



Postup zahájení pořizování změny územního plánu

Metodické sdělení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj objasňuje postup při zahájení pořizování změny územního plánu podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“), resp. popisuje počáteční kroky zastupitelstva obce, pořizovatele a určeného zastupitele podle toho, zda se jedná o pořizování změny územního plánu (dále též „ÚP“) z vlastního či jiného podnětu. Předmětem tohoto metodického sdělení není postup pořízení změny ÚP vycházející ze zprávy o uplatňování ÚP.

Obec I. a II. typu se musí nejprve rozhodnout, kdo pro ni bude změnu ÚP pořizovat. Pokud obec I. a II. typu chce, aby pro ni změnu pořizoval obecní úřad obce s rozšířenou působností jako úřad územního plánování [§ 25 písm. b) SZ], podá žádost o pořízení změny na tento úřad; přílohou žádosti bude usnesení zastupitelstva o určeném zastupiteli (§ 49 odst. 1 SZ) a usnesení rady, resp. zastupitelstva tam, kde se rada nevolí, podle § 27 odst. 2 písm. f) SZ. Změnu ÚP může též pořizovat obecní úřad obce I. a II. typu, který získal potvrzení krajského úřadu o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti (§ 26 SZ). Tyto kroky vedoucí k určení pořizovatele tedy budou prvním krokem v pořizování změny ÚP. Změnu ÚP obce s rozšířenou působností pořizuje vždy její obecní úřad.

A. Změna ÚP z VLASTNÍHO PODNĚTU OBCE bez návrhu zadání:

Obec má vlastní podnět, ale nemá návrh zadání změny ÚP ani stanoviska orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu (dále jen „stanoviska OP a ŽP SEA“).

1. Obec svůj podnět předá pořizovateli.
2. Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zpracují návrh zadání změny ÚP (podle § 111 odst. 1 + § 87 odst. 2 a 3 SZ).
3. Pořizovatel zajistí postupem podle § 89 odst. 1 až 4 a 6 SZ stanoviska OP a ŽP SEA a případně doplní do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů.
4. Pořizovatel předloží návrh zadání změny ÚP se svým vyjádřením zastupitelstvu obce podle § 111 odst. 2 SZ.
5. Zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení změny ÚP a schválí její zadání (§ 111 odst. 3 SZ), může též rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání (§ 111 odst. 4 SZ). Nesouhlasí-li zastupitelstvo s návrhem zadání změny, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě nebo jej zamítne podle § 111 odst. 3 SZ.

B. Změna ÚP z VLASTNÍHO PODNĚTU OBCE s návrhem zadání:

Obec má vlastní podnět a zároveň má návrh zadání změny ÚP.

1. Obec svůj podnět včetně návrhu zadání a případně i stanovisek OP a ŽP SEA, má-li je, předá pořizovateli.
2. Pořizovatel posoudí nejpozději do 30 dnů od jeho obdržení podnět z hlediska jeho úplnosti a souladu návrhu zadání změny ÚP se SZ a jeho prováděcími právními předpisy a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Pokud podnět včetně návrhu zadání změny ÚP vykazuje nedostatky, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podnět a návrh zadání změny ÚP dopracují.



3. Pokud podnět obce neobsahoval stanoviska OP a ŽP SEA, zajistí je pořizovatel postupem podle § 89 odst. 1 až 4 a 6 SZ a případně doplní do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů.
4. Pořizovatel předloží návrh zadání změny ÚP se svým vyjádřením zastupitelstvu obce podle § 111 odst. 2 SZ.
5. Zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení změny ÚP a schválí její zadání (§ 111 odst. 3 SZ), může též rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání (§ 111 odst. 4 SZ). Nesouhlasí-li zastupitelstvo s návrhem zadání změny, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě nebo jej zamítne podle § 111 odst. 3 SZ.

C. Změna ÚP z JINÉHO PODNĚTU s návrhem zadání a stanovisky OP + ŽP SEA

1. Navrhovatel podá podnět u příslušné obce. Podnět obsahuje náležitosti dle § 109 odst. 2 a 3 SZ:
 - » údaje umožňující identifikaci navrhovatele podnětu, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat podnět na pořízení změny ÚP,
 - » název ÚP, který navrhuje změnit,
 - » předmět změny a důvody pro její pořízení,
 - » návrh úhrady nákladů,
 - » návrh zadání změny ÚP (viz příloha č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb.),
 - » stanoviska OP a ŽP SEA.
2. Obec předá podnět na pořízení změny ÚP bezodkladně pořizovateli dle § 109 odst. 5 SZ.
3. Pořizovatel posoudí nejpozději do 30 dnů od jeho obdržení podnět podle § 110 odst. 1 SZ.
- 4a. Je-li podnět úplný a nevykazuje-li nedostatky ve smyslu § 110 odst. 1 SZ, předloží pořizovatel bez zbytečného odkladu návrh zadání změny ÚP se svým vyjádřením zastupitelstvu obce podle § 111 odst. 2 SZ.
- 4b. Není-li podnět úplný nebo vykazuje-li nedostatky podle § 110 odst. 1 SZ, a ten, kdo podnět dal, odstraní na výzvu pořizovatele nedostatky ve stanovené lhůtě, předloží pořizovatel bez zbytečného odkladu návrh zadání změny ÚP se svým vyjádřením zastupitelstvu obce podle § 111 odst. 2 SZ.
- 4c. Není-li podnět úplný nebo vykazuje-li nedostatky podle § 110 odst. 1 SZ, a ten, kdo podnět dal, neodstraní ani na výzvu pořizovatele nedostatky ve stanovené lhůtě, pořizovatel podnět odloží a informuje o tom toho, kdo podnět dal, a zastupitelstvo obce podle § 110 odst. 2 SZ. Proces tím v tomto případě končí.
5. V případě situace 4a a 4b následuje postup podle § 111 odst. 3 SZ, tzn. zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení změny ÚP a schválí její zadání (§ 111 odst. 3 SZ). Může též rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání a rovněž může podmínit pořízení změny ÚP úhradou nákladů podle § 91 odst. 1 a § 92 SZ tím, kdo dal ke změně podnět (§ 111 odst. 4 SZ). Nesouhlasí-li zastupitelstvo s návrhem zadání změny, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě nebo jej zamítne podle § 111 odst. 3 SZ.

Metodické sdělení popisuje pouze úvodní část procesu pořízení změny ÚP. Ve všech výše uvedených případech platí, že v případě schválení návrhu zadání změny ÚP proces dále pokračuje v souladu s § 111 odst. 5 SZ obdobně podle § 93 až § 104 SZ, dále pak § 105 odst. 3 SZ a § 108 SZ, tedy předáním schváleného zadání projektantovi, zpracováním návrhu změny ÚP a případně též zpracováním vyhodnocení vlivů, společným jednáním a veřejným projednáním, vyhodnocením výsledků projednání návrhu změny ÚP pořizovatelem v součinnosti s určeným zastupitelem atd.



U všech zmíněných postupů je třeba připomenout, že zadání změny územního plánu se neprojednává s dotčenými orgány (s výjimkou příslušného úřadu a orgánu ochrany přírody, které uplatňují k návrhu zadání změny ÚP stanoviska OP a ŽP SEA) ani s veřejností.

D. Změna ÚP z JINÉHO PODNĚTU bez návrhu zadání a stanovisek OP + ŽP SEA

1. Navrhovatel podá podnět u příslušné obce. Podnět neobsahuje návrh zadání změny ÚP ani stanoviska OP + ŽP SEA.
Pořizovatel není oprávněn místo navrhovatele zpracovat návrh zadání změny ÚP ani obstarávat stanoviska OP + ŽP SEA.
2. Obec podle § 109 odst. 5 SZ tyto podněty shromažďuje pro vyhodnocení dle § 107 odst. 2 písm. f) SZ. Zastupitelstvo na základě tohoto podnětu (bez návrhu zadání a bez stanovisek OP + ŽP SEA) nerozhoduje o pořízení změny ÚP. Obec předává tyto podněty pořizovateli pro zpracování zprávy o uplatňování ÚP, přičemž není stanoveno, zda je má předat najednou nebo předávat průběžně.
3. Podněty se vyhodnotí v rámci pořizování zprávy o uplatňování ÚP, resp. při zpracování návrhu zprávy, která mimo jiné obsahuje vyhodnocení podnětů na změnu ÚP.
4. V rámci schválení zprávy o uplatňování ÚP zastupitelstvo rozhodne o podnětech na změny ÚP.

Jedním z důvodů vydání tohoto metodického sdělení je objasnění otázky, ve které fázi zastupitelstvo obce rozhoduje o podnětu na změnu ÚP, a zda tak má činit pouze jednou či opakovaně, jak by se mohlo zdát z ustanovení § 109 odst. 1 SZ v kombinaci s § 111 odst. 3 SZ. Ministerstvo pro místní rozvoj tímto metodickým sdělením objasňuje, že k rozhodnutí o pořízení změny dochází pouze jedenkrát. Text § 109 odst. 1 SZ *„Nejde-li o změnu územního rozvoje plánu pořizovanou na základě změny politiky územního rozvoje nebo nejde-li o změnu pořizovanou na základě zprávy o uplatňování, schvalující orgán rozhoduje o pořízení změny z vlastního podnětu nebo z podnětu ...“* je třeba chápat jako kompetenční ustanovení, které pouze říká, že o pořízení změny ÚP rozhoduje zastupitelstvo obce (je mu svěřena kompetence rozhodovat). Je třeba připustit, že se ustanovení § 109 odst. 1 SZ může jevit jako duplicitní, protože kompetence zastupitelstva obce rozhodovat o pořízení ÚP a regulačního plánu vyplývá též z ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) SZ, které je třeba vztáhnout nejen na územně plánovací dokumentaci, ale i na její změnu (§ 72 odst. 3 SZ *Územně plánovací dokumentací se rozumí i změna územně plánovací dokumentace*).

Samotný procesní krok, tj. rozhodnutí zastupitelstva obce, vyplývá až z ustanovení § 111 odst. 3 SZ, kdy zastupitelstvo obce buď rozhodne o pořízení změny ÚP a schválí její zadání, nebo nesouhlasí-li s předloženým návrhem, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě, nebo jej zamítne. Tomuto výkladu odpovídá i důvodová zpráva k § 109 SZ, která mimo jiné uvádí: *Podnět na pořízení změny se podává u schvalujícího orgánu, který před jeho projednáním musí zajistit jeho posouzení pořizovatelem.*