



Metodické sdělení Ministerstva životního prostředí a Ministerstva pro místní rozvoj k návrhu na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem

Stavební zákon¹ ve znění účinném od 1. ledna 2018 zavedl zkrácený postup pořizování změny územního plánu². Tento postup byl následně ještě upraven novelou stavebního zákona účinnou od 1. ledna 2021³. O pořízení změny územního plánu a o jejím obsahu rozhoduje vždy zastupitelstvo obce, na její pořízení není právní nárok. Zkrácený postup pořizování změny územního plánu se použije v případě, že to 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 případě, že je změna územního plánu pořizována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o jejím pořízení a jejím obsahu, zpráva o uplatňování ani zadání změny územního plánu se nepořizují.

Navrhnout změnu územního plánu může orgán veřejné správy, občan obce, fyzická nebo právnická osoba, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, případně tzv. oprávněný investor⁴. Rámcový obsah návrhu změny pořizované zkráceným postupem stanoví stavební zákon v ustanovení § 55a odst. 2. Návrh musí zohledňovat také obecné požadavky na obsah podání, jak je stanoví zákon správní řád⁵: z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje, musí obsahovat identifikační údaje podatele, jeho podpis a označení orgánu, jemuž je určeno.

Návrh na změnu územního plánu by neměl obsahovat požadavky, které územní plán nemůže nebo dokonce nesmí řešit. Obecně platí, že územní plán reguluje ty změny v území, které vyžadují povolující úkon stavebního úřadu (například umístování staveb nebo změny využití území), případně jiného orgánu, který rozhoduje o změně využití území. Výjimku z tohoto pravidla tvoří například určité stavby na pozemcích stávajících rodinných domů nebo menší stavby pro zemědělství ve volné krajině, jejichž umístování může územní plán usměrnit, ačkoliv stavební zákon stanoví, že nevyžadují povolující úkon stavebního úřadu. Územní plán však nemůže usměrňovat činnosti nestavební povahy, pokud nevyžadují změnu druhu pozemku, změnu vlivu užívání stavby na území nebo jinou změnu v území⁶. Územní plán také nesmí zabíhat do podrobnosti regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu⁷.

Požadavky stavebního zákona⁸ na obsah návrhu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem jsou dále uvedeny tučným písmem, komentář k nim je uveden netučně.

¹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

² Ustanovení § 55a až § 55c stavebního zákona ve znění zákona č. 225/2017 Sb.

³ Ustanovení § 55a a § 55b stavebního zákona ve znění zákona č. 403/2020 Sb.

⁴ § 44 stavebního zákona

⁵ § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

⁶ § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona

⁷ § 43 odst. 3 stavebního zákona

⁸ § 55a odst. 2 písm. a) až f) stavebního zákona



Návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem obsahuje:

a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečností prokazujících, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu,

Údaje umožňující identifikaci navrhovatele

Fyzická osoba uvede

- jméno, příjmení,
- datum narození,
- místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování podle § 19 odst. 4 zákona správní řád.

Pokud návrh změny souvisí s podnikáním fyzické osoby, uvede tato osoba

- jméno a příjmení, popřípadě dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání,
- identifikační číslo osob,
- adresu zapsanou v obchodním rejstříku jako místo podnikání, popřípadě jinou adresu pro doručování.

Právnícká osoba uvede

- název nebo obchodní firmu,
- identifikační číslo osoby,
- adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování.

Skutečnosti prokazující, že je navrhovatel oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu

Návrh na pořízení změny územního plánu může podat orgán veřejné správy, občan obce, fyzická nebo právnická osoba, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce (dále jen „vlastník“), případně oprávněný investor^{9,4}.

Orgán veřejné správy uvede

- ustanovení právních předpisů, na nichž zakládá potřebu pořízení změny územního plánu,
- příslušná ustanovení zákona nebo zákonů, která ho zmocňují k ochraně veřejného zájmu, který zastupuje, v postupech územního plánování.

Občan obce je fyzická osoba, která je občanem České republiky a je v obci přihlášená k trvalému pobytu¹⁰. Občan obce uvede, že

- návrh změny územního plánu podává jako občan obce.

Vlastník uvede

- parcelní číslo pozemku na území obce,
- nebo číslo popisné stavby na území obce,
- případně číslo evidenční stavby na území obce, jejichž je vlastníkem.

Pokud není jejich vlastníkem, uvede

- doklad prokazující jiné právo k pozemku nebo stavbě na území obce obdobné právu vlastnickému.

Vlastník dále uvede, že

- návrh změny územního plánu podává jako vlastník.

Oprávněný investor uvede, že

- návrh změny územního plánu podává jako oprávněný investor,
- je zapsán v seznamu oprávněných investorů; pokud není v daném území zapsán v seznamu oprávněných investorů, doloží skutečnosti, na základě kterých je oprávněným investorem.

⁹ Oprávněný investor: § 23a stavebního zákona

¹⁰ § 16 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů



b) důvody pro pořízení změny územního plánu,

Navrhovatel uvede, co je věcným důvodem pro podání návrhu, případně též okolnosti prokazující naléhavost tohoto důvodu.

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

V případě změny územního plánu není požadována komplexnost řešení, jaká je nezbytná při pořizování územního plánu, proto se obsah návrhu změny územního plánu nemusí řídit stanoveným obsahem zadání územního plánu¹¹. Návrh obsahu změny územního plánu zahrnuje

Identifikaci pozemků nebo ploch dotčených návrhem změny územního plánu

Uvedou se

- parcelní čísla pozemků evidovaných v katastru nemovitostí, na které se má vztahovat navrhovaná změna, jejich druh a způsob využití podle katastru nemovitostí,
- v příloze se uvede snímek z katastrální mapy se zákresem územního rozsahu navrhované změny.

Alternativně lze místo parcelních čísel pozemků uvést

- individuální označení plochy nebo koridoru vymezeného v platném územním plánu, ve kterém se navrhuje změna,
- údaje o současném využití území plochy či koridoru vymezeného v platném územním plánu, ve kterém se navrhuje změna,
- v příloze se v tomto případě uvede kopie výřezu hlavního výkresu územního plánu se zákresem územního rozsahu navrhované změny.

Dále se uvede

- skutečný způsob využití dotčených pozemků nebo dotčené plochy či koridoru, pokud je odlišný od údajů katastru nemovitostí.

Popis navrhované změny funkčního využití a prostorového uspořádání území

Uvede se,

- jakým způsobem se navrhuje změnit druh plochy nebo koridoru vymezeného v platném územním plánu,

případně

- jakým způsobem se navrhuje změnit podmínky využití plochy nebo koridoru stanovené v textové části platného územního plánu.

Popis účelu navrhované změny územního plánu včetně grafického zákresu návrhu řešení

Stručně se popíše, pro jaký účel se navrhuje změna územního plánu. Účel změny by měl být popsán a zakreslen natolik výstižně, aby příslušný orgán ochrany přírody byl schopen učinit úsudek, zda je možné vyloučit významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, a aby krajský úřad jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí byl schopen učinit úsudek, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí.

Je vhodné, aby navrhovatel uvedl jemu známé dopady zamýšleného účelu změny na chráněná území Natura 2000 (evropsky významné lokality a ptačí oblasti) a dopady na životní prostředí, které předpokládá, případně proč je nepředpokládá.

Pokud navrhovatel nechal z vlastní iniciativy před podáním návrhu prověřit přijatelné územní varianty obsahu změny územního plánu z hlediska jejich vlivů na životní prostředí, zemědělský půdní fond, případně na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, přiloží k návrhu také toto prověření.

¹¹ Příloha č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů



Požadavek na zpracování variant řešení

Pokud navrhovatel požaduje zpracovat varianty řešení, nebo pokud požadavek zpracování variant řešení vyplývá z dříve obdržených stanovisek dotčených orgánů nebo dřívějšího stanoviska pořizovatele k obsahu změny, uvede se tato skutečnost. V opačném případě se uvede, že navrhovatel nepožaduje zpracování variant řešení. Zpravidla není účelné, aby se otázkou případné potřeby zpracování variant řešení navrhovatel zabýval, pokud však variantní řešení požaduje, měl by ho odůvodnit.

d) stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda změna může mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,

K návrhu změny územního plánu navrhovatel obstará stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody, ve kterém tento orgán uvede, zda změna může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Podkladem potřebným pro vydání stanoviska je „návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem“ obsahující náležitosti podle písmen a), b), c) a f) tohoto metodického sdělení [nikoliv ještě stanovisko podle písmene e)].

e) stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu¹² k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

K návrhu změny územního plánu navrhovatel obstará stanovisko krajského úřadu jakožto orgánu posuzování vlivů na životní prostředí, ve kterém tento orgán uvede, zda navrhovaná změna územního plánu může mít potenciální významný vliv na životní prostředí, a zda proto bude následně posuzována z hlediska vlivů na životní prostředí, či nikoliv.

Jako podklad pro vydání tohoto stanoviska je nutné doložit „návrh na pořízení změny územního plánu zkráceným postupem“ obsahující náležitosti podle písmen a) až f) tohoto metodického sdělení, včetně stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody podle písmene d).

f) návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu 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.

Navrhovatel v tomto bodě uvede, zda očekává, že náklady na zpracování změny územního plánu a související náklady ponese obec, nebo zda se bude na úhradě těchto nákladů podílet, případně do jaké výše.

„Pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) navrhovatelem.“¹³

¹² § 3 písm. f) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

¹³ § 45 odst. 4 stavebního zákona



Výše uvedené náklady zahrnují náklady na:

- zpracování změny územního plánu projektantem [jde o zpracování návrhu změny; náklady na činnost pořizovatele a na projednávání návrhu změny nese vždy veřejná správa];
- vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území [vyhodnocení vlivů se zpracovává, pokud orgán ochrany přírody nevyloučí významný vliv změny územního plánu na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti (Natura 2000) nebo pokud orgán posuzování vlivů na životní prostředí (krajský úřad) požaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA)];
- vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně [pokud změnu obec vydá, musí ji současně zapracovat do celého územního plánu];
- zpracování změny regulačního plánu, pokud je pro dotčené území vydán platný regulační plán a navrhovaná změna územního plánu vyvolá jeho změnu;
- vyhotovení úplného znění regulačního plánu po jeho změně;
- popřípadě náklady podle § 71 odst. 7 stavebního zákona [tedy náhrada prokazatelné majetkové újmy vzniklé tomu, komu přísluší vykonávat práva vyplývající z regulačního plánu pořízeného na žádost, který by byl dotčen navrhovanou změnou územního plánu].

Nad rámec výše uvedeného musí návrh podle správního řádu¹⁴ obsahovat také:

1. Označení správního orgánu, jemuž je návrh určen,
2. Podpis osoby, která návrh podává.

¹⁴ § 37 odst. 2 zákona správní řád



Dodatek metodického sdělení:

Kdy návrh na pořízení změny územního plánu vyžaduje zpracování variant řešení

Požadavek na zpracování variant řešení může být stanoven v těchto případech:

- 1) Navrhovatel si přeje zpracování variant řešení. Takový požadavek by měl být ze strany navrhovatele zdůvodněn.
- 2) Krajský úřad jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí může uložit ve svém stanovisku¹⁵ k návrhu změny územního plánu nebo zprávy o uplatňování územního plánu zpracování variant řešení s ohledem na možný významný vliv na životní prostředí včetně možného významného vlivu na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti¹⁶ nebo na zemědělský půdní fond a s ohledem na další kritéria přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí;
- 3) Existují jiné, např. urbanistické důvody pro prověření územně odlišných variant řešení, pro které navrhuje variantní řešení pořizovatel.

V těchto situacích musí pořizovatel zvážit, zda je účelné nechat zpracovat komplexní varianty řešení, které se zabývají všemi územními souvislostmi a dopady navrhovaného obsahu změny územního plánu, nebo zda v daném případě postačí vyhodnotit v úvahu připadající varianty pouze ve vztahu k dotčenému veřejnému zájmu, například zájmu na ochraně životního prostředí včetně předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí nebo zemědělského půdního fondu.

Pokud lze získat dostatečné informace o dopadech na dotčený veřejný zájem zpracováním variant pouze ve vztahu k dotčenému veřejnému zájmu a v návrhu obsahu změny územního plánu je předkládáno nejlepší řešení z hlediska dopadů na veřejné zájmy, lze prověření variant zdokumentovat v odůvodnění změny územního plánu nebo ve vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, je-li zpracováváno.

Pokud je změna územního plánu v dalším postupu posuzována z hlediska vlivů na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a výsledek posouzení stanoví významný negativní vliv, je zákonnou povinností zpracovat a posoudit varianty řešení, jejichž cílem je významný negativní vliv vyloučit, nebo, v případě, že vyloučení není možné, alespoň zmírnit¹⁷. Posouzení těchto variant musí provést autorizovaná osoba¹⁸. V takovém případě je posouzení vlivu na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti zpracováno ve variantách a varianta bez významného negativního vlivu, popř. není-li taková, pak s nejmenším významným negativním vlivem, je předmětem pořizování změny územního plánu. Případné posouzení variant, které bylo dříve zpracováno k návrhu změny územního plánu, nebo které nechal zpracovat navrhovatel již k návrhu na pořízení změny územního plánu, může být pro toto posouzení autorizovanou osobou využito jako podklad.

Metodický pokyn byl vydán 12. 5. 2020. Dne 27. 7. 2021 byl aktualizován, aby byl v souladu se zákonem č. 403/2020 Sb., zejména bylo zohledněno, že zkráceným postupem lze pořizovat i změny, které jsou zpracovávány variantně. Dne 5. 8. 2021 byla provedena drobná terminologická úprava, která sjednotila pojmy „žadatel“ a „navrhovatel“ na „navrhovatel“.

¹⁵ Písm. e) tohoto metodického sdělení

¹⁶ Zohlední především stanovisko orgánu ochrany přírody podle písm. d) tohoto metodického sdělení

¹⁷ § 45i odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

¹⁸ § 45i odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb.