6 V1).

D.2.3.3.2 Pořízení územního plánu

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

- a) z vlastního podnětu,
- b) na návrh orgánu veřejné správy,
- c) na návrh občana obce,
- d) na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce,
- e) na návrh oprávněného investora (jímž je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury podle § 23a odst. 1 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Návrh na pořízení, obsahující potřebné náležitosti, se podává u obce, pro jejíž území se územní plán pořizuje (§ 46 odst. 1 SZ) a obsahuje:

- údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce,
- údaje o navrhované změně využití ploch na území obce,
- údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele,
- důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny,
- návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) SZ.

Pořizovatel po převzetí návrhu na pořízení územního plánu posoudí úplnost návrhu, jeho soulad s právními předpisy a v případě nedostatků vyzve navrhovatele, aby je v přiměřené lhůtě odstranil (§ 37 odst. 3 správního řádu). Neodstraní-li navrhovatel nedostatky požadovaným způsobem a ve stanovené lhůtě, pořizovatel návrh odmítne, sdělí tuto skutečnost navrhovateli a předloží o tom informaci zastupitelstvu obce příslušnému k vydání územního plánu. (§ 46 odst. 2 SZ)

Splňuje-li návrh všechny stanovené náležitosti, pořizovatel jej posoudí a se svým stanoviskem bezodkladně předloží k rozhodnutí zastupitelstvu obce příslušnému k vydání územního plánu. O výsledku jednání zastupitelstva informuje obec bezodkladně navrhovatele a úřad územního plánování. (§ 46 odst. 3 SZ)

D.2.3.3.3 Zadání územního plánu

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce zpracovává pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání územního plánu, případně vymezí řešené území u územního plánu pro vymezenou část území hlavního města Prahy (§ 47 odst. 1 SZ).

Zpracování návrhu zadání je úkolem pořizovatele, který tuto činnost vykonává v přenesené působnosti. Zadání zpracovává v součinnosti s určeným zastupitelem, kterého určuje zastupitelstvo obce. Zadání je zpracováno na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů (§ 47 odst. 1 SZ). Podkladem pro návrh zadání jsou i územní studie, o kterých byly vloženy údaje do evidence územně plánovací činnosti.

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

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

- požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:
 - urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch,
 - koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn,
 - koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona,
- požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

- c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
- d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,
- e) případný požadavek na zpracování variant řešení,
- f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
- g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,
- h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Shora uvedené body zahrnují

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

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

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

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

V téže lhůtě:

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

Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu (v tomto případě krajskému úřadu) stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny; toto stanovisko je podkladem pro stanovisko příslušného úřadu, tj. krajského úřadu (orgánu ŽP). K připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží (§ 47 odst. 2 SZ).

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

Krajský úřad ve stanovisku k návrhu zadání ÚP uvede, zda má být návrh územního plánu *posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí*. Pokud má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 45i zákona

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

o ochraně přírody a krajiny nevyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality či ptačí oblasti, doplní pořizovatel do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 47 odst. 3 SZ).

Obsah a struktura vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je uveden v příloze 5 vyhlášky V1.

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

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

D.2.3.3.4 Obsahové náležitosti územního plánu

Obsah územního plánu je stanoven v § 43 SZ a vyhláškou V1. Územní plán obsahuje textovou a grafickou část. Náležitosti obsahu územního plánu včetně odůvodnění jsou stanoveny v Příloze č. 7 k vyhlášce V1.

Obsah a struktura územního plánu („výroku“) (příloha č. 7 V1)

Územní plán obsahuje:

- textovou část,
- grafickou část.

Textová část územního plánu obsahuje:

- a) vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno
- b) základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistickou koncepci, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepci veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,
- e) koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,
- i) stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

V závěru textové části se uvedou údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů grafické části.

Pokud je to účelné, textová část ÚP dále obsahuje:

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

V případě územního plánu pro část území hlavního města Prahy textová část dále obsahuje vymezení řešeného území.

Grafická část územního plánu obsahuje:

- výkres základního členění území** obsahující vyznačení hranic zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, ploch a koridorů územních rezerv a ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu a vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu
- hlavní výkres** obsahující urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby, dále koncepci uspořádání krajiny včetně ploch změn v krajině a územního systému ekologické stability, koncepci veřejné infrastruktury včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu, ploch a koridorů pro územní rezervy; v případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,**
- dle potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace),
- dle potřeby samostatný výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu.

Grafická část může být doplněna schématy.

Obsah odůvodnění územního plánu

Odůvodnění územního plánu obsahuje:

- textovou část,
- grafickou část.

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje:

- náležitosti vyplývajících ze správního řádu,
 - rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,
 - vyhodnocení připomínek.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

2. náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, pořizovatel přezkoumá soulad:
 - s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
 - s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
 - s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (z hlediska postupu pořízení územního plánu a z hlediska obsahu ÚP),
 - s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledek řešení rozporů,
 součástí odůvodnění je zejména
 - výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 SZ,
 - zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
 - stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ,
 - sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,
 - komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
 - vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.
3. náležitosti uvedené v Příloze č. 7 k vyhlášce V1:
 - vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,
 - vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny ÚP pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu
 1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 SZ,
 2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 SZ,
 3. s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 SZ,
 4. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 SZ,
 5. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 SZ,
 - výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
 - výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení,
 - vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
 - u změn územního plánu text s vyznačením změn.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje zejména

- **koordinační výkres** [definice viz § 2 odst. 1 písm. b) V1],
- **výkres širších vztahů**, dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států,
- **výkres předpokládaných záborů půdního fondu** (zemědělského i lesního).

D.2.3.3.5 Návrh územního plánu

Na základě schváleného zadání (případně schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu) pořizovatel pořídí pro obec *zpracování návrhu územního plánu* (§ 50 SZ). Návrh územního plánu má

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

„výrokovou“ část a odůvodnění. Obě části mají grafickou a textovou část (podrobně viz kapitola D.2.3.3.3).

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (pokud se zpracovává) pořizovatel spolu s návrhem územního plánu *doručí veřejnou vyhláškou* (§ 25 a § 172 odst. 2 správního řádu). Do 30 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u *pořizovatele* písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. (§ 50 odst. 3 SZ).

Pokud je zjištěn ve vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí *významný negativní vliv na území sousedního státu*, pořizovatel ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí (MZV) a Ministerstvem životního prostředí (MŽP) zašle návrh územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území příslušným orgánům dotčeného sousedního státu a nabídne jim konzultace. Pořizovatel se ve spolupráci s MZV těchto jednání zúčastní a k účasti přizve MŽP Ministerstvo životního prostředí a krajský úřad (§ 50 odst. 4 SZ).

Časově první fází projednání návrhu ÚP je *společné jednání o návrhu územního plánu*. Toto jednání je *neveřejné*. Na toto jednání se zvou jednotlivě dotčené orgány, obec, pro kterou je ÚP pořizován, újezdní úřad sousedícího vojenského újezdu, sousední obce a krajský úřad. Tomu se zároveň předá již v této fázi jedno vyhotovení návrhu ÚP, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává.

Na společném jednání k návrhu územního plánu (případně i k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území), který je po stanovenou dobu zpřístupněn k nahlédnutí, a ve stanovené lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání mohou:

- uplatnit své *připomínky* sousední obce,
- uplatnit svá *stanoviska* dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování (§ 50 odst. 2 SZ).

Pokud se zpracovává VV URÚ, zašle pořizovatel stanoviska, připomínky a výsledky konzultací příslušnému úřadu (tj. krajskému úřadu – orgánu 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.

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 do 30 dnů ani v prodloužené lhůtě, je možné ÚP 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 VV URÚ (§ 50 odst. 5 SZ).

Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že ÚP má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných ZÚR z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b) SZ (§ 50 odst. 6 SZ).

Krajský úřad (jako nadřízený orgán územního plánování) zašle pořizovateli stanovisko k návrhu územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a s výjimkou územního plánu pro území hlavního města Prahy souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Pokud nezašle

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

stanovisko do 30 dnů od obdržení stanovisek, připomínek a výsledků konzultací, je možné územní plán vydat i bez jeho stanoviska. (§ 50 odst. 7 SZ)

V případě, že krajský úřad upozorní ve stanovisku pořizovatele na nedostatky z hledisek uvedených v odstavci 7, lze zahájit řízení o územním plánu až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků. (§ 50 odst. 8 SZ)

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů (§ 4 odst. 8 SZ); na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu (§ 51 odst. 1 SZ). Pokud návrh obsahuje varianty řešení, k úpravě návrhu ÚP v praxi dochází až po výběru nejvhodnější varianty podle následujícího odstavce.

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

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

Na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků, na které upozornil pořizovatele nadřízený orgán územního plánování, lze zahájit řízení o vydání územního plánu (§ 50 odst. 8 SZ).

D.2.3.3.6 Řízení o územním plánu

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 (§ 25 správního řádu). 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 (§ 55 odst. 1 SZ).

O průběhu veřejného projednání vede pořizovatel *písemný záznam* (§ 22 odst. 2 SZ). Současně pořizovatel vždy při veřejném projednání *zajistí odborný výklad* ve spolupráci s projektantem. Výklad zpravidla *podává projektant*, může jej ale podat i pořizovatel v případě, že si jej připravil ve spolupráci s projektantem (§ 22 odst. 4 SZ). Stanoviska, námitky a připomínky se uplatňují písemně (§ 22 odst. 3 SZ).

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

- vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení,
- oprávněný investor,
- zástupce veřejnosti podle § 23 SZ,
- osoby uvedené v § 85 odst. 2 SZ k prvkům náležejícím regulačnímu plánu (pokud je pořizován ÚP s prvky RP).

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

Uplatňovaná písemná námitka musí obsahovat:

- identifikační údaje a podpis osoby, která ji uplatňuje,
- údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva,
- obsah námítky,

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

- odůvodnění,
- vymezení území dotčeného námitkou.

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

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

Výsledky projednání *vyhodnotí* pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem a zpracuje s ohledem na veřejné zájmy *návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek* uplatněných k návrhu územního plánu. 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 neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele *souhlasí*. Pokud je to nezbytné zajistí pořizovatel *úpravu návrhu* ÚP, v souladu s výsledky projednání (§ 53 odst. 1 SZ).

Jedná-li se o *podstatnou úpravu* návrhu územního plánu, koná se opakované veřejné projednání. Za podstatnou se považuje úprava, která nově negativně zasahuje do veřejných zájmů nebo nově negativně ovlivňuje stavby a pozemky, a dotčený orgán nebo vlastník *nemohli* dosud k této úpravě uplatnit stanovisko nebo námitku. Upravený návrh, případně i upravené *nebo* doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se projednává v rozsahu těchto úprav (§ 53 odst. 2 SZ).

Je-li na základě projednání nutné *návrh územního plánu přepracovat*, zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem *návrh pokynů* pro jeho zpracování. Návrh pokynů předloží spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení (§ 53 odst. 2 SZ).

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

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

Pořizovatel následně *doplňuje odůvodnění*. Ustanovení § 53 odst. 5 stavebního zákona neuvádí, kdo odůvodnění zpracovává. Je však zřejmé, že např. komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty [§ 53 odst. 5 písm. e) SZ] a další části odůvodnění, které mohou být zpracovány před projednáním návrhu, zpracovává projektant. Za výslednou podobu odůvodnění však *zodpovídá pořizovatel*.

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

D.2.3.3.7 Vydání a účinnost územního plánu (§ 54 SZ)

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

Zastupitelstvo znovu ověří soulad územního plánu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu. V případě, že neshledá nedostatky, potom zastupitelstvo příslušné obce *vydá* územní plán (§ 54 odst. 2 SZ).

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

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

K přezkoumání opatření obecné povahy (ÚP), vydaného orgány obce je příslušný krajský úřad (§ 192 odst. 2 SZ).

Územní plán nelze změnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu (§ 192 odst. 3 SZ).

V případě, že zastupitelstvo obce nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu nebo s výsledky jeho projednání, vrátí jej pořizovateli se svými *pokyny k jeho úpravě* a novému projednání, případně jej *zamítne* (§ 54 odst. 3 SZ).

Nabytí účinnosti ÚP se řídí § 173 odst. 2 správního řádu. ÚP nabývají účinnosti 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky (§ 25 správního řádu) oznamující vydání ÚP na úřední desce obecního úřadu obce, která ÚP vydala.

Část ÚP, která v území znemožňuje realizaci záměru obsaženého v PÚR, územním rozvojovém plánu nebo ZÚR se při rozhodování nepoužije (§ 54 odst. 5 SZ). O tomto záměru se pak rozhoduje podle ZÚR, popř. PÚR.

Obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést územní plán do *souladu* s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, územním rozvojovým plánem a schválenou politikou územního rozvoje. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou v rozporu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, územním rozvojovým plánem nebo s politikou územního rozvoje (§ 54 odst. 6 SZ). V této části se pak rozhoduje podle ZÚR, popř. PÚR.

Do 1 roku od nabytí účinnosti je územní plán přezkoumatelný z *moci úřední* podle § 174 správního řádu nebo na základě žaloby podle § 80 soudního řádu správního.

Podle ustanovení § 322 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (též „nový stavební zákon z roku 2021“), platí, že územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, schválené přede dnem 1. ledna 2007, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však 31. prosince 2028.

Časové omezení platnosti u územních ani regulačních plánů vydaných podle zákona č. 183/2006 Sb. nový stavební zákon z roku 2021 **neupravuje**.

Omezení platnosti na konec roku 2028 se *nevztahuje* na územní plány a regulační plány vzniklé úpravou podle § 188 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006, jelikož dle ustanovení § 321 odst. 1 stavebního zákona z roku 2021 územní plány vydané podle dosavadních právních předpisů se považují za územní plány podle tohoto zákona.

D.2.3.3.8 Vyhodnocování územního plánu a jeho změny (§ 55 SZ)

Nejpozději do čtyř let po vydání územního plánu a poté nejméně jednou za čtyři roky předloží pořizovatel zastupitelstvu obce *zprávu o uplatňování územního plánu* v uplynulém období. Na projednání a schválení zprávy o uplatňování územního plánu se použije přiměřeně § 47 SZ. Na základě požadavku *uvedeného* ve zprávě může být zpracován nový návrh územního plánu nebo návrh změny územního plánu (§ 55 odst. 1 SZ). Podkladem pro toto vyhodnocení jsou zejména územně analytické podklady, které jsou pravidelně aktualizovány.

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

- vyhodnocení uplatňování územního plánu
- problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů,
- vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a s PÚR,
- vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona,
- vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývající z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací,
- vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

- g) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu nebo nového územního plánu v rozsahu zadání změny územního plánu nebo zadání územního plánu, je-li vyhodnocení podle písmene f) kladné,
- h) návrhy na aktualizaci ZÚR

D.2.3.3.9 Změna územního plánu

Změna územního plánu se pořizuje na základě zprávy o uplatňování obsahující pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny, nebo v mezidobí mezi zprávami o uplatňování na základě zadání změny.

Při pořizování a vydávání *změn územního plánu* se postupuje obdobně jako při pořizování ÚP. Od zadání změny územního plánu je možno upustit, pokud jsou pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP obsaženy ve zprávě o uplatňování, nebo pokud je změna pořizována postupem podle § 55a a 55b SZ, nebo postupem podle § 55 odst. odstavce 3 SZ [§ 55 odst. 2 SZ; § 15 písm. e) V1].

Jestliže změna územního plánu předpokládá vymezení dalších (nových) zastavitelných ploch, je nutno nejdříve prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch (§ 55 odst. 4 SZ).

Vyhotovení územního plánu, zahrnující úplné znění po vydání změny, zajistí pro obec pořizovatel. Současně toto úplné znění po nabytí účinnosti změny opatří záznamem o účinnosti (§ 55 odst. 5 SZ).

Změna ÚP včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí (§ 55 odst. 6 SZ).

D.2.3.3.10 Zkrácený postup pořizování změny územního plánu (§ 55a a § 55b SZ)

Zkrácený postup pořizování změny ÚP 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 ÚP nepořizují (§ 55a odst. 1 SZ).

Zkrácení postupu pořizování změny územního plánu spočívá ve sloučení rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny a o jejím obsahu. Pokud se při pořizování změny navazuje na zprávu o uplatňování ÚP v uplynulém období, pořizuje se změna ÚP zkráceným postupem, pokud je toto ve zprávě výslovně uvedeno. Po zpracování návrhu změny ÚP autorizovaným architektem se koná přímo řízení o návrhu (tj. veřejné projednání) za účasti orgánů, které se jinak zúčastňují společného jednání. Ve fázi veřejného projednání se projednává i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Stanovisko KÚ (jako orgánu SEA) a stanovisko KÚ (jako nadřízeného orgánu územního plánování) se uplatňují až po veřejném projednání. Následné úkony jsou již stejné, jako při pořizování klasické změny územního plánu.

Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořízení změny ÚP a jejím obsahu z vlastního podnětu nebo na návrh.

Návrh na pořízení změny ÚP mohou podat orgán veřejné správy, občan obce, fyzická nebo právnická osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, a oprávněný investor. Náležitosti návrhu na pořízení změny ÚP jsou stanoveny v § 55a odst. 2 písm. a) až f) SZ.

Návrh na pořízení změny ÚP se podává u obce, pro jejíž území se změna územního plánu pořizuje (§ 55a odst. 4 SZ). Zastupitelstvo obce může podmínit pořízení změny ÚP úhradou nákladů na zpracování změny ÚP, VV URÚ, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění ÚP po jeho změně, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto změnou vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně, popřípadě náklady podle § 71 odst. 7 SZ navrhovatelem (§ 55a odst. 6 SZ).

Pokud je změna ÚP pořizována z vlastního podnětu, zajistí stanoviska podle § 55a odst. 2 písm. d) a e) pořizovatel, vyjma případů, kdy je změna ÚP pořizována na základě zprávy o uplatňování ÚP.

Bez zohlednění stanovisek podle § 55a odst. 2 písm. d) nebo e) nelze o pořízení změny územního plánu rozhodnout (§ 55a odst. 3 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

V případě, že ze stanovisek podle § 55b odstavce 2 písm. d) nebo e) SZ vyplynula potřeba posouzení vlivů na životní prostředí, pořizovatel doplní návrh obsahu změny o požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 55a odst. 5 SZ).

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce podle § 55a odst. 1 pořizovatel zajistí zpracování návrhu změny ÚP a VV URÚ, pokud se zpracovává (§ 55b odst. 1 SZ).

Návrh změny ÚP a VV URÚ pořizovatel doručí krajskému úřadu a obci, pro kterou je změna pořizována, nejméně 30 dnů předem dnem veřejného projednání (§ 55b odst. 1 SZ).

Pro veřejné projednání návrhu změny ÚP se použije obdobně § 52 odst. 1 a 2 SZ. Ve lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání může **uplatnit**:

- **každý připomínky**,
- **dotčené osoby námitky** (vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor, zástupce veřejnosti, osoby uvedené v § 85 odst. 2 SZ k prvkům náležejícím regulačnímu plánu). V námitce musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Povinnost doložit údaje podle katastru nemovitostí se nevztahuje na zástupce veřejnosti.
- **dotčené orgány stanoviska** k návrhu změny a **vyjádření** k vyhodnocení vlivů na URÚ.

K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Obsahuje-li posuzovaný návrh varianty řešení, uplatňují se stanoviska, námitky a připomínky ke každé variantě samostatně (§ 55b odst. 2 SZ).

Pokud je ve vyhodnocení vlivů návrhu změny ÚP na životní prostředí zjištěn významný negativní vliv na území sousedního státu, postupuje se podle § 50 odst. 4 SZ, tzn., nabídnou se sousednímu státu konzultace (§ 55b odst. 3SZ).

Krajský úřad jako nadřízený orgán územního plánování zašle pořizovateli stanovisko k návrhu změny ÚP z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s PÚR, územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, s výjimkou posouzení souladu změny ÚP pro území hlavního města Prahy se ZÚR. Pokud krajský úřad neuplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení návrhu změny ÚP, stanovisek, připomínek a výsledků konzultací, je možné změnu ÚP vydat i bez jeho stanoviska. V případě, že krajský úřad upozorní ve stanovisku pořizovatele na nedostatky z uvedených hledisek, lze v řízení o změně ÚP pokračovat až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků (§ 55b odst. 4 SZ).

Pokud ze stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného úřadu 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 ÚP a vyjádření k vyhodnocení vlivů jako podklad pro vydání stanoviska SEA. Krajský úřad uplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení uvedených podkladů. Pokud krajský úřad neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, je možné změnu ÚP vydat i bez jeho stanoviska; v tomto případě pořizovatel zohlední také stanoviska dotčených orgánů, připomínky a případná vyjádření sousedních států k VV URÚ (§ 55b odst. 5 SZ).

Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že návrh změny ÚP plánu má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných ZÚR z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b) SZ (§ 55b odst. 6 SZ). Vzhledem k tomu, že stavební zákon předpokládá, že v případě vlivu na soustavu Natura 2000 bude uplatněno kompenzační opatření, lze nepřímou dovést, že prokázání, že neexistuje varianta bez vlivu na soustavu Natura 2000 nebo s menším vlivem, než je navrženo ve změně územního plánu, bude obsaženo v jeho odůvodnění a není v tomto případě považováno za návrhovou variantu. V případě negativního vlivu na soustavu Natura 2000 výběr nejvhodnější varianty přímo předurčuje zákon o ochraně přírody a krajiny; zákon neponechává žádný prostor pro jiné rozhodnutí než vybrat variantu s nejmenším negativním vlivem.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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 (§55b odst.7 SZ).

Zastupitelstvo obce je při schvalování výběru nejvhodnější varianty vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů (§ 55b odst. 8 SZ).

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 (§ 55b odst. 9 SZ)

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

D.2.3.3.11 Nabytí účinnosti změny

Změnu územního plánu včetně změny pořizované zkráceným postupem a úplné znění územního plánu po této změně obec doručí veřejnou vyhláškou; dnem doručení změny územního plánu a úplného znění nabývá změna účinnosti (§ 55 odst.7 SZ).

Je třeba zdůraznit, že pouhým doručením změny ÚP veřejnou vyhláškou nenabude změna ÚP účinnosti; jednoznačnou a nepřekročitelnou podmínkou je i doručení úplného znění ÚP po změně.

Veřejná vyhláška je doručena 15. dnem po dni zveřejnění na úřední desce obecního úřadu (§ 25 správního řádu).

Situaci, kdy není možné vzhledem k rozsahu návrhu zveřejnit jej na úřední desce v úplném znění, řeší § 172 odst. 2 správního řádu.

D.2.3.3.12 Další okruhy spojené s územním plánem

Ukládání, poskytování a zveřejňování

Územní plán a jeho změny, včetně dokladů o jejich pořizování, (jehož náležitosti jsou uvedeny v § 14 V1), včetně dokladů o jejich pořizování, ukládá pořizovatel u obce, pro kterou byly pořizeny.

Územní plán a jeho změny a úplné znění po vydání jeho změny, opatřené záznamem o účinnosti se dále poskytují (§ 165 odst. 1 SZ):

1. stavebnímu úřadu,
2. úřadu územního plánování a
3. krajskému úřadu, jemuž se uvedená dokumentace poskytuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat ve vektorové formě.

Zároveň pořizovatel zajistí zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup územního plánu, jeho změny, úplného znění územního plánu po vydání jeho změny a údaje o místech, kde je možné do něj a do jeho dokladové dokumentace nahlížet; toto oznámí dotčeným orgánům neuvedeným v odstavci 1 (tj. s výjimkou příslušného stavebního úřadu, úřadu územního plánování a krajského úřadu) jednotlivě (§ 165 odst. 3 SZ).

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

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

D.2.3.3.13 Vztah k ostatním nástrojům územního plánování

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

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

Pro pořizování a vydávání územních plánů je závazná *politika územního rozvoje* (§ 31 odst. 4 SZ), *územní rozvojový plán* (§ 35a odst. 2 SZ), *zásady územního rozvoje a regulační plán vydaný krajem* (§ 36 odst. 5 SZ).

Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti, které náleží svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu (§ 43 odst. 3 SZ).

Územní plán je závazný pro pořízení a vydání *regulačního plánu* zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem. (§ 43 odst. 5 SZ).

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

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

D.2.3.3.14 Úhrada nákladů na pořízení územního plánu

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

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

Pokud je pořízení změny ÚP vyvoláno *výhradní potřebou navrhovatele*, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) SZ navrhovatelem (§ 45 odst. 4 SZ). Přitom však obec nemůže zaručit, že bude změna vydána dle požadavků navrhovatele, protože v době tohoto podmínění jí není známo, jaká stanoviska uplatní dotčené orgány hájící veřejné zájmy, ani jaké námítky a připomínky budou k návrhu uplatněny.

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

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

D.2.3.3.15 Vymezení zastavěného území (územním plánem nebo samostatným postupem)

Zastavěným územím je území vymezené územním plánem nebo postupem podle SZ; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (tato zastavěná část se nazývá intravilán) - § 2 odst. 1 písm. d) SZ.

Vymezení zastavěného území je po věcné stránce upraveno § 58 SZ a toto ustanovení platí jak pro vymezení územním plánem, tak pro vymezení samostatným postupem podle stavebního zákona.

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 (§ 58 odst. 1 SZ).

Do zastavěného území se podle § 58 odst. 2 SZ zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,
- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- d) ostatní veřejná prostranství (§ 34 zákona o obcích),
- e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

Zastavěné území se vymezuje především v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou (§ 58 odst. 3 SZ).

Pokud pro obec nebyl vydán územní plán, může obec požádat o vymezení zastavěného území úřad územního plánování, nebo při splnění kvalifikačních požadavků si může obec pořídit vymezení zastavěného území sama [§ 6 odst. 1 písm. d) a § 6 odst. 2 SZ].

Zastavěné území se samostatným postupem vymezuje postupem podle § 58 a 59 SZ a vydává se formou opatření obecné povahy.

D.2.3.4 Regulační plán (RP)

Regulační plán patří mezi územně plánovací dokumentace a v řešené ploše stanoví podle § 61 odst. 1 věty první podrobné podmínky pro:

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

Regulační plán vždy stanoví (= **minimální obsah RP**) podmínky pro vymezení a využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. (§ 61 odst. 1 věta druhá SZ)

Regulační plán je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Nahrazuje-li regulační plán územní rozhodnutí, v takovém případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje. Regulačním plánem nelze nahradit územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu (§ 61 odst. 2 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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

Mapové podklady pro zpracování regulačního plánu jsou uvedeny v § 3 V1. Mapovým podkladem pro pořízení regulačního plánu může být též polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území (§3 odst.2 V1).

D.2.3.4.1 Obsah a struktura regulačního plánu

Obsah regulačního plánu je stanoven vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (V1). Regulační plán obsahuje textovou a grafickou část. Náležitosti obsahu a struktura regulačního plánu, včetně jeho odůvodnění, jsou stanoveny v Příloze č. 11 k uvedené vyhlášce. Regulační plán dále obsahuje odůvodnění, které má také textovou a grafickou část.

Regulační plán obsahuje:

- textovou část,
- grafickou část.

Textová část regulačního plánu (podle odstavce 1 výše uvedené přílohy vyhlášky) obsahuje vždy:

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.

V závěru textové části se uvedou údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Textová část regulačního plánu (podle odstavce 2 výše uvedené přílohy 11 vyhlášky V1) podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí, dále obsahuje:

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

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

- i) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu.
- j) definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech

Pokud části uvedené v odstavci 2 věcně přímo souvisí s problematikou řešenou v odstavci 1, při zpracování regulačního plánu se podřazují pod v odstavci 1 uvedená písmena a netvoří ve struktuře regulačního plánu samostatné body.

Grafická část regulačního plánu obsahuje vždy: (odst. 4 přílohy 11 V1)

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

Dále grafická část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí obsahuje: (odst. 5 přílohy 11 V1)

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

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

Obsah odůvodnění regulačního plánu

Odůvodnění regulačního plánu obsahuje:

- textovou část,
- grafickou část.

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje:

1. náležitosti vyplývajících ze správního řádu
 - a) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,
 - b) vyhodnocení připomínek,
2. náležitosti uvedené v § 68 odst. 4 a 5 stavebního zákona:
 - a) soulad regulačního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací,
 - b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území,
 - c) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (jak z hlediska postupu pořízení, tak z hlediska obsahu RP),
 - d) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě výsledek řešení rozporů,
 - e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení.
3. náležitosti uvedené v Příloze č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.:
 - a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
 - b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

- územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),
 - d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,
 - e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,
 - f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí,
 - g) u změny regulačního plánu text s vyznačením změn.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

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

D.2.3.4.2 Pořízení regulačního plánu

Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu (§ 62 odst. 1 SZ).

O pořízení **regulačního plánu z podnětu** (dále též „RPP“) rozhoduje z vlastního nebo jiného podnětu zastupitelstvo obce. O pořízení regulačního plánu může rozhodnout též zastupitelstvo kraje (za níže uvedených podmínek), nebo Ministerstvo obrany v ploše, která je součástí vojenského újezdu.

Regulační plán na žádost (dále též „RPŽ“) lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, stanoví-li tak ZÚR nebo ÚP, a je-li jejich součástí zadání regulačního plánu (§ 62 odst. 3 SZ)

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

Zastupitelstvo kraje (§ 7 odst. 2 SZ) *rozhoduje o pořízení* regulačního plánu pouze tehdy, jsou-li v zásadách územního rozvoje nebo v územním rozvojovém plánu vymezeny plochy a koridory nadmístního významu, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách využití pořízení a vydání regulačního plánu. Zásady územního rozvoje mohou stanovit podmínku vydání regulačního plánu krajem a jeho zadání jen v dohodě s obcemi v řešeném území (§ 36 odst. 2 SZ).

Zastupitelstvo obce (§ 6 odst. 1 a 5 SZ) *rozhoduje o pořízení* regulačního plánu vždy, pokud není podmínka pořízení regulačního plánu stanovena v zásadách územního rozvoje, nebo pokud samo nestanovilo pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování ve vybrané ploše přímo v územním plánu. Zastupitelstvo obce může rozhodnout o pořízení regulačního plánu v ploše nebo koridoru řešeném územním plánem (nemusí tak rozhodnout současně s vydáním územního plánu, ale při dodatečném rozhodnutí o pořízení RP už nemůže stanovit, že je vydání RP podmínkou pro rozhodování), nebo není-li vydán územní plán, v zastavěném území nebo v nezastavěném území jen tehdy, pokud se nemění jeho charakter [§ 62 odst. 2 písm. b) a c) SZ]. Z uvedeného vyplývá, že regulační plán nemůže vymezit nové zastavitelné plochy.

Ministerstvo obrany (§ 10 odst. 1 SZ) *rozhoduje o pořízení* v ploše, která je součástí vojenského újezdu; na pořizování a vydání regulačního plánu se vztahuje přiměřeně ustanovení § 61 až 74 SZ. [§ 62 odst. 2 písm. d) SZ]

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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

Úřad územního plánování (§ 6 odst. 1 SZ) *pořizuje* regulační plán v přenesené působnosti pro území vlastní obce a na žádost obce ve svém správním území pro její území.

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

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

Pořízení regulačního plánu z podnětu

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

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

Podnět k pořízení regulačního plánu kromě obecných náležitostí podání **obsahuje** zejména (§ 64 SZ):

- základní údaje o požadovaném záměru,
- identifikaci pozemků (např. vymezením řešené plochy v grafické příloze, nebo seznamem pozemků, zahrnutých do **plochy řešené RP**),
- údaje o dosavadním využití vymezené plochy,
- důvody a účel pořízení **regulačního plánu**,
- návrh, která **územní rozhodnutí** má regulační plán nahradit,
- návrh zadání **regulačního plánu**, pokud není zadání součástí územního plánu nebo zásad územního rozvoje.

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

- a) vymezení řešeného území,
- b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,
- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,
- g) požadavky na asanace,
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
- i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,
- j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci (jedná-li se o RPŽ),
- k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Zadání RP obsahuje též požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje, územního rozvojového plánu, politiky územního rozvoje a požadavky vyplývající z ÚAP v případě, že regulační plán vydává zastupitelstvo obce a není-li jeho zadání součástí ÚP.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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

Pořizovatel zpracuje návrh zadání, doručí jej veřejnou vyhláškou a zašle dotčeným orgánům a obci, pro kterou je RP pořizován. Každý může ve lhůtě do 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání regulačního plánu uplatnit u pořizovatele písemně požadavky na obsah zadání. Ve stejné lhůtě mohou uplatnit dotčené orgány, vyjádření s požadavky na obsah zadání.

Na základě uplatněných požadavků a vyjádření pořizovatel upraví návrh zadání regulačního plánu a předloží ho příslušnému zastupitelstvu (obce nebo kraje) ke schválení. Spolu s návrhem zadání předloží vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky a vyjádření do návrhu zadání zapracovány.

Zadání schvaluje zastupitelstvo obce (nebo kraje), které rozhodlo o pořízení regulačního plánu, není-li zadání součástí vydané územně plánovací dokumentace.

Na základě schváleného zadání pořizovatel zajistí pro obec nebo kraj zpracování návrhu regulačního plánu, včetně údajů jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury (§ 65 odst. 1 SZ).

Po převzetí návrhu pořizovatel oznámí nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům a obci, pro kterou je RP pořizován (v případě RP kraje dotčeným obcím) místo a dobu konání společného jednání o návrhu regulačního plánu. Dotčené orgány vyzve pořizovatel k uplatnění stanovisek k návrhu regulačního plánu do 30 dnů ode dne společného jednání (§ 65 odst. 2 SZ). Pořizovatel doručí návrh regulačního plánu veřejnou vyhláškou. Připomínky k návrhu regulačního plánu může u pořizovatele písemně uplatnit každý do 15 dnů ode dne doručení. K později uplatněným stanoviskům, vyjádřením a připomínkám se nepřihlíží (§ 65 odst. 3 SZ).

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 odchylují od zadání regulačního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů (§ 65 odst. 4 SZ).

Podle výsledku projednání pořizovatel zajistí upravení návrhu regulačního plánu (§ 65 odst. 5 SZ).

Pořízení regulačního plánu na žádost

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

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

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

Žadatel dále připojí k žádosti (§ 66 odst. 3 SZ):

- stanoviska dotčených orgánů,
- návrh regulačního plánu upravený na základě stanovisek dotčených orgánů,
- vyhodnocení souladu regulačního plánu se zadáním,
- údaje o vlivu záměru na území a o jeho na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury,
- doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám v řešené ploše, nelze-li tato práva ověřit v katastru

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

nemovitostí, anebo souhlas vlastníků pozemků a staveb v řešené ploše nebo dohodu o parcelaci, k nimž žadatel nemá potřebné právo; souhlas nebo dohoda o parcelaci se nepředkládá, jestliže lze pozemky vyvlastnit,

- návrh plánovací smlouvy; v případě, že záměr klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může žadatel místo návrhu plánovací smlouvy doložit smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, které zajistí vybudování nebo úpravu této infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru, a smlouvu s obcí o vybudování veřejných prostranství.

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

D.2.3.4.3 Řízení o regulačním plánu

Další postup je společný pro regulační plány pořizované oběma výše uvedenými způsoby (tzn. pro regulační plán z podnětu a regulační plán na žádost).

Upravený a posouzený návrh regulačního plánu a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání 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 (§ 67 odst. 1 SZ).

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 dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou. 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 námítkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny (§ 67 odst. 2 SZ).

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

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námítkách 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 (§ 67 odst. 4 SZ).

Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel v souladu s výsledky projednání úpravu návrhu regulačního plánu z podnětu; úpravu regulačního plánu na žádost zajišťuje na základě předání výsledků projednání žadatel (§ 68 odst. 1 SZ). Podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedojde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu; do uvedené lhůty se nezapočítává doba, po kterou žadatel zajišťoval úpravu návrhu regulačního plánu podle výsledků projednání (§ 43 odst. 2 SZ).

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 (§ 68 odst. 2 SZ).

Pořizovatel *posoudí* soulad návrhu regulačního plánu (§ 68 SZ) s PÚR a ÚPD, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (§ 68 odst. 4 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Výsledky tohoto posouzení, komplexní zdůvodnění přijatého řešení a další náležitosti, např. vyplývající ze správního řádu, se uvádějí odůvodnění regulačního plánu.

D.2.3.4.4 Vydání a platnost regulačního plánu

Pořizovatel předkládá zastupitelstvu příslušné obce nebo kraje (dále jen "příslušné zastupitelstvo") návrh na vydání regulačního plánu s jeho odůvodněním, v případě pořizování návrhu na žádost též se schválenou plánovací smlouvou (§ 69 odst. 1 SZ).

Příslušné zastupitelstvo vydá regulační plán po ověření, že není v rozporu s výsledky projednání a s požadavky uvedenými v § 68 odst. 4 (§ 69 odst. 2 SZ).

V případě, že příslušné zastupitelstvo nesouhlasí s předloženým návrhem regulačního plánu nebo s výsledky jeho projednání, návrh vrátí s pokyny pro jeho přepracování a k novému projednání nebo jej zamítne (§ 69 odst. 3 SZ).

Dojde-li ke změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách, musí obec nebo kraj, jehož příslušné zastupitelstvo regulační plán vydalo, uvést jej do souladu s tímto rozhodnutím; do té doby nelze podle jeho dotčených částí postupovat (§ 69 odst. 4 SZ).

Práva a povinnosti z regulačního plánu vydaného na žádost lze převést písemnou veřejnoprávní smlouvou, jejíž přílohou je regulační plán. Pro tyto veřejnoprávní smlouvy se použijí příslušná ustanovení správního řádu o veřejnoprávních smlouvách (§ 69 odst. 5 SZ).

Doba platnosti regulačního plánu z podnětu, který nenahrazuje územní rozhodnutí, se nestanovuje. Pokud se změní podmínky, za kterých byl regulační plán pořízen a vydán, zajistí příslušná obec nebo kraj jeho změnu nebo jej zruší (§ 71 odst. 1 SZ).

Ustanovení o nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem z podnětu (§ 71 odst. 2 SZ) platí 3 roky ode dne nabytí účinnosti, není-li v něm v odůvodněných případech stanovena lhůta delší, nejdéle však 5 let; doba platnosti může být v odůvodněných případech prodloužena změnou regulačního plánu v době jeho platnosti. Regulační plán však nepozbývá platnosti,

- bylo-li na základě žádosti podané v době platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo vzniklo-li na základě ohlášení stavebního záměru podaného v době platnosti právo stavbu provést, nebo
- bylo-li v době platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povoloovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevzdává, nebo
- vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, anebo
- byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

Regulační plán z podnětu lze změnit nebo zrušit rozhodnutím příslušného zastupitelstva. Při změně regulačního plánu, pokud není změna pořizována podle § 72 až 74, se postupuje přiměřeně podle ustanovení § 61 až 65 a obdobně podle ustanovení § 67 až 69. Při zrušení regulačního plánu se postupuje přiměřeně podle 67 a 69, ustanovení o zadání se přitom nepoužijí (§ 71 odst. 3).

Obec je povinna uvést regulační plán z podnětu do souladu s vydanou územně plánovací dokumentací kraje, schválenou politikou územního rozvoje anebo vydaným územním plánem. Do té doby nelze rozhodovat podle částí regulačního plánu, které jsou v rozporu s touto územně plánovací dokumentací nebo politikou územního rozvoje. Při této změně regulačního plánu postupuje obec jako při změně z vlastního podnětu (§ 71 odst. 4 SZ).

Kraj je povinen uvést do souladu regulační plán z podnětu s vydanými zásadami územního rozvoje a územním rozvojovým plánem nebo schválenou politikou územního rozvoje. Do té doby nelze postupovat podle částí regulačního plánu, které jsou v rozporu s těmito zásadami, politikou územního rozvoje nebo územním rozvojovým plánem. Při této změně regulačního plánu postupuje kraj jako při změně z vlastního podnětu (§ 71 odst. 5 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Na dobu platnosti regulačního plánu pořízeného na žádost se uplatní odstavec 2 obdobně, pozbytí platnosti se však vztahuje na celý regulační plán. Regulační plán pořízený na žádost pozbývá také platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se regulační plán vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena (§ 71 odst. 6 SZ).

Podle ustanovení § 322 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (též „nový stavební zákon z roku 2021“), platí, že územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce **a regulační plán**, schválené přede dnem 1. ledna 2007, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však 31. prosince 2028.

D.2.3.4.5 Změna regulačního plánu

Regulační plán pořízený na žádost lze změnit nebo zrušit rozhodnutím příslušného zastupitelstva pouze na žádost toho, komu přísluší vykonávat práva z něj vyplývající. Bez takové žádosti lze regulační plán pořízený na žádost změnit nebo zrušit z důvodů uvedených v § 71 odstavci 4 nebo 5, a to jen v záležitostech týkajících se veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření. Při změně nebo zrušení regulačního plánu pořízeného na žádost se postupuje podle § 71 odstavce 3 (§ 71 odst. 6 SZ).

Dojde-li z důvodů uvedených v § 71 odstavci 4 nebo 5 ke změně regulačního plánu pořízeného na žádost a prokáže-li ten, komu přísluší vykonávat práva z regulačního plánu vyplývající, že mu tím vznikla majetková újma, postupuje se při její náhradě obdobně podle § 102 (§ 71 odst. 7 SZ).

Dojde-li ke zrušení části regulačního plánu či změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách, je obec nebo kraj příslušný k vydání tohoto regulačního plánu povinen bez zbytečného odkladu zajistit pořízení a vydání jeho změny nebo rozhodnout o jeho zrušení. Při této změně se postupuje přiměřeně podle § 61 a § 64 odst. 2 až 6 a obdobně podle § 65 a § 67 až 69; to neplatí při pořizování změny nevyžadující zpracování variant řešení, při které se postupuje obdobně podle § 73, při zrušení se postupuje podle odstavce 3. Dojde-li ke zrušení regulačního plánu nebo jeho změny, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn, pokud příslušné zastupitelstvo u regulačního plánu pořizovaného z podnětu nerozhodne, že regulační plán nebude pořizován (§ 71 odst. 8 SZ).

Pořizovatel zajistí pro obec vyhotovení úplného znění regulačního plánu po jeho změně a toto vyhotovení po nabytí účinnosti změny opatří záznamem o účinnosti (§ 71 odst. 9 SZ).

Změna regulačního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí (§ 71 odst. 10 SZ).

Změnu regulačního plánu včetně změny pořizované zkráceným postupem a úplné znění regulačního plánu po této změně obec nebo kraj doručí veřejnou vyhláškou; dnem doručení změny regulačního plánu a úplného znění nabývá změna účinnosti (§ 71 odst. 11 SZ).

D.2.3.4.6. Zkrácený postup pořizování změny regulačního plánu (§ 72 až 74 SZ)

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 (§ 72 odst. 1 SZ).

Zkrácený postup pořizování změny regulačního plánu nelze použít při změně regulačního plánu, kterým by bylo nahrazeno územní rozhodnutí pro záměr podléhající posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, protože takový záměr nesmí regulační plán obsahovat.

Zkrácení postupu pořizování změny RP spočívá ve sloučení rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny RP a jejím obsahu a v upuštění od společného jednání. Po zpracování návrhu změny RP autorizovaným architektem se koná přímo řízení o návrhu (tj. veřejné projednání) za účasti orgánů, které se jinak zúčastňují společného jednání. Následné úkony jsou již stejné, jako při pořizování klasické aktualizace RP.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

O pořízení změny regulačního plánu zkráceným postupem a o jejím obsahu rozhodne zastupitelstvo 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 orgán veřejné správy, občan obce, fyzická nebo právnická osoba, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce a oprávněný investor. Obsahové náležitosti návrhu jsou uvedeny v § 72 odst. 2 písm. a) až d) SZ.

Návrh na pořízení změny regulačního plánu se podává u obce, pro jejíž území se změna regulačního plánu požizuje, nebo u kraje, pokud byl regulační plán vydán zastupitelstvem kraje (§72 odst. 3 SZ).

Na základě rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny regulačního plánu a jejím obsahu, ve kterém zastupitelstvo výslovně uvede, že změna bude pořizována zkráceným způsobem, zajistí pořizovatel zpracování změny regulačního plánu a po jeho převzetí jej doručí obci, pro jejíž území je změna pořizována, a to nejméně 30 dnů přede dnem veřejného projednání (§ 73 odst. 1 SZ).

Návrh změny regulačního plánu a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání návrhu změny regulačního plánu se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání přizve pořizovatel nejméně 30 dnů předem jednotlivě příslušnou obec a dotčené orgány (§ 73 odst. 2 SZ).

Ve lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání může uplatnit:

- připomínky každý,
- námítky osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 (účastníci řízení),
- stanoviska dotčené orgány.

K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám se nepřihlíží, osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny (§ 73 odst. 3 SZ).

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, 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 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 (§73 odst. 4 SZ).

Zastupitelstvo je při schvalování výběru nejvhodnější varianty vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů (§ 73 odst. 5 SZ).

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 (§ 73 odst. 6 SZ).

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

Při pořizování a vydání změny regulačního plánu na žádost se postupuje podle § 72 a 73 SZ 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 nesouladu regulačního plánu s PÚR, ÚRP, ZÚR a ÚPa to jen v záležitostech týkajících se veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření; přitom se použije obdobně § 71 odst. 7 SZ (§ 74 SZ).

Změna regulačního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí (§71 odst.10 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Změnu regulačního plánu včetně změny pořizované zkráceným postupem a úplné znění regulačního plánu po této změně obec nebo kraj doručí veřejnou vyhláškou; dnem doručení změny regulačního plánu a úplného znění nabývá změna účinnosti (§ 71 odst. 11 SZ).

D.2.3.4.7 Nabytí účinnosti změny regulačního plánu

Dnem doručení změny regulačního plánu a úplného znění veřejnou vyhláškou nabývá změna účinnosti (§ 71 odst. 11 SZ).

Je třeba zdůraznit, že pouhým doručením změny RP veřejnou vyhláškou nenabude změna RP účinnosti; jednoznačnou a nepřekročitelnou podmínkou je i doručení úplného znění RP po změně.

Veřejná vyhláška je doručena 15. dnem po dni zveřejnění na úřední desce obecního úřadu (§ 25 správního řádu).

Situaci, kdy není možné vzhledem k rozsahu návrhu zveřejnit jej na úřední desce v úplném znění, řeší § 172 odst. 2 správního řádu.

D.2.3.4.8 Vazba na ostatní nástroje územního plánování

Pro pořizování regulačních plánů jsou závazné zásady územního rozvoje, územní rozvojový plán a v případě RP vydávaného zastupitelstvem obce též územní plán. Pořízení regulačního plánu může být v těchto dokumentacích stanoveno jako podmínka pro rozhodování o změnách ve vymezených plochách a koridorech (§ 36 odst. 2, § 43 odst. 2 SZ). Pokud při zpracování regulačního plánu zjistí projektant a pořizovatel nové skutečnosti, které mají vliv na stávající územní plán, může zastupitelstvo rozhodnout o souběžném pořízení regulačního plánu a změny územního plánu (§ 70 SZ). Soulad regulačního plánu a územního plánu je v tomto případě zajištěn tím, že vydání regulačního plánu, který změnu vyvolal, je podmíněno vydáním souběžně pořizované změny územního plánu (tzn., že územní plán musí být vydán dříve).

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

Pro pořízení regulačního plánu je rovněž závazná politika územního rozvoje (§ 31 odst. 4 SZ) a územní rozvojový plán (§ 35a odst. 2 SZ).

Regulační plán je závazný pro rozhodování v území, regulační plán vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí; v tomto případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje (§ 61 odst. 2 SZ). Regulačním plánem nelze nahradit územní rozhodnutí pro záměr, který vyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí.

D.2.3.4.9 Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu

Náklady na zpracování návrhu regulačního plánu z podnětu projektantem, na mapové podklady a v případě změny regulačního plánu též náklady uvedené v § 72 odst. 2 písm. d) hradí obec nebo kraj příslušný k jeho vydání. (§ 63 odst. 1 SZ).

Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiné osoby, může příslušné zastupitelstvo v rozhodnutí podmínit jeho pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem a na mapové podklady, v případě změny regulačního plánu úhradou nákladů uvedených v § 72 odst. 2 písm. d). (§ 63 odst. 1 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Při pořizování regulačního plánu na žádost zajišťuje a hradí jeho zpracování, mapové podklady a projednání s dotčenými orgány žadatel (§ 63 odst. 2 SZ).

Náklady spojené s projednáním regulačního plánu hradí pořizovatel (§ 63 odst. 3 SZ).

D.2.3.4.10 Ukládání, poskytování a zveřejňování RP

RP a jeho změny, včetně dokladů o jejich pořizování, ukládá pořizovatel u obce, pro kterou byly pořizeny.

RP a jeho změny a úplné znění po vydání jeho změny, opatřené záznamem o účinnosti se dále poskytují (§ 165 odst. 1 SZ):

1. stavebnímu úřadu,
2. úřadu územního plánování a
3. krajskému úřadu, jemuž se uvedená dokumentace poskytuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat ve vektorové formě.

Zároveň pořizovatel zajistí zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup RP, jeho změny, úplného znění územního plánu po vydání jeho změny a údaje o místech, kde je možné do něj a do jeho dokladové dokumentace nahlížet; toto oznámí dotčeným orgánům neuvedeným v odstavci 1 (tj. s výjimkou příslušného stavebního úřadu, úřadu územního plánování a krajského úřadu) jednotlivě (§ 165 odst. 3 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

D.2.4 Územní rozhodování

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

Umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze (není-li ve SZ stanoveno, že umístění nevyžadují) na základě:

a) územního rozhodnutí

- a to buď v rámci **územního řízení**; jedná se o rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území, o dělení nebo scelování pozemků a o ochranném pásmu (§ 79 až 94 SZ);
- nebo **územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí** (§ 94a až 94i SZ), ve kterém je územní řízení navazujícím řízením;
- anebo **zjednodušeného územního řízení**, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, nejedná se o záměr, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, žádost je doložena závaznými stanovisky, popř. rozhodnutím dotčených orgánů a žádost je doložena souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, jež jsou předmětem územního řízení nebo 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. Zjednodušené územní řízení nelze vést v případě rozhodnutí o ochranném pásmu a nelze jej spojit se stavebním řízením (§ 95 SZ);

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

c) společného povolení vydaného na základě

- **společného územního a stavebního řízení**, které může stavební úřad vést podle § 94j až 94p SZ;
- **společného územního a stavebního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí** podle § 94q až 94z SZ;

d) územního souhlasu, který postačí v případech stanovených § 96 odst. 2 SZ. Územní souhlas vydá stavební úřad, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše (v nezastavěném území nelze územní souhlas vydat), 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 bylo vydáno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí;

e) společného územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru – „společný souhlas“ (§ 96a SZ). Tento společný souhlas může stavební úřad vydat u staveb

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

v působnosti obecného stavebního úřadu, staveb vymezených v § 15 odst. 1 písm. b) až d) a staveb vymezených v § 16 odst. 2 písm. d) SZ;

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

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

Územní opatření o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, jestliže je zrušeno nebo změněno rozhodnutí o námitkách nebo zrušeno opatření obecné povahy o vydání územně plánovací dokumentace, případně jeho část. Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce.

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

D.2.4.1 Územně plánovací informace, územní rozhodnutí, společné povolení, územní souhlas, veřejnoprávní smlouva

Územně plánovací informace (§ 21 SZ, V1)

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

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

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

Územní rozhodnutí

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

Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, za tímto účelem si

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

může vyžádat územně plánovací informaci, nejsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy (§ 76 odst. 2 SZ).

Územním rozhodnutím je rozhodnutí o (§ 77 SZ):

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

Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Při umísťování souboru staveb v areálech jaderných zařízení se v rozhodnutí vymezí areál jako stavební pozemek a v jeho rámci se stanoví skladba, druh a účel staveb a rámcové podmínky pro jejich umístění v maximálních nebo minimálních prostorových parametrech (zejména vnější půdorysné a výškové ohraničení, odstupové vzdálenosti staveb od hranic pozemků a sousedních staveb) a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu; v rámci stanovených podmínek se stavby umístí při povolení staveb (§ 79 odst. 1 SZ).

Zákon stanoví případy, kdy rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas není vyžadován (§ 79 odst. 2 až 5 SZ).

Územní rozhodnutí o umístění stavby se nevydává, pokud se vydává společné povolení (§ 78 odst. 3 SZ).

Rozhodnutí o změně využití území stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití (§ 80 odst. 1 SZ). Je stanoveno, kdy je vyžadováno rozhodnutí o změně využití území, i kdy rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas není zapotřebí (§ 80 odst. 2 až 5 SZ).

Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území stanoví podmínky pro změnu užívání stavby, která má vliv na životní prostředí nebo nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (§ 81 odst. 1 SZ). Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území vyžadují takové změny v užívání stavby, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo mají nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (§ 81 odst. 2 SZ).

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků (§ 82 odst. 1 SZ).

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků je možno vydat pouze na žádost podanou všemi vlastníky všech dotčených pozemků, které jsou předmětem rozhodnutí, nebo oprávněnou osobou za účelem uplatňování předkupního práva pro veřejně prospěšné stavby podle § 101 SZ (§ 82 odst. 2 SZ).

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se nevyžaduje, pokud podmínky pro dělení nebo scelení pozemků jsou dány regulačním plánem, rozhodnutím stavebního úřadu nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu³. Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, stavební úřad potvrdí tuto skutečnost sdělením, kterým současně schválí navrhovaný záměr. Sdělení nelze vydat, pokud je rozhodování v území podmíněno územní studií nebo regulačním plánem (§ 82 odst. 3 SZ).

Rozhodnutí o ochranném pásmu chrání stavbu, zařízení nebo pozemek před negativními vlivy okolí nebo chrání okolí stavby či zařízení nebo pozemku před jejich negativními účinky (§ 83 odst. 1 SZ).

Rozhodnutí o ochranném pásmu se vydává zpravidla současně při rozhodování podle § 79 až 81 SZ; lze je vydat i samostatně (§ 83 odst. 2 SZ).

³ § 2, 3 a 11 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a o pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Rozhodnutí o ochranném pásmu se nevydává, jestliže podmínky ochrany jsou stanoveny zvláštním právním předpisem nebo na jeho základě (§ 83 odst. 3 SZ).

Územní řízení

Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě **územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení** (§ 84 odst. 1 SZ).

Je-li k územnímu řízení, kterým se vydává rozhodnutí o změně využití území nebo o ochranném pásmu, příslušný podle zvláštních právních předpisů jiný správní orgán než stavební úřad, rozhodne tento orgán jen v souladu se závazným stanoviskem orgánu územního plánování podle § 96b (§ 84 odst. 2 SZ).

Na územní řízení se vztahuje obecná úprava správního řízení podle správního řádu, pokud není ve stavebním zákoně stanoveno jinak.

Účastníky stavebního řízení jsou žadatel a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn (§ 85 odst. 1 SZ). Účastníky územního řízení dále jsou 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, a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno (§ 85 odst. 2 SZ).

Žádost o vydání územního rozhodnutí

Žádosti o vydání územního rozhodnutí se podávají na formulářích, které jsou uvedeny v přílohách prováděcí vyhlášky (V1). Podávání žádostí na formulářích je ve smyslu § 196 odst. 1 SZ povinné. Žádost o vydání územního rozhodnutí musí obsahovat (kromě obecných náležitostí podle správního řádu) základní údaje o požadovaném záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, uvedení osob, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, jestliže může být jejich právo územním rozhodnutím přímo dotčeno (§ 86 odst. 1 SZ).

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

- souhlas s umístěním stavebního záměru podle § 184a SZ;
- 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 SZ;
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem;
- smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury;
- dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a dokladovou část; u souboru staveb v areálu jaderného zařízení, stanovuje souhrnná technická zpráva základní vlastnosti a limitní požadavky na vstupy a výstupy nezbytné pro jeho umístění, dokumentace objektů se nezpracovává; u výrobku plnicího funkce stavby může být výkresová část dokumentace nahrazena technickou dokumentací výrobce nebo dovozce nebo jiným dokladem podle zvláštního právního předpisu⁴,

⁴ Zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky.

Nařízení vlády č. 190/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, ve znění nařízení vlády č. 251/2003 Sb. a nařízení vlády č. 128/2004 Sb.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

z něhož je možné ověřit dodržení technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby.

Stanoví-li tak zvláštní právní předpis, nebo pokud bude navrhovaný záměr svými negativními vlivy překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemku určeného k jeho realizaci, předloží žadatel současně **žádost o vydání rozhodnutí o ochranném pásmu** (§ 86 odst. 3 SZ).

Pokud žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve žadatele k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení se oznamuje pouze žadateli. Dojde-li k zastavení řízení z důvodů neodstranění vad žádosti, usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze žadateli. Pokud k žádosti o vydání územního rozhodnutí není připojena dokumentace pro vydání územního rozhodnutí nebo pokud není zpracována projektantem, stavební úřad takovou žádost neprojednává a řízení **zastaví**; usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze žadateli (§ 86 odst. 4 SZ).

V případě řízení s velkým počtem účastníků se v žádosti o vydání územního rozhodnutí účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) SZ identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru (§ 86 odst. 5 SZ).

Dokumentace změny využití území může být nahrazena dokumentací podle zvláštních právních předpisů, které upravují nové využití území, pokud náležitosti takové dokumentace jsou stanoveny zákonem (§ 86 odst. 6 SZ).

Přerušení a zastavení řízení (§ 88 SZ)

Stavební úřad **přeruší řízení**:

- pokud žádost nemá požadované náležitosti (§ 86 odst. 4 SZ);
- v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení **smlouvy** s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu (§ 88 SZ).

Stavební úřad **zastaví řízení**:

- pokud dokumentace pro vydání územního rozhodnutí není zpracována projektantem (§ 86 odst. 4 SZ);
- nebude-li žádost ve stanovené lhůtě doplněna či upravena [§ 66 odst. 1 písm. c) SŘ]; zastavit řízení lze jen tehdy, jestliže žadatel neodstranil **podstatné vady žádosti**, které brání pokračování v řízení;
- pokud žadatel nepředloží požadované smlouvy ve stanovené lhůtě (§ 88 SZ).

Usnesení o přerušení i zastavení řízení se doručuje pouze žadateli.

Zahájení územního řízení (§ 87 SZ)

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

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).

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 umístěných 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 veřejnosti veřejnou vyhláškou, která

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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.

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.

V jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených žadatelem, rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však ve lhůtě do 60 dnů ode dne zahájení územního řízení; ve zvláště složitých případech, zejména při postupu podle odstavce 2, stavební úřad rozhodne nejdéle ve lhůtě do 90 dnů.

Závazná stanoviska, námitky a připomínky (§ 89 SZ)

Závazná stanoviska, která mohou dotčené orgány uplatňovat podle § 4 odst. 2 a 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. 2 a 4 a námitky účastníků řízení a připomínky veřejnosti uplatněny ve stanovené lhůtě; jinak se k nim nepřihlíží.

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

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

Obec uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. **Osoba**, která může být účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. a) a b), může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým může být její právo přímo dotčeno. Osoba, která je účastníkem řízení podle zvláštního právního předpisu, může v územním řízení uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá. K námitkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží.

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.

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

Posuzování záměru žadatele (§ 90 SZ)

V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

- a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
- b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- 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.

Stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b; stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Územní rozhodnutí (§ 92 SZ)

Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování dokumentace pro provádění stavby; tato dokumentace musí být zpracována vždy u stavebních záměrů podle § 103 odst. 1 písm. e) bodů 4 až 8. V rozhodnutí stavební úřad stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší, než stanoví tento zákon, a v odůvodnění vždy vyhodnotí připomínky veřejnosti. U staveb dočasných nebo v rozhodnutí o změně využití území pro dočasné činnosti stanoví lhůtu pro odstranění stavby nebo ukončení činnosti a následný způsob úpravy území. V případech podle § 78 odst. 6 stanoví v potřebném rozsahu podmínky pro provedení záměru.

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

Územní rozhodnutí se doručuje podle § 87 odst. 1 až 3. V případě doručování územního rozhodnutí veřejnou vyhláškou se v něm účastníci řízení podle § 85 odst. 2 písm. b) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru.

Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace; stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí jde-li o stavby podle § 15 nebo 16, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

Platnost územního rozhodnutí (§ 93 SZ)

Územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků platí **2 roky** ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, **nejdéle však 5 let**.

Podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území nebo změně vlivu užívání stavby na území platí po dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

Dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. Na řízení o prodloužení lhůty platnosti rozhodnutí se vztahují přiměřeně ustanovení o územním řízení s tím, že veřejné ústní jednání se nekoná a závazná stanoviska, námitky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení, jinak se k nim nepřihlíží.

Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti,

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

- bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru;
- bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povoloovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává;
- vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat;
- byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

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

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

Změna a zrušení územního rozhodnutí (§ 94 SZ)

Územní rozhodnutí lze **změnit** na odůvodněnou žádost oprávněného, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím. Návrh na změnu územního rozhodnutí projedná stavební úřad v rozsahu této změny. Platnost původního územního rozhodnutí není dotčena, pokud není současně výslovně rozhodnuto o změně jeho platnosti podle § 93 odst. 3.

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.

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

Dojde-li ke **zrušení územního rozhodnutí po povolení stavby**, územní rozhodnutí se již nevydává; to neplatí, bylo-li zrušeno územní rozhodnutí pro záměr, pro který bylo vydáno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí (§ 94a až § 94i SZ)

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 prostředí, 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 (§ 94a odst. 1 SZ).

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 (§ 94a odst. 2 SZ).

Účastníky územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí jsou osoby uvedené v § 85 (§ 94b SZ).

Žádost o vydání územního rozhodnutí obsahuje náležitosti a připojují se k ní přílohy podle § 86, včetně dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a dokumentace vlivů záměru na životní prostředí podle § 10 odst. 3 a přílohy č. 4 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, jejíž součástí je posouzení

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, bylo-li tak stanoveno v závěru zjišťovacího řízení; k žádosti o vydání územního rozhodnutí se připojuje také závěr zjišťovacího řízení, byl-li vydán (§ 94c odst. 1 SZ).

Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí se k žádosti o vydání rozhodnutí připojuje ve třech vyhotoveních. Žádost a dokumentace vlivů záměru na životní prostředí se připojuje také v elektronické podobě. Obsahové náležitosti žádosti a jejích příloh včetně dokumentace stanoví prováděcí vyhláška (§ 94c odst. 2 a 3 SZ).

Stavební úřad v součinnosti s příslušným úřadem **zkoumá žádost** a připojenou dokumentaci; za tímto účelem do 5 dnů ode dne podání žádosti zašle žádost a dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí příslušnému úřadu. Nemá-li žádost nebo dokumentace předepsané náležitosti, stavební úřad vyzve žadatele k doplnění žádosti a řízení přeruší. **Usnesení o přerušení řízení** se oznamuje pouze žadateli a příslušnému úřadu. Ustanovení § 88 o přerušení řízení se použije obdobně. Dojde-li k **zastavení řízení** z důvodů neodstranění vad žádosti, usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze žadateli (§ 94d odst. 1 SZ).

Pokud ze závazného stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí vyplývá, že stavební záměr má významně **negativní vliv** na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, a tato skutečnost nebude přímo důvodem pro zamítnutí žádosti, stavební úřad přeruší řízení do doby uložení kompenzačních opatření podle zvláštního právního předpisu, tj. podle zákona o ochraně přírody a krajiny (§ 94d odst. 2 SZ).

Pokud k žádosti o vydání územního rozhodnutí **není připojena dokumentace** pro vydání územního rozhodnutí nebo dokumentace vlivů záměru na životní prostředí nebo pokud dokumentace nebo její část **není zpracována projektantem nebo osobou s příslušnou autorizací**, stavební úřad takovou žádost neprojednává a řízení zastaví; usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze žadateli a příslušnému úřadu (§ 94d odst. 3 SZ).

Stavební úřad **oznámi 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 připomínkám, které překračují rozsah stanovený ve větě první nebo čtvrté, se nepřihlíží (§ 94e odst. 1 SZ).

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 (§ 94e odst. 2 SZ).

K **identifikaci účastníků řízení** podle § 85 odst. 2 písm. b) se § 87 odst. 3 použije obdobně (§ 94e odst. 3 SZ).

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 (§ 94f odst. 1 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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** (§ 94f odst. 2 SZ).

Při uplatňování závazných stanovisek a námitek se v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí postupuje podle § 89 obdobně (§ 94g SZ).

Stavební úřad **posuzuje** stavební záměr podle hledisek uvedených v § 90 (§ 94h SZ).

Územní rozhodnutí **se doručuje** podle § 94e odst. 2. Ustanovení § 87 odst. 4 o lhůtách pro vydání rozhodnutí a § 92 pro obsah územního rozhodnutí a postup stavebního úřadu po nabytí právní moci rozhodnutí se použijí obdobně. **Součástí odůvodnění** územního rozhodnutí je také informace o zpracovaných podmínkách a odůvodnění závazného stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí; připomínky veřejnosti a účastníků řízení, které nebyly vypořádány v odůvodnění závazného stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí, musí být v odůvodnění územního rozhodnutí vyhodnoceny samostatně (§ 94i odst. 1 SZ).

V případě, že byla **z důvodu významně negativního vlivu** stavebního záměru na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti uložena žadateli **kompensační opatření** podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stanoví stavební úřad ve výroku územního rozhodnutí v případě, kdy lze stavební záměr provést pouze na základě územního rozhodnutí, že toto rozhodnutí **je vykonatelné** dnem vydání vyjádření orgánu ochrany přírody o potvrzení zajištění kompenzačních opatření; po dobu pozastavení vykonatelnosti **neběží lhůta platnosti** územního rozhodnutí. V případě, kdy stavební záměr nelze provést pouze na základě územního rozhodnutí, pak **odklad vykonatelnosti** podmíněný vyjádřením orgánu ochrany přírody o potvrzení zajištění kompenzačních opatření stanoví stavební úřad ve stavebním povolení (§ 94i odst. 2 SZ).

Ustanovení § 93 **o době platnosti** územního rozhodnutí a § 94 **o změně a zrušení** územního rozhodnutí se použijí obdobně (§ 94i odst. 3 SZ).

Zjednodušené územní řízení (§ 95 SZ)

Zjednodušené územní řízení představuje vydání územního rozhodnutí **bez předchozího úplného správního řízení**. 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 jsou splněny **tyto podmínky**:

- záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,
- nejedná se o záměr, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí,
- žádost je doložena závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů,
- 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.

Zjednodušené územní řízení **nelze spojit se stavebním řízením**.

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 nedostatku v této lhůtě. Pokud žádost nesplňuje 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.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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.

Žadatel zajistí, aby informace o návrhu výroku rozhodnutí byla bezodkladně poté, co jej žadatel obdrží, **vyvěšena na místě určeném** v něm **stavebním úřadem**, a to po dobu 15 dnů. Informace **obsahuje** údaje o žadateli a předmětu územního řízení. Součástí informace je grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat o architektonické nebo urbanistické podobě záměru a o jeho vlivu na okolí. Pokud žadatel informaci nevyvěsí, stavební úřad opakuje vyvěšení návrhu výroku rozhodnutí na úřední desce podle odstavce 3, nebo rozhodne usnesením o provedení územního řízení, 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.

Námítky účastníků proti návrhu výroku rozhodnutí lze podat písemně ve lhůtě 15 dnů ode dne vyvěšení návrhu výroku na úřední desce. K námítkám 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 § 95 odst. 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 námítek **nabývá právní moci**.

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

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

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.

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.

Stavební úřad posoudí návrh veřejnoprávní smlouvy do 30 dnů ode dne jeho předložení z hlediska splnění podmínek pro uzavření veřejnoprávní smlouvy. Stavební úřad **vyvěsí informaci** o podaném návrhu veřejnoprávní smlouvy na úřední desce po dobu 8 dnů. Stavební úřad na základě posouzení návrhu veřejnoprávní smlouvy **návrh přijme, nebo odmítne** a sdělí žadateli důvody odmítnutí.

Žadatel zajistí souhlasy osob, které by byly účastníky územního řízení s uzavřenou veřejnoprávní smlouvou. Žadatel **je povinen předložit** stavebnímu úřadu veřejnoprávní smlouvu spolu se souhlasu osob, které by byly účastníky územního řízení, a grafickou přílohu, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace, k vyznačení účinnosti.

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

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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.

Účinky veřejnoprávní smlouvy **zanikají uplynutím 2 let** ode dne její účinnosti, není-li dohodnuta doba delší, nejdéle však 5 let. Účinky veřejnoprávní smlouvy **nezanikají**,

- bylo-li na základě žádosti podané v době její účinnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo
- nabyli-li v době její účinnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
- bylo-li v době její účinnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,
- vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době její účinnosti právo stavební záměr realizovat, nebo
- byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době její účinnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

Účinnost veřejnoprávní smlouvy **lze prodloužit**; § 78a odst. 1 až 4 se použijí přiměřeně. Návrh na prodloužení účinnosti musí být předložen před zánikem účinků veřejnoprávní smlouvy. V případě, že osoba, která by byla účastníkem územního řízení, nevyjádří souhlas s prodloužením účinnosti veřejnoprávní smlouvy, stavební úřad rozhodne o jejím prodloužení postupem podle § 93 odst. 3; v takovém případě se návrh na prodloužení účinnosti veřejnoprávní smlouvy považuje za žádost podle § 93 odst. 3.

Veřejnoprávní smlouva **pozbyvá účinnosti** dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se veřejnoprávní smlouva vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena. Veřejnoprávní smlouvu **lze změnit** na základě dohody stavebního úřadu a žadatele za podmínek § 94 odst. 1, postupem podle odstavců 1 až 4. Veřejnoprávní smlouvu lze z moci úřední změnit nebo zrušit samostatným výrokem v rozhodnutí o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

Veřejnoprávní smlouvu **lze přezkoumat** z moci úřední v přezkumném řízení podle správního řádu. Přezkumné řízení lze zahájit nejpozději do 1 roku od účinnosti veřejnoprávní smlouvy. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne účinnosti veřejnoprávní smlouvy.

Obsahové náležitosti veřejnoprávní smlouvy, která nahradí územní rozhodnutí, stanoví prováděcí vyhláška (V1).

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

Společné povolení vydané na základě společného územního a stavebního řízení (§ 94j až 94p SZ)

U staveb v působnosti obecního stavebního úřadu, staveb vymezených v § 15 odst. 1 písm. b) až d) a staveb vymezených v § 16 odst. 2 písm. d) lze vydat společné povolení. **Příslušným k vydání společného povolení je stavební úřad příslušný k povolení stavby** podle § 13 odst. 1 (tj. obecný stavební úřad), § 15 odst. 1 písm. b) až d) (tj. speciální stavební úřady s působností u staveb drah, u staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací a u vodních děl) nebo § 16 odst. 2 písm. d) (tj. Ministerstvo průmyslu a obchodu u staveb jemu svěřených). (§ 94j odst. 1 SZ).

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 (§ 94j odst. 2 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Stavební úřad, který vydal společné povolení, je **příslušný k provedení kontrolní prohlídky** rozestavěné stavby, **k povolení změny stavby** před dokončením podle § 118, k vydání **rozhodnutí o odstranění stavby** podle § 129 odst. 1 písm. b), bude-li jím povolená stavba prováděna v rozporu s povolením, popřípadě ji **dodatečně povolit** (§ 94j odst. 3 SZ).

Účastníkem společného územního a stavebního řízení je podle § 94k SZ

- stavebník,
- obec, na jejímž území má být požadovaný stavební záměr uskutečněn,
- vlastník stavby, na které má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má ke stavbě jiné věcné právo, není-li sám stavebníkem,
- vlastník pozemku, na kterém má být požadovaný stavební záměr uskutečněn, není-li sám stavebníkem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku,
- osoba, jejíž vlastnické právo nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, může být společným povolením přímo dotčeno.

Žádost o vydání společného povolení podle § 94l odst. 1 SZ **obsahuje** kromě obecných náležitostí podle správního řádu dále

- základní údaje o požadovaném záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění,
- identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má stavební záměr uskutečnit,
- údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, je-li znám.

K žádosti o vydání společného povolení **stavebník připojí** (§ 94l odst. 2)

- souhlas k umístění a provedení stavebního záměru podle § 184a,
- závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí **dotčených orgánů** podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, a jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy, nevzdává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7, nebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,
- stanoviska vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní nebo technické infrastruktury,
- dokumentaci pro vydání společného povolení, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení a dokladovou část,
- návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.

V případě **řízení s velkým počtem účastníků** se v žádosti o vydání společného povolení účastníci řízení podle § 94k písm. e) **identifikují** označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených **vlivem stavebního záměru** (§ 94l odst. 3 SZ).

Dokumentace pro vydání společného povolení se připojuje ve dvojím vyhotovení, a není-li stavebník **vlastníkem stavby**, připojuje se jedno další vyhotovení. Další vyhotovení dokumentace se připojuje v případě souboru staveb, pokud k umístění nebo povolení vedlejší stavby není příslušný stavební úřad, který společné územní a stavební řízení vede, a to v počtu, který odpovídá počtu stavebních úřadů, které jsou v řízení dotčenými orgány; tato dokumentace musí vždy obsahovat průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení, které jsou částmi vedlejší stavby, k jejímuž umístění nebo povolení je příslušný jiný stavební úřad než stavební úřad, který společné územní a stavební řízení vede (§ 94l odst. 4 SZ).

Pokud k žádosti o vydání společného povolení **není připojena dokumentace** pro vydání společného povolení nebo pokud **není zpracována projektantem** (§ 22 odst. 4 SZ), stavební úřad takovou žádost neprojednává a **řízení zastaví**; usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze stavebníkovi (§ 94l odst. 5 SZ).

Pokud žádost o vydání společného povolení **neobsahuje požadované náležitosti**, stavební úřad vyzve stavebníka k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení řízení se oznamuje pouze stavebníkovi. Ustanovení § 88 o přerušení řízení se použije obdobně. Dojde-li k zastavení řízení

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

z důvodů neodstranění vad žádosti, usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze stavebníkovi (§ 94l odst. 6 SZ).

Obsahové náležitosti žádosti a jejích příloh, včetně rozsahu a obsahu dokumentace pro vydání společného povolení, stanoví prováděcí právní předpis, tj. vyhláška č. 503/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů). (§ 94l odst. 7 SZ).

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 **závažná stanoviska a námitky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání**, jinak že k nim nebude přihlédnuto. V případech záměrů umisťovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, nařídí stavební úřad veřejné ústní jednání vždy (§ 94m odst. 1 SZ).

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 (§ 94m odst. 2 SZ).

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 závažná stanoviska a účastníci řízení své námitky**. Zároveň je upozorní, že k později uplatněným závažným stanoviskům, námitkám, nebude přihlédnuto. Ustanovení § 113 odst. 1 a 2 se použije obdobně (§ 94m odst. 3 SZ).

Závažná 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** (§ 94n odst. 1 SZ).

K závažným stanoviskům a námitkám k věci, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží (§ 94n odst. 2 SZ).

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 námitky (§ 94n odst. 3 SZ).

Námitky stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závažných 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 námitky týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv. O podmínkách pro uplatňování námitky musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení (§ 94n odst. 4 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Podle § 94o odst. 1 SZ ve společném územním a stavebním řízení **stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s** požadavky

- tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Podle § 94o odst. 2 SZ **stavební úřad dále ověří** zejména, zda

- dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,
- je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

Stavební úřad **ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby** (§ 94o odst. 3 SZ).

Stavební úřad ve společném povolení schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a pokud je to třeba také pro její užívání. **V případě souboru staveb** se stanoví společné, případně **specifické podmínky** pro umístění a povolení stavby hlavní a vedlejších staveb v souboru staveb. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem **provedení kontrolních prohlídek stavby**. Vyžaduje-li to **posouzení veřejných zájmů** při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při kolaudaci, **může uložit zpracování dokumentace pro provádění stavby**. U staveb dočasných stanoví lhůtu pro odstranění stavby. Ustanovení § 115 odst. 2 se použije obdobně (§ 94p odst. 1 SZ).

Není-li stavební záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 94o, stavební úřad **žádost zamítne** (94p odst. 2 SZ).

V jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených stavebníkem, **rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však ve lhůtě do 60 dnů** ode dne zahájení řízení; **ve zvlášť složitých případech** stavební úřad rozhodne nejdéle ve lhůtě **do 90 dnů** (§ 94p odst. 3 SZ).

Po dni nabytí právní moci společného povolení **stavební úřad zašle** stejnopis písemného vyhotovení společného povolení **opatřený doložkou právní moci** a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi, vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a stavebnímu úřadu příslušnému k umístění nebo povolení vedlejší stavby v souboru staveb, a obecnímu stavebnímu úřadu, nejde-li o soubor staveb. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru (§ 94p odst. 4 SZ).

Společné povolení **platí 2 roky** ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, **nejdéle však 5 let**. Společné povolení **pozbyvá platnosti, jestliže** stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Společné povolení **pozbyvá platnosti též** dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého stavebního záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena. Dobu platnosti společného povolení **může stavební úřad prodloužit** na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti společného povolení (§ 94p odst. 5 SZ).

Shledá-li ministerstvo, že společné povolení vydané stavebním úřadem uvedeným v § 15 odst. 1 písm. b) až d) nebo v § 16 odst. 2 písm. d) **je v rozporu se závazným stanoviskem** vydaným podle § 96b, **je oprávněno podat** z tohoto důvodu proti společnému povolení ve lhůtě 6 měsíců ode dne jeho právní moci **žalobu** ve správním soudnictví (§ 94p odst. 6 SZ).

Obsahové náležitosti společného povolení stanoví prováděcí právní předpis, tj. vyhláška č. 506/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (§ 94p odst. 7 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Společné povolení vydané na základě společného územního a stavebního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí (§ 94q až 94z SZ)

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 prostředí, 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** (§ 94q odst. 1 SZ).

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 (§ 94q odst. 2 SZ).

Účastníky společného územního a stavebního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí **jsou osoby uvedené v § 94k** (§ 94r SZ).

Žádost o vydání společného povolení obsahuje podle § 94s odst. 1 SZ kromě obecných náležitostí podle správního řádu také

- a) základní údaje o požadovaném stavebním záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a **návrh úpravy pozemku** po jejím odstranění,
- b) identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má stavební záměr uskutečnit, údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, je-li znám.

K žádosti o vydání společného povolení **stavebník připojí** (podle § 94s odst. 2 SZ)

- a) souhlas k umístění a provedení stavebního záměru podle § 184a,
- 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 nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,
- c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám **dotčených ochranných a bezpečnostních pásem**,
- d) smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, vyžaduje-li stavební záměr vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné dopravní nebo technické infrastruktury,
- e) dokumentaci pro vydání společného povolení, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, **situační výkresy**, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení, **dokladovou část** a dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí podle § 10 odst. 3 a přílohy č. 4 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, včetně posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, bylo-li tak stanoveno v závěru zjišťovacího řízení,
- f) **závěr zjišťovacího řízení**, byl-li vydán,
- g) **návrh plánu kontrolních prohlídek stavby**.

Žádost o vydání společného povolení a dokumentace vlivů záměru na životní prostředí se připojuje **také v elektronické podobě** (§ 94s odst. 3 SZ).

V žádosti o vydání společného povolení **se účastníci řízení** podle § 94k písm. e) **identifikují** označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru (§ 94s odst. 4 SZ).

Stavebník připojuje dokumentaci ve třech vyhotoveních. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje jedno další vyhotovení dokumentace. Další vyhotovení dokumentace se připojuje v případě souboru staveb, pokud k umístění nebo povolení vedlejší stavby není příslušný stavební úřad, který společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí vede, a to v počtu, který odpovídá počtu stavebních úřadů, které jsou v řízení dotčenými orgány; tato dokumentace musí vždy

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

obsahovat průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení, které jsou částmi vedlejší stavby, k jejímuž umístění nebo povolení je příslušný jiný stavební úřad než stavební úřad, který společně územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí vede (§ 94s odst. 5 SZ).

Obsahové náležitosti žádosti a jejích příloh, včetně rozsahu a obsahu dokumentace pro vydání společného povolení, stanoví prováděcí právní předpis, tj. vyhláška č. 503/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (§ 94s odst. 6 SZ).

Stavební úřad v součinnosti s příslušným úřadem zkoumá žádost o vydání společného povolení a připojenou dokumentaci; za tímto účelem **do 5 dnů** ode dne podání žádosti **zašle žádost** a dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí **příslušnému úřadu**. **Nemá-li žádost** o vydání společného povolení nebo **dokumentace předepsané náležitosti**, stavební úřad vyzve stavebníka k doplnění žádosti a řízení přeruší. Usnesení o přerušení řízení se oznamuje pouze stavebníkovi a příslušnému úřadu. Ustanovení § 88 o přerušení řízení se použije obdobně. Dojde-li k zastavení řízení z důvodů neodstranění vad žádosti, usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze stavebníkovi (§ 94t odst. 1 SZ).

Pokud ze závazného stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí vyplývá, že **stavební záměr má významně negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti**, a tato skutečnost nebude přímo důvodem pro zamítnutí žádosti, stavební úřad přeruší řízení do doby uložení kompenzačních opatření podle **zvláštního právního předpisu** (§ 94t odst. 2 SZ).

Pokud k žádosti o vydání společného povolení **není připojena dokumentace** pro vydání společného povolení **nebo dokumentace vlivů** záměru na životní prostředí nebo pokud dokumentace nebo její část **není zpracována projektantem nebo osobou s příslušnou autorizací**, stavební úřad takovou žádost neprojednává a **řízení zastaví**; usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze stavebníkovi a příslušnému úřadu (§ 94t odst. 3 SZ).

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 připomínkám, které překračují rozsah stanovený ve větě první nebo čtvrté, se nepřihlíží. V případech záměrů umísťovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, nařídí stavební úřad **veřejné ústní jednání vždy** (§ 94u odst. 1 SZ).

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 (§ 94u odst. 2 SZ).

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) (§ 94u odst. 3 SZ).

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 (§ 94u odst. 4 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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 (§ 94v odst. 1 SZ).

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 (§ 94v odst. 2 SZ).

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 (§ 94w odst. 1 SZ).

K závazným stanoviskům, námitkám a připomínkám k věci, o které bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží (§ 94w odst. 2 SZ).

Účastník řízení ve svých námitkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek. K námitkám, které překračují rozsah stanovený v odstavci 4, **se nepřihlíží** (§ 94w odst. 3 SZ).

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 (§ 94w odst. 4 SZ).

O podmínkách pro uplatňování námitek a připomínek podle odstavců 1 až 4 musí být účastníci řízení a veřejnost **poučeni v oznámení** o zahájení řízení (§ 94w odst. 5 SZ).

Námitky 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 (§ 94w odst. 6 SZ).

Podle § 94x odst. 1 SZ ve společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí **stavební úřad posuzuje, zda je stavební záměr v souladu s** požadavky

- tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- 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.

Podle § 94x odst. 2 SZ **stavební úřad dále ověří** zejména, zda

- dokumentace je úplná, přehledná, a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,
- je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem.

Stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby (§ 94x odst. 3 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Stavební úřad vydá společné povolení ve lhůtě do 90 dnů ode dne zahájení řízení; ve zvlášť složitých případech, zejména u souboru staveb, stavební úřad rozhodne nejdéle ve lhůtě do 120 dnů (§ 94y odst. 1 SZ).

Stavební úřad ve společném povolení **schvaluje stavební záměr**, vymezí pozemky pro jeho realizaci, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání. **V případě souboru staveb** se stanoví společné, případně specifické **podmínky pro umístění a povolení stavby hlavní a vedlejších staveb v souboru staveb**. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, **kteře fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby**. Vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při kolaudaci, **může uložit zpracování dokumentace pro provádění stavby**. U staveb dočasných stanoví lhůtu pro odstranění stavby. Ustanovení § 115 odst. 2 se použije obdobně. **V odůvodnění společného povolení** stavební úřad vyhodnotí připomínky veřejnosti. Součástí odůvodnění je také informace o zapracovaných podmínkách a odůvodnění závazného stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí; připomínky veřejnosti a účastníků řízení, které nebyly vypořádány v odůvodnění závazného stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí, musí být v odůvodnění společného povolení vyhodnoceny samostatně (§ 94y odst. 2 SZ).

V případě, že byla z důvodu **významně negativního vlivu stavebního záměru na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptací oblasti** uložena stavebníkovi kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stavební úřad ve výroku společného povolení stanoví, že toto rozhodnutí je vykonatelné dnem vydání vyjádření orgánu ochrany přírody o potvrzení zajištění kompenzačních opatření; po dobu pozastavení vykonatelnosti neběží lhůta platnosti společného povolení. Odklad vykonatelnosti společného povolení se nevztahuje na možnost získání potřebných práv k realizaci stavebního záměru včetně vyvlastnění podle platného společného povolení (§ 94y odst. 3 SZ).

Není-li stavební záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 94p nebo jestliže by provedením stavebního záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, **stavební úřad žádost zamítne** (§ 94y odst. 4 SZ).

Společné povolení se doručuje podle § 94u odst. 2 (§ 94y odst. 5 SZ).

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 obecnímu stavebnímu úřadu, nejde-li o soubor staveb. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru (§ 94y odst. 6 SZ).

Shledá-li ministerstvo, že obsah společného povolení vydaného stavebním úřadem uvedeným v § 15 odst. 1 písm. b) až d) nebo v § 16 odst. 2 písm. d) **je v rozporu s obsahem závazného stanoviska** vydaného podle § 96b, **je oprávněno podat** z tohoto důvodu proti společnému povolení ve lhůtě 6 měsíců ode dne jeho právní moci **žalobu** ve správním soudnictví (§ 94y odst. 7 SZ).

Obsahové náležitosti společného povolení stanoví prováděcí právní předpis, tj. vyhláška č. 506/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (§ 94y odst. 8 SZ).

Společné povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, **nejdéle však 5 let**. Společné povolení **pozbývá platnosti**, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Společné povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého stavebního záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena (§ 94z odst. 1 SZ).

Dobu platnosti společného povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti společného povolení (§ 94z odst. 2 SZ).

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Územní souhlas (§ 96 SZ)

Místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění 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 č. 100/2001 Sb.

Územní souhlas postačí v případech

- a) stavebních záměrů uvedených v § 103,
- b) ohlašovanych staveb, jejich změn a zařízení,
- c) změn staveb,
- d) změn druhu pozemku a způsobu využití pozemků o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1 000 m²,
- e) staveb umístěvaných v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami, pokud odpovídají jejich způsobu užívání, nemění se vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru,
- f) terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1 000 m² na pozemcích, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady,
- g) odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch nad 300 m² nejvíce však do 1 000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.

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

- a) souhlas k umístění stavebního záměru podle § 184a,
- 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,
- c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- d) souhlasy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu; souhlas se nevyžaduje v případech stavebních záměrů uvedených v § 103, pokud nejsou umístěny ve vzdálenosti od společných hranic pozemků menší než 2 m,
- e) jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy.

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 vlastníkově 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.

Nemá-li oznámení předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže stavební úřad oznamovateli 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. Dojde-li stavební úřad k závěru, že oznámení nebo záměr nesplňuje podmínky pro vydání územního souhlasu, nebo mohou

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

být přímo dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v odstavci 3 písm. d), ledaže by s tím tyto osoby vyslovily souhlas, rozhodne usnesením o provedení územního řízení; toto usnesení se oznamuje pouze oznamovateli a nelze se proti němu odvolat. Oznámení záměru se považuje za žádost o vydání územního rozhodnutí, a pokud je to pro posouzení záměru nezbytné, vyzve stavební úřad žadatele k doplnění žádosti o údaje a podklady přiměřeně k povaze záměru, včetně dokumentace, která musí být u staveb podle odstavce 2 písm. e) a u ohlašovaných staveb podle § 104 odst. 1 písm. a) až e) zpracována projektantem v rozsahu dokumentace k žádosti o vydání územního rozhodnutí. Právní mocí usnesení je zahájeno územní řízení.

Zjistí-li stavební úřad, že stavba, pro kterou postačí územní souhlas, byla zahájena bez tohoto souhlasu, oznámení záměru odloží a postupuje podle § 129 odst. 2 a 3. Usnesení o odložení se pouze poznamená do spisu. O odložení stavební úřad oznamovatele vyrozumí.

Dojde-li ke zrušení územního souhlasu po povolení stavby, územní souhlas ani územní rozhodnutí se již nevzdává.

Územní souhlas platí 2 roky ode dne jeho vydání. Dobu platnosti územního souhlasu nelze prodloužit.

Územní souhlas nepozbývá platnosti,

- bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
- bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povoloovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevzdává,
- vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo
- byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

Územní souhlas pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení oznamovatele, že upustil od záměru, ke kterému se územní souhlas vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena. Územní souhlas lze změnit na základě oznámení oprávněného územním souhlasem nebo územním rozhodnutím za podmínek § 94 odst. 1 a změnit nebo zrušit za podmínek § 94 odst. 3.

Obsahové náležitosti oznámení záměru a jeho příloh a obsahové náležitosti územního souhlasu a jeho příloh stanoví prováděcí právní předpis (vyhláška č. 503/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

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

U staveb v působnosti obecního stavebního úřadu, staveb vymezených v § 15 odst. 1 písm. b) až d), staveb vymezených v § 16 odst. 2 písm. d), 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) SZ.

Podá-li stavebník oznámení záměru podle § 96 a ohlášení stavebního záměru podle § 105 (dále jen „společné oznámení záměru“), vydá stavební úřad společný souhlas, za předpokladu, že jsou splněny požadavky a podmínky § 96 a 105. Ke společnému oznámení záměru stavebník připojí doklady podle § 96 odst. 3 písm. a) až e) a dokumentaci podle povahy záměru uvedenou v § 105 odst. 2 až 6 SZ.

Stavební úřad při posuzování oznámení záměru a ohlášení stavebního záměru postupuje podle § 96 odst. 4 s přihlédnutím k § 106 SZ.

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

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

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.

Nemá-li společné oznámení záměru předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže stavební úřad stavebníkovi 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. Dojde-li stavební úřad k závěru, že společné oznámení záměru nesplňuje podmínky pro vydání územního souhlasu nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, nebo mohou být přímo dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v § 96 odst. 3 písm. d) a v § 105 odst. 2 písm. f), rozhodne usnesením o provedení společného územního a stavebního řízení. Právní mocí usnesení je zahájeno společné územní a stavební řízení. Společné oznámení záměru se považuje za žádost o vydání společného povolení.

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

Obsahové náležitosti společného oznámení záměru, jeho příloh a obsahové náležitosti společného souhlasu stanoví prováděcí právní předpis (vyhláška č. 503/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

D.2.4.2 Územní opatření

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

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.

Územní opatření o stavební uzávěře území vydává v přenesené působnosti rada obce. V obcích, kde se rada obce nevolí, vydává toto územní opatření zastupitelstvo obce v přenesené působnosti. Dotýká-li se územní opatření o stavební uzávěře území více obcí anebo v případě nečinnosti příslušné rady obce, je může vydat v přenesené působnosti rada kraje.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře 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 o asanaci území dohodnut.

Námítky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře mohou podat, kromě osob uvedených v § 172 odst. 5 správního řádu, zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

Územní opatření o stavební uzávěře stanoví omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném dotčeném území a dobu trvání stavební uzávěry, popřípadě podmínky pro povolení výjimek. Součástí územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území.

Principy a pravidla územního plánování

Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby D.2 Nástroje územního plánování

Příslušná rada (v obcích, kde se rada nevolí, tak zastupitelstvo obce) může na žádost povolit výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

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

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

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

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

Územní opatření o asanaci území, 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.

Územní opatření o asanaci území vydává v přenesené působnosti rada obce. V obcích, kde se rada obce nevolí, vydává toto územní opatření zastupitelstvo obce v přenesené působnosti. Dotýká-li se územní opatření o asanaci území více obcí anebo v případě nečinnosti příslušné rady obce, je může vydat v přenesené působnosti rada kraje.

Návrh územního opatření o asanaci 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 asanaci území dohodnut.

Námítky proti návrhu územního opatření o asanaci mohou podat, kromě osob uvedených v § 172 odst. 5 správního řádu, zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

Územní opatření o asanaci území se vydává na základě průzkumu dotčeného území a vyhodnocení stavu staveb a pozemků z hlediska ohrožení života nebo zdraví osob nebo z hlediska požadavků na využití území v důsledku odstraňování živelní pohromy nebo havárie.

Územní opatření o asanaci území stanoví územní a stavebně technické podmínky pro odstraňování dopadů živelní pohromy nebo havárie anebo závad v území a stanoví podmínky pro budoucí využití vymezeného dotčeného území. Uvádí stavby, které budou odstraněny a stanoví bezprostřední podmínky pro neodkladné změny v uspořádání území. Součástí územního opatření o asanaci je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území.

Dnem nabytí účinnosti územního opatření o asanaci území pozbývá v dotčeném území účinnosti vydaná územně plánovací dokumentace do doby vydání její změny nebo vydání nové územně plánovací dokumentace. Územní opatření o asanaci území pozbývá účinnosti dnem vydání nové územně plánovací dokumentace nebo její změny pro dotčené území.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci (§ 174 správního řádu).