



METODICKÉ DOPORUČENÍ

K POSUZOVÁNÍ ZÁMĚRŮ Z HLEDISKA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

1. Úvod

V rámci řízení o povolení záměru stavební úřad podle § 193 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), posuzuje, zda je záměr v souladu mj. s

- A. územně plánovací dokumentací, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
- B. cíli a úkoly územního plánování (§ 38 a 39 stavebního zákona), zejména s charakterem území (§ 41 stavebního zákona) a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
- C. požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

A.

Územně plánovací dokumentací se rozumí

- » **územní rozvojový plán** (§ 74 až 76 stavebního zákona; první rozvojový plán není pro rozhodování závazný, tím se stane až po první účinné změně),
- » **zásady územního rozvoje** (§ 77 až 79 stavebního zákona; jsou povinně zpracovány pro každý kraj),
- » **územní plán** (§ 80 až 84 stavebního zákona; obec ho nemusí mít povinně zpracován),
- » **regulační plán** (§ 85 až 86 stavebního zákona; nemusí být povinně zpracován).

Hierarchicky nižší dokumentace je tzv. navazující, vyšší je tzv. nadřazená územně plánovací dokumentace. Např. regulační plán je navazující územně plánovací dokumentací ve vztahu k územnímu plánu, zásady územního rozvoje jsou k územnímu plánu nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Pokud se jedná o záměr místního charakteru, bude pro jeho posouzení nejvýznamnější nejpodrobnější územně plánovací dokumentace, která existuje, tedy regulační plán, a v případě, že pro dané území není pořízen (což se může stát poměrně často), územní plán. Tím je vhodné při posuzování souladu s územně plánovací dokumentací začít, jelikož bude obsahovat nejvíce relevantních regulativů pro daný záměr. Vždy je však třeba posoudit soulad záměru se všemi stupni územně plánovací dokumentace.

U jednotlivých územně plánovacích dokumentací má být při posouzení v rámci odůvodnění uvedeno, zda předmětnou problematiku a území, kterých se záměr dotýká, tyto dokumenty



řeší či nikoli, a v případě, že ano, pak musí být uvedeno jak, a to konkrétně. Například u územního plánu musí být uvedeny příslušné funkční a prostorové regulativy vyplývající jak z textové, tak z grafické části územního plánu. Při formulování souladu/nesouladu s územně plánovací dokumentací je vždy určující transparentnost a přesvědčivost provedených úvah vyjádřená v obecně srozumitelné formě, tj. úvah, které jsou řečeno soudní terminologií „přezkoumatelné“.

Z územně plánovací dokumentace nelze udělit výjimku.

I drobné stavby, které se nepovolují, lze realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací (§ 73 odst. 2 stavebního zákona).

Soulad s politikou územního rozvoje se nehodnotí, jelikož politika územního rozvoje není závazná pro rozhodování v území.

PŘÍKLADY posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací - jedná se pouze o příklady posouzení; možných je mnoho různých variant:

		Příklad vyjádření SÚ k posouzení
Obecné vyjádření posouzení souladu s ÚPD		<i>Stavební úřad posoudil záměr podle § 193 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, zda je v souladu s územně plánovací dokumentací.</i>
Soulad záměru s	ANO/NE	Příklady vyjádření SÚ k posouzení
územním rozvojovým plánem	-	<i>Územní rozvojový plán, schválený vládou dne 28. 8. 2024, není pro rozhodování závazný. Proto se soulad záměru s územním rozvojovým plánem neposuzuje.</i>
zásadami územního rozvoje	ANO	<i>Zásady územního rozvoje ... kraje, ve znění změny č. ... (dále jen „ZÚR“), jsou účinné od ... ZÚR doposud neobsahují koncepci sídelní struktury. Záměr neleží v rozvojové oblasti ani rozvojové ose ani ve specifické oblasti vymezené v ZÚR. Záměr neleží ani v zastavitelné či transformační ploše ani koridoru ani nezasahuje do územního systému ekologické stability vymezeného v ZÚR. Záměr nemá vliv na cílové kvality krajiny. Záměr neleží v plochách a koridorech vymezených v ZÚR pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření ani v ploše vymezené v ZÚR pro asanaci. Záměr není v ZÚR zařazen mezi stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Záměru se netýkají požadavky ZÚR na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. Záměru se netýkají požadavky na kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny ani plochy a koridory územních rezerv vymezené v ZÚR. Záměru se netýkají plochy ani koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, ani pořadí provádění změn v území stanovené v ZÚR. Záměr tedy není v rozporu se ZÚR.</i>



	NE	<p><i>Zásady územního rozvoje ... kraje, ve znění změny č. ... (dále jen „ZÚR“), jsou účinné od ... ZÚR doposud neobsahují koncepci sídelní struktury. Záměr neleží v rozvojové oblasti ani rozvojové ose ani ve specifické oblasti vymezené v ZÚR. Záměr neleží v zastavitelné ani transformační ploše a nezasahuje do územního systému ekologické stability vymezeného v ZÚR. Záměr není v ZÚR zařazen mezi stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Záměru se netýkají požadavky ZÚR na koordinaci územně plánovací činnosti obcí. Záměru se netýkají požadavky na kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny ani plochy a koridory územních rezerv vymezené v ZÚR. Záměru se netýkají plochy ani koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, ani pořadí provádění změn v území stanovené v ZÚR.</i></p> <p><i>Záměr logistického areálu však v celém svém rozsahu leží v koridoru dopravní infrastruktury – drážní dopravy DD001, určeném pro vysokorychlostní železniční trať z místa A do místa B, vymezeném v ZÚR. Tato vysokorychlostní železniční trať je v ZÚR zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba. Koridor je v místě záměru vymezen v šíři 200 m, přičemž záměr ho zasahuje v šíři 190 m. Záměr by znemožnil realizaci vysokorychlostní železniční trati vymezené v ZÚR, a proto není v souladu se ZÚR.</i></p>
územním plánem	ANO	<p><i>Územní plán ..., ve znění změny č. ... (dále jen „ÚP“), je účinný od ... Požadavek na umístění rodinného domu respektuje platný ÚP. Pozemky, resp. části pozemků dotčené záměrem, jsou zahrnuty do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití bydlení individuální (BI), kde jsou rodinné domy přípustným využitím. Územní plán v této ploše umožňuje rodinné domy o 2 nadzemních podlažích a podkroví, s nejvýše jedním podzemním podlažím. Navržený jednopodlažní nepodsklepený rodinný dům s využitým podkrovím tyto podmínky splňuje. Územní plán dále stanovuje v rámci podmínek prostorového uspořádání: „pro stavby v záplavovém území Q100 řeky je stanoveno umístění úrovně přízemí na kótě min. Q100 s tím, že výška nejnižšího obytného podlaží musí být o 0,3 m nad touto hranicí“. Záměr tuto podmínku splňuje, jelikož má přízemí na kótě 200,125 m. n. m., tedy 0,55 m nad kótou Q100. Přízemí je zároveň nejnižším obytným podlažím.</i></p>
	NE	<p><i>Územní plán ..., ve znění změny č. ... (dále jen „ÚP“), je účinný od ... Pozemek parc. č. 1416/119 v katastrálním území . . . se podle platného ÚP ... nachází v zastavěném území, v ploše „bydlení individuální městského typu (BI.1)“. Jedná se o plochu, jejímž hlavním využitím je bydlení v rodinných domech. Nepřípustným využitím je v této ploše jakékoliv využití, které nesouvisí s bydlením a u kterého nelze eliminovat možné negativní účinky na okolí. Jsou zde nepřípustné všechny druhy výrobních a skladových činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo</i></p>



		<i>druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují pozemky souseda a přilehlá veřejná prostranství. Přestože návrh – umístění autoklempírny a autolakovny – respektuje stávající prostorové uspořádání zástavby v území, jedná se o využití, u kterého nelze jednoznačně eliminovat negativní účinky na okolí (zvýšená doprava, manipulace s materiálem na ploše, hluk, prach, emise, zápach, chemické prostředky apod.). Proto záměr není v souladu s ÚP...</i>
regulačním plánem	-	<i>Pro území, na kterém se nacházejí pozemky dotčené záměrem, není vydán regulační plán, a proto se soulad záměru s regulačním plánem neposuzuje.</i>

Územním opatřením se rozumí

- » **územní opatření o stavební uzávěře** (§ 123 až 124 stavebního zákona; častější případ, nemusí být povinně vydáno),
- » **územní opatření o asanaci území** (§ 126 až 127 stavebního zákona; výjimečný případ například rozsáhlé povodně).

Územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí nebo opatření v území, jímž se upravuje využití území. Stavební uzávěra se proto může vyhlásit v případě, že se připravuje územně plánovací dokumentace nebo její změna. Zároveň je nutné určit dobu trvání stavební uzávěry, která nesmí být delší než 6 let. Součástí územního opatření o stavební uzávěře je mj. vymezení území, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti, a stanovení rozsahu a obsahu omezení nebo zákazu stavební činnosti.

Z územního opatření o stavební uzávěře lze udělit výjimku za podmínek definovaných stavebním zákonem (§ 129 stavebního zákona). Ministerstvo pro místní rozvoj, příslušná rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce, nebo rada kraje, které územní opatření o stavební uzávěře vydaly, mohou na žádost povolit výjimku z podmínek, omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel stavební uzávěry. Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se nelze odvolat. Stanovení podmínek pro povolení výjimek je součástí územního opatření o stavební uzávěře [§ 124 odst. 1 písm. e) stavebního zákona].

Je třeba upozornit, že územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce ani realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje (§ 123 odst. 5 stavebního zákona).



Vymezení zastavěného území je provedeno v územním plánu (§ 80 odst. 2 stavebního zákona). Pokud daná obec nemá územní plán, vymezuje se zastavěné území samostatným postupem (§ 117 odst. 1 stavebního zákona). Do poloviny roku 2026 by každá obec v ČR měla mít vymezeno zastavěné území (§ 325 odst. 1 stavebního zákona).

Pokud má obec územní plán, vymezení zastavěného území pro rozhodování o záměrech prakticky nemá význam. Pokud obec územní plán nemá a zastavěné území je vymezeno tzv. samostatným postupem a vydáno úřadem územního plánování formou opatření obecné povahy, je třeba věnovat pozornost též tzv. nezastavitelným pozemkům, na kterých lze povolit pouze nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu neznemožňující jejich dosavadní využití (§ 117 odst. 2 a 3 stavebního zákona).

Zároveň se je třeba zaměřit na § 122 stavebního zákona, který určuje, jaké záměry lze povolovat v nezastavěném území. Celé území obce se dělí na zastavěné území, zastavitelné plochy (pokud má obec územní plán) a **nezastavěné území**. V nezastavěném území lze povolovat vyjmenované druhy záměrů, např. veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu či záměry pro zemědělství, pokud jsou v souladu s charakterem území (§ 122 odst. 1 stavebního zákona). Pokud má daná obec územní plán, soulad s charakterem území se neposuzuje [§ 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona]. Územní plán může některé či všechny vyjmenované druhy záměrů vyloučit (§ 122 odst. 3 stavebního zákona). Ve všech případech platí, že bydlení nebo pobytovou rekreaci nelze v nezastavěném území povolit ani jako doplňkovou funkci (§ 122 odst. 2 stavebního zákona).

B.

Soulad s cíli a úkoly územního plánování se posuzuje pouze v případě, že obec nemá vydán územní plán. Pokud obec územní plán vydán má, má se za to, že soulad s cíli a úkoly územního plánování je již v podmínkách územního plánu zajištěn, a v rámci řízení o povolení záměru se proto neposuzuje [§ 193 odst. 1 písm. b) stavebního zákona]. Je vhodné, aby stavební úřad v odůvodnění rozhodnutí uvedl, že všechny relevantní cíle a úkoly územního plánování jsou zpracovány v územně plánovací dokumentaci, nad kterou byl záměr posuzován. V současné době 95 % obcí v ČR územní plán má, ve většině případů tedy nebude v rámci řízení o povolení stavby probíhat posuzování souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování.

Pokud obec územní plán nemá, bude součástí posouzení záměru s cíli a úkoly územního plánování, zejména posouzení souladu záměru s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území. Soulad s cíli a úkoly územního plánování musí být vždy zkoumán a posuzován (a také náležitě odůvodněn) podle jednotlivých ustanovení § 38 a § 39 stavebního zákona, která se na daný případ požadovaného záměru vztahují. Stavební úřad proto musí provést konfrontaci těchto relevantních ustanovení s požadovaným záměrem v území. V odůvodnění rozhodnutí není třeba jednotlivě hodnotit záměr ve vztahu ke všem cílům a úkolům územního plánování. Postačí uvést, že stavební úřad



posuzoval záměr jenom ve vztahu k těm cílům a úkolům, které jsou k záměru opravdu relevantní (které se k němu vztahují), a k těmto cílům a úkolům (ke každému zvlášť a jednotlivě) připojí stavební úřad svoji úvahu, jak dodržení či nedodržení konkrétního cíle nebo úkolu posuzoval a k jakému závěru dospěl.

Charakter území se určuje podle § 41 stavebního zákona zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb. Typicky se jedná o charakter budoucí, vymezený územně plánovací dokumentací. V případě, že obec územní plán nemá, v naprosté většině případů nebude mít ani regulační plán, a pro určení charakteru území jsou zásady územního rozvoje málo podrobné, charakter území se tedy bude odvíjet od stávajícího uspořádání území.

Kulturně historické, architektonické a urbanistické **hodnoty v území** jsou předmětem územně analytických podkladů, které jsou povinně zpracovány pro každý správní obvod obce s rozšířenou působností, jsou tedy dostupné pro celé území ČR. Pro posouzení souladu záměru s hodnotami území tedy budou územně analytické podklady cenným, i když nikoliv jediným podkladem. Vztah k územně analytickým podkladům může být vyhodnocen např. následovně: *K § 39 písm. h) stavebního zákona: Záměr byl posuzován s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, přičemž bylo z aktuálních územně analytických podkladů ověřeno, že se uvažovaný záměr nachází v ochranném pásmu ..., které bylo do územně analytických podkladů zpracováno v rámci jejich průběžné aktualizace (k datu ...) jako jev č. XY. V ochranném pásmu.... nejsou přípustné ... Záměr tyto podmínky respektuje, jelikož....*

C.

Dalším podkladem, který se bere v úvahu v rámci posuzování záměru, je soulad s případnou **územní studií** vloženou do národního geoportálu územního plánování podle § 68 odst. 5 stavebního zákona, či v případě dřívějších územní studií zaevidovanou v evidenci územně plánovací činnosti a případně prověřenou dle § 317 odst. 5 stavebního zákona. Taková územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území, ovšem pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací. Vzhledem k tomu, že územní studie je územně plánovací podklad, není pro rozhodování v území závazná. Pokud je předložené řešení prokazatelně srovnatelné či lepší než řešení navržené územní studií, lze se od řešení územní studie odchýlit a vhodnost předloženého záměru vůči územní studii vysvětlit v odůvodnění rozhodnutí o povolení záměru.



Posouzení souladu záměru s územní studií může být provedeno například takto:

V roce byla pořízena územní studie s názvem zpracovaná Její využití pro rozhodování v území bylo schváleno pořizovatelem dne a územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti dne ... Aktuálnost územní studie nebyla doposud prověřena podle § 317 odst. 5 stavebního zákona, stanovená lhůta pro toto prověření však doposud neuběhla. Územní studie je v souladu s územním plánem ... i s jeho nadřazenou územně plánovací dokumentací. Stavební úřad posoudil soulad předloženého záměru s uvedenou územní studií. Přitom zjistil....

2. Na co se zaměřit při posuzování souladu záměru s územním plánem

Územní plán je poměrně komplexní dokument, při posuzování souladu záměru se proto nelze omezit např. pouze na soulad s funkčním využitím vyjádřeným plochami s rozdílným způsobem využití.

Územní plán (nepřesně jeho „výroková“ nebo „závazná“ část) obsahuje **grafickou a textovou část**, které mají být ve vzájemném souladu. Každý územní plán obsahuje též **odůvodnění** (rovněž rozdělené na textovou a grafickou část), které vysvětluje navržené řešení a lze ho také využít při posouzení konkrétního záměru. Pokud byl územní plán změněn (proběhla jeho změna postupem určeným stavebním zákonem), musí být rovněž zpracováno tzv. **úplné znění**, které představuje aktuální stav územního plánu po provedených změnách. V případě, že byl územní plán dvakrát změněn, představuje úplné znění původní stav územního plánu modifikovaný první změnou a dále modifikovaný druhou změnou. Přestože z právního hlediska není úplné znění územního plánu závazné, běžně se využívá pro rozhodování, jelikož práce s ním je výrazně komfortnější než práce s původním územním plánem a všemi jeho změnami. Navíc jakožto veřejná listina požívá presumpce správnosti.

Jednou z nejdůležitějších částí územního plánu pro rozhodování jsou **regulativy ploch s rozdílným způsobem využití**, které mají určeno hlavní, přípustné, nepřípustné a zpravidla též podmíněně přípustné využití. Je třeba si uvědomit, že při tvorbě územního plánu nelze ani vyjmenovat, ani předvídat všechna možná využití, která mohou do území vstoupit, a tak bude v některých případech nutné posuzovat, zda záměr svým využitím odpovídá hlavnímu a přípustnému využití, jelikož konkrétní zamýšlené využití není v územním plánu výslovně uvedeno.

Neméně důležitou součástí územního plánu je **prostorová regulace**, tedy např. regulace kapacity a hmoty zástavby či podílu zpevněných ploch. Prostorová regulace může, ale nemusí, být uvedena u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Může se stát, že je vymezena nezávisle na plochách s rozdílným způsobem využití.

Důležitou součástí územního plánu je i stanovení základní **koncepte** rozvoje území obce, urbanistické koncepte, koncepte veřejné infrastruktury či koncepte uspořádání krajiny. Nelze



vyloučit, že přestože by byl záměr v souladu s funkční i prostorovou regulací, nebude v souladu s některým regulativem obsaženým ve vyjmenovaných koncepcích.

Územní plán může vymezit i plochy a koridory **územních rezerv**. Ačkoliv se územní rezerva může jevit podobná ploše s rozdílným způsobem využití, jejich význam i způsob povolování záměrů v nich je diametrálně odlišný. Územní rezerva představuje „překryvné značení“, které omezuje využití plochy s rozdílným způsobem „pod ní“ a neumožňuje využít území pro účel, pro který je územní rezerva určena. Pokud je např. vymezena územní rezerva pro bydlení individuální „nad“ plochou s rozdílným způsobem využití trvalé travní porosty, nelze v dané ploše povolit rodinný dům. Územní rezerva v tomto případě omezuje využití plochy trvalých travních porostů, kde např. nemohou vzniknout zemědělské stavby, které by podstatně ztížily či omezily využití území pro individuální bydlení (§ 56 odst. 5 stavebního zákona). Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití (zde bydlení individuální) lze jen změnou územně plánovací dokumentace (§ 56 odst. 3 stavebního zákona).

Při posuzování souladu s územním plánem je třeba nezapomínat na skutečnost, že v územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v nichž je **rozhodování v území podmíněno**

- » uzavřením plánovací smlouvy (§ 81 odst. 3 stavebního zákona; musí být stanovena lhůta pro její uzavření),
- » pořízením územní studie nebo vydáním regulačního plánu (§ 81 odst. 4 stavebního zákona; má být stanovena lhůta pro jejich pořízení),
- » architektonickou nebo urbanistickou soutěží (§ 81 odst. 5 stavebního zákona; lhůta pro uspořádání soutěže není stanovena).

Podobně regulační plán může vymezit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy nebo provedení architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování v území (§ 86 odst. 3 a 4 stavebního zákona). Pokud tyto podmínky nejsou splněny, nelze záměr povolit.

Dále může územní plán stanovit podmínku **pořadí provádění změn v území**, tzv. etapizaci. To znamená, že využití některých ploch je podmíněno naplněním stanovené podmínky, např. v zastavitelné ploše lze záměry povolovat až po zprovoznění čistírny odpadních vod, nebo v zastavitelné ploše lze záměry povolovat až po realizaci staveb na polovině sousedící zastavitelné plochy.

3. Situace, kdy se k ÚPD nepřihlíží nebo se nepoužije

Přestože to nebude běžné, nelze zcela vyloučit, že navazující územně plánovací dokumentace (např. územní plán) bude v některých aspektech v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (např. se zásadami územního rozvoje). V takovém případě se nepřihlíží k části navazující územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (§ 73 odst. 3 stavebního zákona). Posouzení souladu obou úrovní dokumentací přísluší stavebnímu úřadu, dokumentace záměru by však měla tento problém rovněž reflektovat.



Zcela výjimečně, zejména u nadmístních záměrů dopravní a technické infrastruktury, může nastat i situace, že územně plánovací dokumentace kraje nebo obce nebo její část znemožňuje realizaci záměru obsaženého v nadřazené územně plánovací dokumentaci (např. zpřesněný koridor v územním plánu z objektivních důvodů neumožní stavbu vymezenou v zásadách územního rozvoje). V tom případě se taková část navazující územně plánovací dokumentace pro rozhodování v území nepoužije a rozhoduje se podle nadřazené územně plánovací dokumentace (§ 112 odst. 2 stavebního zákona). I zde je k aplikaci této zásady příslušný stavební úřad, problém by však měl být řešen též v dokumentaci záměru.

Dále mohou nastat případy, kdy starší územně plánovací dokumentace obsahuje záležitosti, které podle současného stavebního zákona obsahovat nemůže. Může se jednat např. o stanovení předkupního práva, které bylo možné podle předchozího stavebního zákona u veřejně prospěšných staveb a opatření uplatňovat, podle nového stavebního zákona je však možné uplatňovat pouze možnost vyvlastnění. Tyto součásti starší územně plánovací dokumentace se při rozhodování v území nepoužijí (§ 324 stavebního zákona). V uváděném příkladu předkupního práva však na základě dalšího přechodného ustanovení existuje výjimka, podle které lze předkupní právo vymezené v územně plánovací dokumentaci uplatňovat v některých případech až do poloviny roku 2028 (§ 327 odst. 2 stavebního zákona). Rozhodnutí o neuplatnění částí dokumentace, které nemohou být součástí územně plánovací dokumentace, přísluší stavebnímu úřadu.

Obecným pravidlem v územně plánovací dokumentaci je, že nesmí obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí (§ 72 odst. 1 stavebního zákona). Např. územní plán nemůže stanovit vzájemné odstupy staveb či přesný sklon střechy stavby, jelikož to přísluší regulačnímu plánu. Pokud by se tomu tak přesto stalo, nemá stavební úřad zmocnění posuzovat oprávněnost takového regulativu a musí ho v rámci řízení o povolení záměru uplatnit, přestože územní plán takový regulativ obsahovat neměl. Zrušit takový regulativ může pouze nadřízený orgán ve stanovené lhůtě či soud.

4. Spolupráce stavebního úřadu s úřadem územního plánování

Podle předchozího stavebního zákona, tj. zákona č. 183/2006 Sb., posuzoval od roku 2018 ve většině případů soulad záměru z hlediska územního plánování orgán územního plánování, a to formou závazného stanoviska podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., které bylo podkladem do řízení vedeného stavebním úřadem. Zároveň existovaly případy, kdy závazné stanovisko orgánu územního plánování vydáváno nebylo a soulad záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování hodnotil podle § 90 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. přímo stavební úřad.

Podle současné právní úpravy již závazné stanovisko orgánu územního plánování vydáváno není. Soulad záměru z hlediska územního plánování posuzuje stavební úřad. Mohou se však vyskytnout případy řízení vedených ještě podle předchozí právní úpravy, kdy závazné stanovisko orgánu územního plánování podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb. vydáno bude.



Těmto případům se věnuje samostatné metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj „*Závazná stanoviska dle § 96b po 30. 6. 2024*“.

V případě, že má stavební úřad pochybnosti či nejasnosti při posouzení záměru z hlediska územního plánování, může v zájmu dobré správy (§ 8 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů) požádat orgán územního plánování o spolupráci. Stavební úřad se musí s orgánem územního plánování domluvit na termínu, do kdy mu pomoc poskytne, aby stavební úřad stihl vydat rozhodnutí v zákonem stanovené lhůtě. Zároveň si s orgánem územního plánování domluví rozsah dokumentace, kterou mu poskytne, aby se mohl orgán územního plánování vyjádřit. Zpravidla půjde o kompletní dokumentaci předloženou k vydání rozhodnutí o záměru.

Výstupem orgánu územního plánování nebude závazné stanovisko, nýbrž vyjádření či jiný nezávazný úkon. Bude na stavebním úřadu, jakým způsobem tento podklad v řízení použije. Stavební úřad, i když využije součinnost orgánu územního plánování, nadále ponese za posouzení záměru z hlediska územního plánování odpovědnost. Podkladové vyjádření či jiná forma vstupu orgánu územního plánování není samostatně ani v rámci řízení přezkoumatelná. Bude se jednat o podklad ve smyslu § 50 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Je třeba mít na paměti, že posuzování záměrů z hlediska územního plánování podle současné právní úpravy nepatří mezi činnosti orgánů územního plánování. Pokud by se jednalo o činnost systematickou, je třeba spolupráci zakotvit ve vnitřních předpisech úřadů, pokud je stavební úřad a úřad územního plánování součástí jednoho úřadu, či ji dohodnout jiným způsobem.

Obdobnou formu spolupráce lze využít i při vytváření předběžné informace podle § 174 stavebního zákona. V tomto případě orgán územního plánování nemá pravomoc předmětnou informaci vydat, příslušný je výlučně stavební úřad nebo dotčený orgán. To však nebrání stavebnímu úřadu, aby v rámci dobré správy požádal orgán územního plánování o spolupráci při přípravě předběžné informace, zejména z pohledu identifikace podmínek využívání území a změn jeho využití či z pohledu předpokladů, za jakých lze žádosti vyhovět. I pro tento druh spolupráce platí zásady uvedené v předchozích odstavcích. Podrobněji se předběžné informaci, resp. dřívější územně plánovací informaci, věnuje samostatné metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj „*Územně plánovací informace na úseku územního plánování po 30. 6. 2024*“.