

# ČÁST ČTVRTÁ ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

## Hlava I Obecná ustanovení

### § 22 Základní pojmy

(1) Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) pořizováním soustavná činnost obce, kraje a státu, prováděná odborně způsobilými osobami za účelem zpracování, projednání, schválení a vydání územně plánovacích dokumentací a územně plánovacích podkladů,
- b) pořizovatelem rada obce, rada kraje a **ministerstvo pro místní rozvoj/úřad/vláda**; nezřizuje-li obec radu, je pořizovatelem zastupitelstvo,
- c) schvalujícím orgánem zastupitelstvo obce, zastupitelstvo kraje a **vláda/poslanecká sněmovna Parlamentu**,
- d) odborným pořizovatelem osoba oprávněná podle zvláštních právních předpisů\*) k provádění odborných pořizovatelských výkonů podle pokynů pořizovatele,
- e) zpracovatelem osoba oprávněná k výkonu projektových činností podle zvláštních právních předpisů\*),
- f) změnou v území změna podmínek uspořádání a využití území,
- g) plochou nebo lokalitou ucelená část území tvořená jedním nebo více pozemky nebo jejich částí, která může být vymezena v územně plánovací dokumentaci, popřípadě v územně plánovacích podkladech, s ohledem na stávající nebo požadovaný charakter nebo způsob uspořádání a využití a její význam,
- h) koridorem část území vymezená pro umístění dopravní nebo technické infrastruktury, popřípadě opatření nestavební povahy,
- i) plochou nebo lokalitou, popřípadě koridorem nadmístního významu je plocha, lokalita nebo koridor, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí; v případě hlavního města Prahy se za plochu nebo koridor nadmístního významu považuje plocha celoměstského významu,
- j) zastavitelným územím část území vymezená **a určena** v územním plánu obce nebo v územním plánu kraje nebo v územním rozvojovém plánu k zastavění,
- k) nezastavitelným územím část území v zastavěném území, jejíž zástavba je v územním plánu obce nebo v územním plánu kraje nebo v územním rozvojovém plánu vyloučena,
- l) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle § 47,
- m) nezastavěným územím území nezahrnuté do zastavěného území nebo do území zastavitelného,
- n) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků určený **povolením** k zastavění,
- o) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý celek se stavbami majícími převažující funkci v tomto souvislém celku,
- p) uliční čarou hranice mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem,
- q) stavební čarou rozhraní mezi stavbou budovy a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany budovy ve výši rostlého nebo upraveného terénu **ve vztahu k veřejnému prostranství nebo veřejnému komunikačnímu prostoru**; stavební čára může být
  1. uzavřená, která stanoví rozhraní souvisle zastavěné, v celé délce stavby,

2. otevřená, která stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami a
  3. volná, která stanoví rozhraní, z něhož může stavba ustupovat,
- r) čarou zastavění rozhraní mezi částí přípustného zastavění do hloubky pozemku a jeho nezastavitelnou částí,
- s) stavební prolukou nezastavěný pozemek nebo soubor pozemků ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění a který je vymezen staqvební nebo uliční čarou, hranicemi pozemku a čarou zastavění.

(2) Charakterem území se rozumí specifické přírodně krajinné, kulturně civilizační a sociálně ekonomické podmínky uspořádání a využívání území v jejich vzájemné souvislosti a podmíněnosti. Pro účely územního plánování se jím rozumí zejména struktura a typ zástavby, uspořádání veřejných prostranství a urbanistické, architektonické, estetické a přírodní hodnoty včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

(3) Pro účely tohoto zákona se dále rozumí

- a) nadřazenou územně plánovací dokumentací pro
1. regulační plán územní plán obce, územní plán kraje a územní rozvojový plán,
  2. územní plán obce územní plán kraje a územní rozvojový plán,
  3. územní plán kraje územní rozvojový plán,
- b) navazující územně plánovací dokumentací pro
1. územní rozvojový plán územní plán kraje, územní plán obce a regulační plán,
  2. územní plán kraje územní plán obce a regulační plán,
  3. územní plán obce regulační plán,
- c) územní rezervou část území vymezená v územně plánovací dokumentaci pro jeho budoucí uspořádání a využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit; v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

*CELEX: 32001L0042, 32009L0147, 31992L0043*

## § 23

### **Smysl a účel územního plánování**

Smyslem a účelem územního plánování jakožto společenské dohody o podmínkách uspořádání a využívání je ve veřejném zájmu

- a) vytvářet předpoklady pro výstavbu s vyváženými podmínkami pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost obyvatel a pro účelné a účinné využívání zastavěného a zastavitelného území a zajišťovat ochranu nezastavěného a nezastavitelného území, a vytvářet harmonické prostředí pro každodenní život, pro ochranu veřejného zdraví a pro budoucí udržitelný vývoj společnosti,
- b) vytvářet předpoklady pro účinnou péči o kvalitu vystavěného prostředí s přihlédnutím ke zvláštnímu charakteru osídlení a jeho dosavadnímu vývoji, k jeho přírodně krajinným hodnotám, kulturně civilizačním hodnotám, především hodnotám urbanistickým a architektonickým, a k hodnotám dochovaného archeologického dědictví,
- c) přispívat k právní jistotě podmínek uspořádání a využívání území.

## § 24

### **Úkol územního plánování**

Úkolem územního plánování je zejména

- a) zjišťovat, posuzovat a hodnotit stav území, potřebu jeho změn, a stanovovat koncepci vhodného a účelného uspořádání a využití území,

- b) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na kvalitu vystavěného prostředí stanovením podmínek uspořádání a využívání území, zejména míry využití území, uspořádání území stanovením podmínek pro umístění a řešení staveb a jejich souborů a veřejných prostranství, jakož i revitalizace zanedbaných částí území,
- c) stanovovat podmínky pro provedení změn v území a pořadí jejich realizace, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na charakter a hodnoty území a na využití navazujícího území,
- d) koordinovat veřejné záměry a veřejné a soukromé záměry v území a vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a stanovovat kompenzační opatření, je-li to potřebné,
- e) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování hrozeb v území a pro vhodné využívání obnovitelných zdrojů,
- f) v zákonem stanovených případech posuzovat vlivy územně plánovací dokumentace na udržitelný vývoj území podle zvláštních právních předpisů.

CELEX: 32001L0042

## § 25

### Nástroje územního plánování

Nástroji územního plánování jsou

- a) územně plánovací podklady,
- b) územně plánovací dokumentace,
- c) vymezení zastavěného území,
- d) územní opatření.

## § 26

### Působnost

(1) Působnost ve věcech územního plánování vykonávají orgány obcí a krajů, vláda, Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“), Ministerstvo obrany na území vojenských újezdů.

(2) Orgány obce v souladu s programem rozvoje pořizují a schvalují zadání a návrhy územního plánu obce a regulačního plánu nebo jejich změnu a vydávají územní nebo regulační plán obecně závaznou vyhláškou.

(3) Orgány kraje v souladu s programem rozvoje pořizují a schvalují zadání a návrhy územního plánu kraje. Do činnosti orgánů obcí mohou zasahovat jen v zákonem stanovených případech, a to pouze v záležitostech týkajících se záležitostí nadmístního významu; za tím účelem pořizují a schvalují zadání a návrhy územního plánu kraje.

(4) Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) vykonává působnost ve věcech územního rozvojového plánu, nestanoví-li zákon, že o věci rozhoduje Úřad nebo vláda. Vláda, Úřad a ministerstvo mohou zasahovat do působnosti orgánů krajů a obcí jen v zákonem stanovených případech, a to pouze v záležitostech týkajících se záměrů mezinárodního a celostátního významu.

(5) Ministerstvo obrany vykonává působnost na území vojenských újezdů; za tím účelem vydává vyhláškou územní plán vojenského újezdu a regulační plán; ustanovení o územním plánu obce a regulačním plánu se použijí obdobně.

(6) Úřad, Ministerstvo obrany, kraj nebo obec jako pořizovatel pořizuje územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentaci nebo vymezení zastavěného území a odpovídá za zákonost postupu podle tohoto zákona.

(7) Úřad vykonává působnost ve věci veřejného zájmu hájeného dotčenými orgány státní správy,<sup>1</sup> a zajišťuje správu geoportálu.

## § 27

### Dotčené orgány

(1) Odborný pořizovatel při pořizování územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace nebo vymezení zastavěného území postupuje ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle jiných právních předpisů nebo tohoto zákona.

(2) Dotčené orgány vydávají stanoviska, jejichž obsah je závazný pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo vymezení zastavěného území. **Nebylo-li v případě rozporů dosaženo dohody, postupuje se podle zvláštních právních předpisů\*).** Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu platí obdobně.

----

\*) § 136 odst. 6 v souběhu s § 133 správního řádu

## Hlava II

### Územně plánovací podklady

## § 28

### Územně analytické podklady

(1) Územně analytické podklady jsou právně nezávaznými odbornými a informačními podklady sloužícími zejména k pořizování územně plánovací dokumentace. Územně analytické podklady pořizuje a průběžně aktualizuje v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územně plánovací dokumentace pořizovatel. Pořizovatel pořizuje v intervalu 5 let jejich úplnou aktualizaci.

(2) Údaje o území poskytuje pořizovateli poskytovatel údajů, kterým je orgán veřejné správy, územní samosprávný celek, jimi založená nebo zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infrastruktury v digitální podobě bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom odpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Grafická část se poskytuje ve formátech stanovených pro vkládání do digitální technické mapy. Povinnost poskytnutí údajů o území je splněna jejich zápisem do digitální technické mapy nebo do geoportálu.

## § 29

### Územní studie

(1) Územní studie je odborný podklad, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, **popřípadě částí území**, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat **jeho uspořádání a využívání**.

(2) Územní studii lze využít jako odborný podklad pro rozhodování v území pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací; tyto části musí být v územní

---

<sup>1</sup> Podle § 3 a přiměřeně podle § 45 ve vztahu k řešení rozporů mezi orgány státní správy

studii výslovně uvedeny. Od řešení navrženého v územní studii se lze při rozhodování v odůvodněných případech odchýlit.

(3) Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. Zpracování územní studie požadované územně plánovací dokumentací hradí orgán, který v územně plánovací dokumentaci pořizování územní studie uložil. Pořizování územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úhradou nákladů na zpracování územní studie od toho, kdo tento podnět podal.

## Hlava III Územně plánovací dokumentace

### Díl 1 Základní ustanovení

#### § 30

(1) Vydání územně plánovací dokumentace je informovaným politickým a právním rozhodnutím státu, kraje nebo obce, které s vědomím jeho významu a následků stanoví veřejný zájem na uspořádání a využití území. V případě krajů a obcí je realizací jejich práva na samosprávu při respektování veřejných zájmů chráněných právními předpisy. Při pořizování a vydání územně plánovací dokumentace vojenského újezdu se postupuje podle tohoto zákona přiměřeně.

(2) Územně plánovací dokumentace je závazná pro rozhodování a další činnosti v území. Při povolování záměrů nelze přezkoumávat obsah územně plánovací dokumentace ani samotnou přípustnost záměrů v ní obsažených nebo záměrů je podmiňujících nebo přímo souvisejících; posuzování podmínek povolení těchto záměrů tím není dotčeno.

(3) Územně plánovací dokumentace se zpracovává formou strukturovaných geografických dat a dat textové části ve formátech a náležitostech, které stanoví prováděcí právní předpis ke geoportálu.

(4) Výstupem územně plánovacích činností je také informativní výkresová část, rovněž vkládaná do geoportálu.

(5) Nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace. K části navazující územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se nepřihlíží.

#### § 31

### Obsah územně plánovací dokumentace

(1) Územně plánovací dokumentace obsahuje zásady uspořádání a využití území nebo další věcné požadavky pro pořizování a schválení navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území (dále jen „regulativy“). Obsahuje-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, projektant doporučí jednu variantu jako nejvhodnější.

(2) Územně plánovací dokumentace obsahuje textovou a grafickou část ve formě strukturovaných dat, která se zpracovává nad státním mapovým dílem<sup>24)</sup> a digitální technickou

---

<sup>24)</sup> § 3 nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání.

mapou nebo nad polohopisným a výškopisným zaměřením, není-li v tomto zákoně stanoveno jinak.

(3) Nadřazená územně plánovací dokumentace ani vyhodnocení jejích vlivů nesmí obsahovat podrobnosti náležející navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodování v území, nestanoví-li tento zákon jinak.

## § 32

### Důvodová zpráva

(1) Současně s návrhem územně plánovací dokumentace se zpracovává důvodová zpráva, která obsahuje

- a) odůvodnění navrženého řešení včetně výběru nejvhodnější varianty a vyhodnocení souladu se zadáním,
- b) vyhodnocení koordinace navrženého řešení z hlediska širších územních vztahů,
- c) posouzení souladu s právními předpisy a s nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- d) posouzení naplnění účelu a úkolů územního plánování, zejména dopadů zvolené koncepce na přírodně krajinné části území (odborný odhad případných záborů zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa) a na kvalitu vystavěného prostředí,
- e) splnění podmínek vyplývajících ze stanoviska příslušného orgánu k posouzení vlivů územně plánovací dokumentace na udržitelný vývoj území, pokud se posouzení zpracovává,
- f) odhad dopadu navrženého řešení na veřejné rozpočty.

(2) Součástí důvodové zprávy je i koordinační výkres, který zahrnuje navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území a schémata, která slouží pro zobrazení vybraných koncepčních zásad. Koordinační výkres a schémata nejsou předmětem projednání a schválení územně plánovací dokumentace, změny navrženého řešení však do nich musí být před jejím vydáním promítnuty.

*CELEX: 32001L0042*

## Díl 2

### Druhy územně plánovací dokumentace

## § 33

### Územní rozvojový plán

(1) Územní rozvojový plán stanoví v souladu s ustanovením § 23 a 24 tohoto zákona strategické záměry státu v území, zejména podmínky a náležitosti prosazování celostátně nebo mezinárodně významných veřejných zájmů, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a Evropské unie a přispívá k jejich naplňování.<sup>25)</sup>

(2) Územní rozvojový plán obsahuje textovou a grafickou část. Textová část územního rozvojového plánu obsahuje vymezení částí území nezbytných pro umístění mezinárodně nebo celostátně významných záměrů přesahujících území jednoho kraje, zejména záměrů přírodně krajinných a záměrů infrastrukturních. Pro dosažení účelu územního plánování může pořizovatel vymežit veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pro něž lze

---

<sup>25)</sup> Například nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/1999 ze dne 11. prosince 2018 o správě energetické unie a opatření v oblasti klimatu, směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/28/ES ze dne 23. dubna 2009 o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů a o změně a následném zrušení směrnic 2001/77/ES a 2003/30/ES.

vlastnická práva vyvlastnit, požadavky a podmínky koordinace a etapizace, požadavky na pořízení územní studie pro podrobnější prověření podmínek uspořádání a využití ve vymezených částech území, jakož i rozsah případných nezbytných kompenzačních opatření.

(3) Grafická část územního rozvojového plánu obsahuje zejména vyznačení částí území určených k umístění celostátně nebo mezinárodně významných záměrů, koncepci sídelní struktury České republiky, koordinaci a etapizaci, popřípadě částí území s podmínkou prověření územní studií. Grafická část se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku 1 : 100 000 nebo 1 : 200 000 a vydává se v uvedených měřítcích. Pro účely vymezení území určených pro umístění záměrů mezinárodního a celostátního významu může být grafická část územního rozvojového plánu zpracována nad mapovým podkladem v měřítku 1 : 50 000 a vydána v tomto měřítku. Je-li to účelné, může být grafická část doplněna schématy.

(4) Územní rozvojový plán **schvaluje a** vydává pro celé území České republiky nařízením vláda/PSP.

(5) K návrhu územního rozvojového plánu zajistí pořizovatel vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

*CELEX: 32009L0028, 32001L0042, 32009L0147, 31992L0043*

## § 34

### Územní plán kraje

(1) Územní plán kraje stanoví v souladu s ustanovením § 23 a 24 tohoto zákona koncepční záměry kraje v území, zejména podmínky a náležitosti prosazování nadmístně významných veřejných zájmů, zohledňuje požadavky vyplývající z věcných řešení územního rozvojového plánu, popřípadě ze strategických koncepcí České republiky a Evropské unie, pokud se dotýkají území kraje, a přebírá je. Pokud je neupřesňuje, nejsou předmětem projednání jeho návrhu. Součástí územního plánu kraje mohou být upřesnění a další záměry mezinárodního nebo celostátního významu, které nejsou součástí územního rozvojového plánu, pokud s tím vysloví souhlas Úřad.

(2) Územní plán kraje obsahuje textovou a grafickou část. Textová část územního plánu kraje obsahuje zejména podmínky a požadavky na uspořádání a využívání území z hlediska celkové koncepce rozvoje kraje, péče o přírodně krajinné hodnoty nadmístního dosahu, zejména péče o rozsáhlá zvláště chráněná území a nadmístní systémy ekologické stability, struktury jeho osídlení a infrastruktury nadmístního významu. Pro dosažení účelu územního plánování může pořizovatel vymežit veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pro něž lze vlastnická práva vyvlastnit, požadavky a podmínky koordinace a etapizace, požadavky na pořízení územní studie pro podrobnější prověření podmínek uspořádání a využití ve vymezených částech území, jakož i rozsah případných nezbytných kompenzačních opatření.

(3) Grafická část územního plánu kraje obsahuje zejména vyznačení částí území určených k umístění celostátně nebo mezinárodně významných záměrů, koncepci sídelní struktury kraje, koordinaci a etapizaci, popřípadě částí území s podmínkou prověření územní studií. Grafická část územního plánu kraje se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku 1 : 50 000, grafická část podrobnějšího řešení může být zpracována nad mapovým podkladem v měřítku 1 : 25 000 a vydává se v uvedených měřítcích. Je-li to účelné, může být grafická část územního plánu kraje doplněna schématy.

(4) K návrhu územního plánu kraje zajistí pořizovatel vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

(5) Územní plán kraje vydává pro celé území kraje zastupitelstvo kraje obecně závaznou vyhláškou.

(6) Pro územní plán hlavního města Prahy platí ustanovení o územním plánu kraje přiměřeně.

*CELEX: 32001L0042, 32009L0147, 31992L0043*

## § 35

### Územní plán obce

(1) Územní plán obce stanoví v souladu s ustanovením § 23 a 24 tohoto zákona koncepční záměry obce v území, zejména podmínky a náležitosti prosazování veřejných zájmů, zohledňuje požadavky vyplývající z věcných řešení územního rozvojového plánu a územního plánu kraje, pokud se dotýkají území obce, a přebírá je. Pokud je neupřesňuje, nejsou předmětem projednání jeho návrhu. Součástí územního plánu obce mohou být upřesnění a další záměry celostátního nebo nadmístního významu, které nejsou součástí územního rozvojového plánu nebo územního plánu kraje, pokud s tím vysloví souhlas Úřad anebo kraj.

(2) Územní plán obce obsahuje textovou a grafickou část. Textová část územního plánu obce obsahuje zejména podmínky a požadavky na uspořádání území včetně jeho členění a na využívání území z hlediska celkové koncepce rozvoje obce a péče o jeho hodnoty, zvláště koncepce přírodně krajinné, koncepce vystavěného prostředí (urbanistické koncepce), koncepce infrastruktury, popřípadě koncepce veřejné vybavenosti. Pro dosažení účelu územního plánování může pořizovatel vymežit veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pro něž lze vlastnická práva vyvlastnit, požadavky a podmínky koordinace a etapizace, požadavky na pořízení regulačního plánu pro vymezené části území obce, popřípadě pro pořízení územní studie pro podrobnější prověření podmínek uspořádání a využití ve vymezených částech území a jako podmínku pro rozhodování, jakož i rozsah případných nezbytných kompenzačních opatření. Územní plán obce může pro celé území obce nebo pro jeho vymezenou část obsahovat též prvky regulačního plánu, pokud tak stanoví zastupitelstvo obce v zadání územního plánu.

(3) Územní plán obce může, je-li to účelné, obsahovat rovněž členění území z hlediska charakteru na lokality, z hlediska míry změn na území stabilizovaná, transformační a rozvojová, z hlediska podmínek zastavitelnosti na území zastavitelná a nezastavitelná, z hlediska přípustnosti zátěží podle míry zátěže, popřípadě vymežit architektonicky nebo urbanisticky významné stavby nebo části území, stanovit standard veřejných prostranství, stanovit minimální požadovaný nebo maximální přípustný počet parkovacích a odstavných stání a možnost nahradit kapacity parkování pro konkrétní stavbu podílem na společném řešení parkování, popřípadě z dalších hledisek, prokáže-li se jejich důvodnost.

(4) Součástí územního plánu obce mohou být se souhlasem pořizovatele nadřazené územně plánovací dokumentace též

- a) upřesnění řešení obsažených v nadřazené územně plánovací dokumentaci a
- b) vymezení dalších ploch nebo koridorů nadmístního významu, které nejsou součástí nadřazené územně plánovací dokumentace.

(5) Grafická část územního plánu obce obsahuje zejména vyznačení jednotlivých částí území, podmínek jejich uspořádání a využití, podmínek koordinace a etapizace, popřípadě částí území s podmínkou prověření regulačním plánem nebo územní studií. Grafická část územního plánu obce obsahuje zejména výkres základního členění území, podmínek jeho uspořádání a využívání. Je-li součástí územního plánu obce též určení veřejně prospěšných staveb nebo opatření, obsahuje grafická část územního plánu též samostatný výkres těchto staveb a opatření.



Je-li to účelné, může grafická část obsahovat též samostatný výkres etapizace, koordinace, popřípadě výkres s regulačními prvky. Grafická část územního plánu obce se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000 a vydává v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000, není-li v zákonu stanoveno jinak. Je-li to účelné, může být grafická část územního plánu obce doplněna schématy.

(6) K návrhu územního plánu obce zajistí pořizovatel vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud je to nezbytné podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

(7) Územní plán obce vydává pro celé území obce zastupitelstvo obce obecně závaznou vyhláškou. Územní plán obce může být vydán i pro část území hlavního města Prahy nebo statutárního města. Územní plán obce se v takovém případě považuje za nadřazenou územně plánovací dokumentaci.

(8) Územní plán hlavního města Prahy, pokud splní požadavky dle § 34 odst. 6, může nahradit územní plán kraje.

*CELEX: 32001L0042, 32009L0147, 31992L0043*

## § 36

### Regulační plán

(1) Regulační plán stanoví v souladu s ustanovením § 23 a 24 tohoto zákona podrobnější podmínky uspořádání včetně členění a využívání území vymezené části území v podrobnosti jednotlivých pozemků a jejich souborů. Regulační plán může být pořízen v ploše vymezené v nadřazené územně plánovací dokumentaci; v jiné ploše může být pořízen jen tehdy, pokud nemění její charakter.

(2) Regulační plán obsahuje textovou a grafickou část. Textová část regulačního plánu obce obsahuje zejména podmínky a požadavky na uspořádání části území, zejména jeho členění na jednotlivé pozemky a jejich soubory, podmínky jejich uspořádání a využívání, podmínky pro umístění staveb na pozemcích z hlediska polohy (polohové regulativy). Pro dosažení účelu územního plánování může pořizovatel vymežit v regulačním plánu veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, pro něž lze vlastnická práva vyvlastnit, požadavky a podmínky koordinace a etapizace, jakož i rozsah případných nezbytných kompenzačních opatření.

(3) Regulační plán může, je-li to účelné, vymežit architektonicky nebo urbanisticky významné stavby nebo části území, stanovit standard veřejných prostranství, stanovit minimální požadovaný nebo maximální přípustný počet parkovacích a odstavných stání a možnost nahradit kapacity parkování pro konkrétní stavbu podílem na společném řešení parkování, popřípadě stanovit další podmínky, prokáže-li se jejich důvodnost.

(4) Grafická část regulačního plánu obsahuje zejména vyznačení jednotlivých částí řešeného území, podmínek jejich uspořádání a využití a podmínek koordinace a etapizace. Grafická část regulačního plánu obsahuje zejména výkres základního členění území, podmínek jeho uspořádání, popřípadě využívání. Je-li součástí regulačního plánu též určení veřejně prospěšných staveb nebo opatření, obsahuje grafická část územního plánu též samostatný výkres těchto staveb a opatření. Je-li to účelné, může grafická část obsahovat též samostatný výkres etapizace a koordinace. Grafická část regulačního plánu se zpracovává nad polohopisným a výškopisným zaměřením v měřítku 1 : 500 nebo 1 : 1 000 nebo nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydává se v uvedených měřítcích. Je-li to účelné, může být grafická část regulačního plánu doplněna schématy.

(5) V případě, že z posouzení vlivů záměru EIA obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí vyplyne, že záměr EIA nemůže být povolen a realizován v souladu s jeho vymezením v regulačním plánu, nebo v případě, že regulativy obsažené v regulačním plánu jsou v rozporu se zákonnými požadavky na výstavbu, příslušná část regulačního plánu se nepoužije.

(6) Regulační plán vydává pro část území zastupitelstvo obce obecně závaznou vyhláškou.

### Díl 3

## Pořízení územně plánovací dokumentace

### § 37+38

## Návrh zadání a jeho projednání a schválení

(1) Návrh zadání územně plánovací dokumentace zpracuje odborný pořizovatel podle výsledků průzkumů a rozborů provedených v součinnosti se zpracovatelem a podle pokynů pořizovatele. Návrh zadání obsahuje na základě provedených průzkumů a jejich posouzení a vyhodnocení obsahové a formální požadavky na zpracování návrhu.

(2) Pořizovatel zveřejní návrh zadání na své úřední desce a v geoportálu a toto zveřejnění oznámí veřejnou vyhláškou; územním samosprávným celkům s řešeným územím přímo sousedícím a dotčeným orgánům zašle oznámení jednotlivě.

(3) Do 30 dnů od doručení oznámení může každý doručit pořizovateli písemné podněty k návrhu zadání. Dotčené orgány mohou ve stejné lhůtě doručit pořizovateli písemné vyjádření. Nevydá-li dotčený orgán vyjádření v uvedené lhůtě, platí, že z hlediska jím chráněných veřejných zájmů s návrhem zadání souhlasí. K později uplatněným podnětům a vyjádřením se nepřihlíží.

(4) Pořizovatel zašle návrh zadání územního rozvojového plánu a územního plánu kraje nebo územního plánu obce příslušnému úřadu<sup>26)</sup> a současně orgánu ochrany přírody a krajiny, kterým je v případě územního rozvojového plánu a územního plánu kraje Ministerstvo životního prostředí a v případě územního plánu obce **krajský úřad**. Do 21 dnů ode dne doručení návrhu zadání doručí orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko<sup>27)</sup>.

(5) Příslušný úřad do 30 dnů ode dne doručení návrhu zadání územně plánovací dokumentace podle odstavce 3 doručí pořizovateli stanovisko, ve kterém uvede, zda má být návrh územně plánovací dokumentace posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle zvláštního právního předpisu<sup>28)</sup>; tyto požadavky však nesmí vyžadovat podrobnosti náležející svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo navazujícímu rozhodnutí. **Obsah stanoviska musí být s pořizovatelem dohodnut.**

(6) Pokud ze stanoviska orgánů uvedených v odstavcích 3 a 4 vyplyne, že má být návrh územně plánovací dokumentace posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, doplní **odborný pořizovatel v součinnosti se zpracovatelem** do návrhu zadání územního rozvojového plánu, územního plánu kraje nebo územního plánu obce požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení vlivů“) v souladu s uvedenými stanovisky.

(7) Na základě výsledků projednání **odborný pořizovatel podle pokynů pořizovatele a v součinnosti se zpracovatelem** upraví návrh zadání a předloží jej ke schválení.

---

<sup>26)</sup> § 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.

<sup>27)</sup> § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>28)</sup> Zákon 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.

(8) Návrh zadání územně plánovací dokumentace schvaluje orgán příslušný k jejímu vydání (dále jen „schvalující orgán“). Ve schváleném zadání pořizovatel stanoví pokyny pro zpracování návrhu; schválené zadání zveřejní pořizovatel na své úřední desce a v geoportálu.

## § 39

### Úhrada nákladů

(1) Náklady na pořízení, zejména náklady na mapové podklady, na zpracování územně plánovací dokumentace nebo její změny projektantem, na vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovává, a na vyhotovení úplného znění územně plánovací dokumentace po její změně hradí pořizovatel.

(2) Pokud je pořízení regulačního plánu nebo změny územně plánovací dokumentace vyvoláno výhradní potřebou žadatele, může schvalující orgán podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na vyvolanou změnu navazující územně plánovací dokumentace a vyvolanou náhradu za změnu v rozsahu územně plánovací činnosti.

(3) Pokud pořízení změny vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace a nejedná-li se o úhradu podle odstavce 2, hradí náklady na pořízení ten orgán, který nadřazenou dokumentaci schválil a vydal, ledaže byla tato změna vyvolána výhradní potřebou dotčené obce nebo kraje, příslušných ke schválení navazující územně plánovací dokumentace.

(4) Pokud je pořízení změny územního plánu kraje vyvoláno změnou územního rozvojového plánu, na žádost kraje uhradí takto vyvolané náklady ten, v jehož prospěch nebo na jehož návrh byl záměr vymezen, s výjimkou případů, kdy změna územního rozvojového plánu je zjevně ve prospěch rozvoje kraje, nebo byla přijata na návrh kraje.

## § 40

### Projednání návrhu

(1) Na základě schváleného zadání zajistí pořizovatel zpracování návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovává. Zpracování návrhu provádí zpracovatel, který odpovídá za správnost, celistvost a úplnost dokumentace; po dobu zpracování návrhu poskytuje odborný pořizovatel zpracovateli nezbytnou součinnost. Po zpracování návrhu vyhodnotí odborný pořizovatel pro pořizovatele zejména úplnost územně plánovací dokumentace, soulad s požadavky tohoto zákona, soulad se zadáním a s výjimkou územního rozvojového plánu soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

(2) Pořizovatel zveřejní návrh územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovává, na své úřední desce a v geoportálu a vystaví je k nahlédnutí. Místa, kde je možné do návrhu a vyhodnocení vlivů nahlédnout, pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou, ve které uvede i místo a čas konání veřejného projednání; veřejnou vyhlášku pořizovatel zašle jednotlivě dotčeným obcím a krajům. Veřejné projednání se koná nejdříve 15. den ode dne doručení veřejné vyhlášky. Je-li to účelné, nařídí pořizovatel více veřejných projednání, pro počítání lhůt stanovených zákonem je pak rozhodný den konání posledního veřejného projednání. Odborný výklad zajistí v průběhu veřejného projednávání odborný pořizovatel v součinnosti se zpracovatelem

(3) Dotčeným orgánům pořizovatel oznámí místa zveřejnění návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovává, a místo a čas konání společného jednání jednotlivě, a to nejméně 30 dnů předem. Dotčené orgány nejpozději do 15 dnů ode dne společného jednání uplatní svá stanoviska k návrhu územně plánovací dokumentace a připomínky k vyhodnocení vlivů. Obsahuje-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, uplatňují se připomínky a stanoviska ke každé variantě samostatně. **Obsahy stanovisek**

dotčených orgánů musí být dohodnuty a případné vzájemné rozpory vypořádány nejpozději při posledním společném veřejném jednání; nepodaří-li se rozpory vypořádat, postupuje se v souladu s § 44 tohoto zákona. K připomínkám a stanoviskům uplatněným po uvedené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.

(4) Pokud je ve vyhodnocení vlivů zjištěn významný negativní vliv na území sousedního státu, pořizovatel prostřednictvím Ministerstva životního prostředí zašle návrh územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území příslušnému orgánu sousedního státu, jehož území může být uplatňováním územně plánovací dokumentace významně ovlivněno a nabídne mu konzultace. Pokud příslušný orgán sousedního státu projeví o konzultace zájem, pořizovatel přizve k účasti tento orgán, Ministerstvo životního prostředí a Úřad, pokud není pořizovatelem projednávané územně plánovací dokumentace, a zajistí účast odborného pořizovatele a zpracovatele.

(5) Do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovává. K připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.

(6) Pokud se zpracovává vyhodnocení vlivů, pořizovatel zašle stanoviska a připomínky a výsledky konzultací podle odstavců 3 až 5 příslušnému úřadu jako podklad pro vydání stanoviska. Příslušný úřad uplatní stanovisko k územnímu rozvojovému plánu, územnímu plánu kraje, územnímu plánu obce, pokud je předmětem posuzování, do 30 dnů od obdržení těchto podkladů. Pokud příslušný úřad neuplatní stanovisko ve stanovené lhůtě, je možné územně plánovací dokumentaci vydat i bez jeho stanoviska, v tomto případě pořizovatel zohlední závěry vyhodnocení vlivů, připomínky a výsledky konzultací k vyhodnocení vlivů.

*CELEX: 32001L0042, 31992L0043,*

## § 41

### Vyhodnocení výsledků projednání

(1) Odborný pořizovatel v součinnosti se zpracovatelem vyhodnotí pro pořizovatele výsledky projednání návrhu územně plánovací dokumentace a navrhne mu řešení případných rozporů.

(2) Obsahuje-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, odborný pořizovatel v součinnosti se zpracovatelem navrhne pořizovateli na základě uplatněných stanovisek, popřípadě řešení rozporů a připomínek, a s ohledem na veřejné zájmy a odhad ekonomických nákladů výběr nejvhodnější varianty; ostatní varianty zařadí do důvodové zprávy včetně informace, jaká k nim byla uplatněna stanoviska a připomínky, popřípadě jaký byl výsledek řešení rozporů.

(3) Pokud je to nezbytné, odborný pořizovatel zajistí v součinnosti se zpracovatelem a podle pokynů pořizovatele úpravu návrhu územně plánovací dokumentace v souladu s výsledky projednání.

(4) Dojde-li na základě projednání k úpravě návrhu územně plánovací dokumentace, při níž jsou nově podstatně negativně dotčeny veřejné zájmy nebo v případě územního plánu obce nebo regulačního plánu vlastnictví pozemků a staveb a dotčený orgán ani vlastník neměli možnost k upravené dokumentaci vůbec uplatnit stanoviska nebo připomínky, jedná se o podstatnou úpravu vyžadující nové projednání v rozsahu této úpravy. Za podstatnou úpravu se

nepovažuje zúžení návrhu na nejvhodnější variantu. Pořizovatel si k podstatné úpravě vyžádá stanovisko orgánu ochrany přírody podle zvláštního právního předpisu a stanovisko příslušného úřadu, ve kterém bude stanoveno, zda je nutné vyhodnocení vlivů upravit, [a toto stanovisko s ním dohodne](#).

(5) V případě projednání podstatné úpravy pořizovatel zašle upravené vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovává, příslušnému úřadu a dále postupuje podle § 40 odst. 2 až 6, s tím, že stanoviska a připomínky je možné uplatnit jen k částem řešení, které byly od posledního jednání změněny, jinak se k nim nepřihlíží, Následně pořizovatel postupuje podle odstavce 1. Je-li to potřebné, pořizovatel [uloží odbornému pořizovateli a zpracovateli provést úpravu návrhu územně plánovací dokumentace](#) podle výsledků projednání podstatné úpravy.

(6) Vyhodnocení vlivů, které sloužilo jako podklad pro projednání návrhu územně plánovací dokumentace, se s výjimkou případu, kdy tak stanoví příslušný úřad podle odstavce 4, neupravuje.

(7) Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplýne, že územně plánovací dokumentace má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle zvláštního právního předpisu<sup>27</sup>). Kompenzační opatření uvede Ministerstvo životního prostředí ve svém stanovisku do 30 dnů od obdržení žádosti pořizovatele.

*CELEX: 32001L0042, 31992L0043*

## § 42

### Schválení územně plánovací dokumentace

(1) Pořizovatel předkládá schvalujícímu orgánu návrh územně plánovací dokumentace a důvodovou zprávu, ve které uvede i vyhodnocení připomínek došlých ve stanovené lhůtě. Návrh územně plánovací dokumentace musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, s výsledkem řešení rozporů a [s dohodnutými stanovisky](#) dotčených orgánů; to neplatí u územního rozvojového plánu. Návrh předkládaný schvalujícímu orgánu pořizovatel zveřejní [na své úřední desce a](#) v geoportálu.

(2) Schvalující orgán schválí předložený návrh a vydá schválenou územně plánovací dokumentaci. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem, schválí pokyny k úpravě územně plánovací dokumentace, které předá pořizovateli, nebo návrh zamítne a ukončí její pořizování. V případě, že pokyny k úpravě nevyvolají podstatnou úpravu, pořizovatel [uloží odbornému pořizovateli a zpracovateli provést úpravu návrhu územně plánovací dokumentace](#) a poté jej předloží schvalujícímu orgánu ke schválení. Pokud pokyny k úpravě vyvolají podstatnou úpravu, postupuje pořizovatel obdobně podle § 41 odst. 4 až 6.

(3) Pořizovatel zajistí vyhotovení úplného znění územně plánovací dokumentace po vydání každé její změny a toto úplné znění zveřejní [na své úřední desce a](#) v geoportálu.

(4) Kraj, obec a Ministerstvo obrany jsou povinny bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci, kterou schválily, uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

(5) V případě, že územně plánovací dokumentace kraje, obce nebo vojenského újezdu nebo její část znemožňuje realizaci záměru obsaženého v nadřazené územně plánovací dokumentaci, tato část navazující územně plánovací dokumentace se pro rozhodování ani pro pořizování navazující územně plánovací dokumentace nepoužije; [připouští-li to podrobnost nadřazené územně plánovací dokumentace, rozhoduje se podle ní](#).

(6) Pokud ten, kdo je příslušný záměr veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření uskutečnit, upustí od realizace záměru, sdělí tuto skutečnost pořizovateli, který ji vyznačí v geoportálu; vymezení těchto záměrů v územně plánovací dokumentaci se pro pořizování navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území nepoužije.

(7) Dojde-li ke zrušení územně plánovací dokumentace nebo její části Nejvyšším správním soudem nebo Ústavním soudem, lze při pořizování navázat na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn.

#### Díl 4

### Změna územně plánovací dokumentace

#### § 43

(1) Pořizovatel podle potřeby, nejpozději však do 5 let po vydání územně plánovací dokumentace a poté pravidelně nejméně jednou za 5 let písemně vyhodnotí, zda se nezměnily podmínky, za kterých byla tato dokumentace vydána.

(2) Po vydání nové nadřazené územně plánovací dokumentace nebo po vydání její změny pořizovatel uloží odbornému pořizovateli a zpracovateli písemné vyhodnocení, zda je s ní navazující územně plánovací dokumentace v souladu. Pokud uvedené dokumentace nejsou v souladu, uloží pořizovatel bez zbytečného odkladu zpracování návrhu zadání odbornému pořizovateli a zpracovateli s pokynem uvést navazující územně plánovací dokumentace do souladu a spolu s návrhem na pořízení změny předloží návrh zadání schvalujícímu orgánu ke schválení; pokud návrh zadání obsahuje jen požadavky na uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, neprojednává se.

(3) Změna územně plánovací dokumentace může být pořízena též na žádost

- a) územního samosprávného celku,
- b) dotčeného orgánu,
- c) toho, kdo hodlá změnu v území realizovat, anebo
- d) v případě územně plánovací dokumentace obce na návrh občana obce nebo vlastníka pozemku nebo stavby na území obce.

(4) Návrh na pořízení podle odstavce 3 obsahuje

- a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, v případě že návrh podává vlastník pozemku nebo stavby též uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce,
- b) název územně plánovací dokumentace, kterou navrhuje změnit,
- c) důvody pro pořízení změny,
- d) návrh zadání změny územně plánovací dokumentace v rozsahu nezbytném pro její pořízení,
- e) návrh úhrady nákladů uvedených v § 39 odst. 1 a 3.

(5) Návrh na pořízení změny územně plánovací dokumentace podle odstavce 3 a 4 se podává u pořizovatele. Pokud je návrh v rozporu se zákonem nebo s nadřazenou územně plánovací dokumentací nebo není úplný a ani na výzvu pořizovatele navrhovatel nedostatky neodstraní ve stanovené lhůtě, pořizovatel po konzultaci s odborným pořizovatelem a zpracovatelem předloží schvalujícímu orgánu návrh na odmítnutí žádosti a informuje o tom navrhovatele. Nevykazuje-li návrh uvedené nedostatky, pořizovatel jej po konzultaci s odborným pořizovatelem a zpracovatelem se svým odborným vyjádřením bez zbytečného odkladu předloží schvalujícímu orgánu a vyžádá si jeho souhlas s případnou úpravou návrhu zadání a se zahájením jeho projednání.

(6) Jsou-li splněny podmínky pro zahájení projednání návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace, postupuje se dále v rozsahu měněných částí obdobně podle § 38, je-li projednání návrhu zadání vyžadováno, a podle § 40 až § 42

(7) V případě, že návrh podle odstavce 3 a 4 na pořízení změny územního plánu kraje, územního plánu obce nebo regulačního plánu, nevykazuje nedostatky a je-li k tomuto návrhu současně v případě územního plánu kraje nebo územního plánu obce předloženo stanovisko příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny, které uvádí, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a stanovisko příslušného úřadu, s uvedením, zda má být tento návrh obsahu změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle zvláštního právního předpisu, předloží jej pořizovatel [po konzultaci s odborným pořizovatelem a zpracovatelem](#) se svým odborným vyjádřením bez zbytečného odkladu schvalujícímu orgánu, vyžádá si jeho souhlas se zahájením jeho projednání a postupuje dále v rozsahu měněných částí obdobně podle § 40 až § 42.

(8) Ke stanoviskům a připomínkám k částem územně plánovací dokumentace, která není změnou měněna, se nepřihlíží.

*CELEX 32001L0042*

#### § 44

#### **Souběžné pořizování územně plánovací dokumentace**

(1) Je-li k vydání různých územně plánovacích dokumentací příslušný tentýž schvalující orgán, může schvalující orgán v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořízení navazující územně plánovací dokumentace a nadřazené územně plánovací dokumentace. [Projednání obou dokumentací se v takovém případě koná souběžně v jednom projednání.](#)

(2) Při souběžném pořizování územně plánovacích dokumentací nemusí být navazující územně plánovací dokumentace v souladu s částmi nadřazené územně plánovací dokumentace, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou; nabytí účinnosti navazující územně plánovací dokumentace je podmíněno nabytím účinnosti nadřazené územně plánovací dokumentace.

(3) Úřad a krajský pořizovatel pořizují na návrh ministerstva a kraje souběžně územní rozvojový plán a územní plán kraje, pokud je důvodný předpoklad, že bude nalezeno vhodnější řešení, než je obsaženo v územním rozvojovém plánu. Pořizování koordinuje Úřad. Územní plán kraje nemusí být v souladu s částmi územního rozvojového plánu, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou; nabytí účinnosti změny územního rozvojového plánu je v tomto případě podmínkou pro schválení územního plánu kraje.

(4) Pořizovatelé územně plánovací dokumentace kraje a obce pořizují na návrh kraje a obce souběžně územní plán kraje a územní plán obce, pokud je důvodný předpoklad, že bude nalezeno vhodnější řešení, než je obsaženo v územním plánu kraje. Pořizování koordinuje pořizovatel územně plánovací dokumentace kraje. Územní plán obce nemusí být v souladu s částmi územního plánu kraje, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou; nabytí účinnosti změny územního plánu kraje je v tomto případě podmínkou pro schválení územního plánu obce.

(5) Pokud je vyžadováno posouzení vlivů na životní prostředí, zpracovává se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území jen pro navazující územně plánovací dokumentaci a v podrobnosti, která této navazující dokumentaci odpovídá, je-li řešené území shodné.

*CELEX 32001L0042*

## Díl 5 Řešení rozporů

### § 45

(1) Při rozporu vzniklém při pořizování územně plánovací dokumentace mezi stanovisky dotčených orgánů nebo mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem, resp. mezi obcí nebo krajem a dotčeným orgánem se pořizovatel pokusí do 30 dnů od vzniku rozporu o jeho smírné odstranění.

(2) V případě, že se pořizovateli nepodařilo vyřešit rozpor smírem, postoupí jej bezodkladně Úřadu, který po konzultaci s dotčenými ministerstvy a ústředními orgány státní správy o rozporu rozhodne do 60 dní od doručení rozporu. Je-li stranou sporu Úřad, o rozporu rozhodne vláda.

## Hlava IV Zastavěné území

### § 46

(1) 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.

#### (2) Do zastavěného území se zahrnují

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,
- c) oplocené pozemky zahrádkářských osad, na kterých se nacházejí stavby,
- d) veřejná prostranství,
- e) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území,
- f) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

(3) V zastavěném území vymezovaném na území obce, která nemá vydaný územní plán obce, se vyznačí pozemky, které jsou nezastavitelné do doby vydání územního plánu obce (dále jen „nezastavitelný pozemek“), kterými jsou

- a) pozemek parku,
- b) lesní pozemek nebo soubor lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,
- c) jiná část krajiny zaregistrovaná orgánem ochrany přírody a krajiny jako významný krajinný prvek podle jiného právního předpisu.

(4) Na nezastavitelných pozemcích lze do doby vydání územně plánovací dokumentace povolit jen nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu neznemožňující jejich dosavadní využití.

(5) Zastavěné území se vymezuje v územním plánu obce a aktualizuje se jeho změnou. Pokud bylo zastavěné území vymezeno na území obce, která nemá vydaný územní plán obce, aktualizuje se vydáním nového vymezení zastavěného území. Je-li na území obce vymezeno více zastavěných území, aktualizují se jen ta, která aktualizaci vyžadují.



## § 47

### Vymezení zastavěného území

(1) Není-li vydán územní plán obce, pořizovatel navrhne vymezení zastavěného území a návrh zveřejní [na své úřední desce a v](#) geoportálu a vystaví jej k nahlédnutí. Místa, kde je možné do návrhu vymezení zastavěného území nahlédnout, pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit k návrhu vymezení zastavěného území u pořizovatele písemně své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

(2) Pořizovatel může svolat místní šetření za účasti dotčených orgánů hájících veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny a státní památkové péče; místo a dobu konání místního šetření [za účasti odborného pořizovatele a zpracovatele](#) oznámí nejméně 15 dnů předem spolu s údaji o místech, kde je možné do návrhu vymezení zastavěného území nahlédnout. Dotčené orgány uplatní svá stanoviska nejpozději do 15 dnů ode dne místního šetření nebo ode dne zveřejnění návrhu [na úřední desce a v](#) geoportálu, jinak se k nim nepřihlíží. **Obsah stanovisek musí být dohodnut.**

(3) Pořizovatel uloží vyhodnocení výsledků projednání návrhu vymezení zastavěného území [odbornému pořizovateli a zpracovateli](#) a zajistí řešení případných rozporů. Pokud je to nezbytné, pořizovatel [uloží odbornému pořizovateli a zpracovateli provést úpravu](#) návrhu vymezení zastavěného území v souladu s výsledky projednání.

(4) Pořizovatel předkládá návrh vymezení zastavěného území včetně důvodové zprávy [schvalujícímu orgánu](#), ve které uvede i vyhodnocení připomínek a stanovisek a jak byla respektována stanoviska dotčených orgánů. **Vymezení zastavěného území vydá pořizovatel nařízením.**

(5) Vymezení zastavěného území podle odstavce 4 pozbývá platnosti vydáním územního plánu obce.

## § 48

### Nezastavěné území

(1) V nezastavěném území lze povolovat záměry pouze pro vodní hospodářství, těžbu nerostů, dopravní a technickou veřejnou infrastrukturu, pro [snížení hrozeb v území a odstraňování jejich následků](#), a dále v souladu s charakterem území záměry pro zemědělství, lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny a pro nepobytovou rekreaci, a to včetně přípojek a dalších nezbytných staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí; doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace není u těchto staveb přípustná.

(2) Záměr podle odstavce 1 lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že jej územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu nevylučuje.