

# Pořízení změny územního plánu

## 01. Pojmenování (název) životní situace

Pořízení změny územního plánu

## 02. Základní informace k životní situaci

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Vymezuje zastavěné a nezastavěné území, plochy přestavby, plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy. Územní plán také stanoví podmínky pro využití těchto ploch.

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Na změnu územního plánu není právní nárok.

## 03. Kdo je oprávněn v této věci jednat (podat žádost apod.)

Změna územního plánu může být pořízena:

- z vlastního podnětu obce;
- na návrh orgánu veřejné správy;
- na návrh občana obce;
- na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce;
- na návrh oprávněného investora.

## 04. Jaké jsou podmínky a postup pro řešení životní situace

**Návrh na pořízení změny územního plánu** se podává u obce, pro jejíž území se má tato změna územního plánu pořizovat. O pořízení změny územního plánu rozhoduje zastupitelstvo příslušné obce, které také rozhodne o zařazení jednotlivých návrhů na změnu využití ploch do pořizované změny územního plánu.

Postup pořízení změny územního plánu sestává z několika předepsaných fází stanovených stavebním zákonem (zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů).

### Zadání změny územního plánu

Po schválení pořízení změny územního plánu v zastupitelstvu obce je vypracován návrh zadání změny územního plánu, ve kterém jsou stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu. Pořizovatel zašle návrh zadání dotčeným orgánům, obci, pro kterou je změna územního plánu pořizována, sousedním obcím a krajskému úřadu. Veřejnou vyhláškou zajistí zveřejnění návrhu zadání na úřední desce. Do 15 dnů od doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit své připomínky. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány a krajský úřad uplatnit své požadavky. K připomínkám a požadavkům uplatněným po uvedené lhůtě se nepřihlíží. Na základě uplatněných vyjádření, připomínek, požadavků a podnětů upraví pořizovatel návrh zadání a předloží jej ke schválení zastupitelstvu obce.

## Návrh změny územního plánu

Na základě schváleného zadání změny územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu změny.

Následuje konání společného jednání o návrhu změny územního plánu, na které jsou pozváni dotčené orgány, krajský úřad (dále jen „KÚ“), obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována a sousední obce. Dotčené orgány jsou vyzvány k uplatnění stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne společného jednání, sousední obce ve stejné lhůtě uplatňují připomínky. V uvedené lhůtě může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Poté se předkládají KÚ podaná stanoviska dotčených orgánů, připomínky veřejnosti, sousedních obcí a ostatních subjektů a výsledky konzultací jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu změny územního plánu. KÚ sdělí své stanovisko pořizovateli do 30 dnů od předložení všech uvedených podkladů. Ze závažných důvodů je možné lhůtu prodloužit, nejdéle však o 30 dnů.

## Řízení o změně územního plánu

Po upravení a posouzení návrhu změny územního plánu se koná **veřejné projednání**, o jehož uskutečnění je veřejnost informována veřejnou vyhláškou. Po dobu 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky je návrh změny územního plánu vystaven k nahlédnutí u pořizovatele a v obci, pro kterou je změna územního plánu pořizována. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání se mohou uplatnit námitky a připomínky. Námitky mohou podat vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Námitky a připomínky se uplatňují písemně, musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje. Námitky musí dále obsahovat odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou. K později uplatněným stanoviskům, námitkám a připomínkám se nepřihlíží.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu. Pokud je to potřebné pořizovatel zajistí úpravu návrhu změny územního plánu v souladu se stanovisky dotčených orgánů. Dojde-li k podstatné úpravě návrhu změny územního plánu, návrh se znovu posoudí a koná se opakované veřejné projednání.

## Vydání změny územního plánu

Následně pořizovatel předloží zastupitelstvu obce návrh na **vydání změny územního plánu** s jejím odůvodněním, které je její nedílnou součástí. Změna územního plánu se vydává formou opatření obecné povahy a veřejnost je o tomto informována veřejnou vyhláškou. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Po vydání změny pořizovatel zajistí pro obec **vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně** (právní stav).

## Změna územního plánu na základě zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období

Změny územního plánu mohou být pořizovány rovněž na základě zprávy o uplatňování územního plánu v uplynulém období, kterou pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky.

Při tomto postupu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu změny na základě schválených pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu, jež jsou součástí zprávy o uplatňování.

## **Zkrácený postup pořízení změny územního plánu**

Stavební zákon dle novely, která nabyla účinnosti 1. 1. 2018, připouští rovněž tzv. zkrácený postup pořízení změny územního plánu, která nevyžaduje zpracování variant řešení. V tomto případě musí návrh na pořízení změny obsahovat navíc stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody 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.

Při zkráceném postupu pořízení změny územního plánu se nepožizuje zadání změny a vypouští se fáze společného jednání o návrhu změny.

### **05. Jakým způsobem můžete zahájit řešení životní situace**

Písemným podáním návrhu na pořízení změny územního plánu.

### **06. Na které instituci životní situaci řešit**

Návrh na pořízení změny územního plánu se podává u obce, pro kterou má být změna pořízena.

### **07. Kde, s kým a kdy životní situaci řešit**

Návrh na pořízení změny územního plánu se podává u obce, pro jejíž území má být změna územního plánu pořízena.

### **08. Jaké doklady je nutné mít s sebou**

Návrh na pořízení změny územního plánu obsahuje

- údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických práv k pozemku nebo stavbě na území obce a nebo zmocnění majitele pro navrhovatele;
- údaje o navrhované změně využití ploch na území obce;
- údaje o současném využití ploch dotčených návrhem;
- důvody pro pořízení změny územního plánu;
- návrh úhrady nákladů na pořízení 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 stavebního zákona.

V případě zkráceného postupu pořizování změny musí žádost obsahovat

- údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu;
- důvody pro pořízení změny územního plánu;
- návrh obsahu změny územního plánu;
- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast;

- stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody 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;
- návrh úhrady nákladů na pořízení 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 stavebního zákona.

## **09. Jaké jsou potřebné formuláře a kde jsou k dispozici**

Formulář pro podání návrhu na pořízení změny územního plánu neexistuje. Podání návrhu musí být písemné, volnou formou, ale musí obsahovat údaje uvedené výše.

## **10. Jaké jsou poplatky a jak je lze uhradit**

Při podání návrhu na pořízení změny územního plánu se nehradí žádné správní poplatky. Jinak je to s náklady na zpracování změny územního plánu projektantem. Pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování navrhovatelem.

## **11. Jaké jsou lhůty pro vyřízení**

Pořízení změny územního plánu je proces, jehož jednotlivé fáze se stanovenými lhůtami jsou dány stavebním zákonem. Celková doba pořízení je ovlivněna nejen předepsanými lhůtami pro zveřejnění jednotlivých fází a lhůtami k vyjádření, ale i termínem předání díla projektantem (i případnými průběžnými úpravami), který je odvislý od rozsahu a tudíž náročnosti pořizované změny a také termíny jednání zastupitelstva. V závislosti na výše uvedených skutečnostech je předpokládaná celková doba pořízení změny územního plánu přibližně 1,5 roku od zahájení projednávání návrhu zadání.

## **12. Kteří jsou další účastníci (dotčení) řešením životní situace**

Účastníky pořizování změny územního plánu jsou:

- obec, pro kterou je změna územního plánu pořizována,
- sousední obce,
- krajský úřad,
- dotčené orgány státní správy,
- dotčené organizace,
- veřejnost.

## **13. Jaké další činnosti jsou po žadateli požadovány**

Při pořizování změny územního plánu nejsou po žadateli požadovány žádné další činnosti.

## **14. Podle kterého právního předpisu se postupuje**

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

## 15. Jaké jsou související předpisy

- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

## 16. Jaké jsou opravné prostředky a jak se uplatňují

Proti změně územního plánu vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.

## 17. Jaké sankce mohou být uplatněny v případě nedodržení povinností

Proti navrhovateli nemohou být uplatněny žádné sankce, jelikož pro něj při pořizování změny územního plánu nevyplývají žádné povinnosti.

## 18. Nejčastější dotazy

### ***Kdo rozhoduje o zařazení a schválení požadavku na změnu využití území do pořizované změny územního plánu?***

Zastupitelstvo obce.

### ***Kde mohu získat informace o průběhu pořízení změny?***

Na úřední desce příslušné obce. Dotazem na příslušnou obec nebo odbor územního plánování a stavebního řádu Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav.

### ***Kdy mohu začít stavět?***

Po nabytí účinnosti změny územního plánu.

### ***Jaký je časový horizont vydání změny územního plánu?***

Přibližně 1,5 roku od zahájení projednávání návrhu zadání změny územního plánu.

## 19. Další informace

Další informace lze najít pod těmito odkazy:

[Portál územního plánování](#)  
[Ministerstvo pro místní rozvoj ČR](#)

## 20. Související životní situace a návody, jak je řešit

V souvislosti se změnou územního plánu může dojít ke změně způsobu využití pozemků nebo k vymezení veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšného opatření bez přímého informování vlastníka dotčených pozemků. Veřejnost, včetně vlastníků dotčených pozemků, je o tomto informována veřejnou vyhláškou.

Vlastníkům pozemků a staveb doporučujeme, aby se pravidelně informovali o obsahu územního plánu příslušné obce a aby se zajímali o pořizování jednotlivých změn územních plánů, které by mohli jakkoliv zasáhnout jejich pozemky či stavby. Vyhnou se tak nepříjemným překvapením.

**21. Popis je zpracován podle právního stavu ke dni**

13. 12. 2019

**22. Popis byl naposledy aktualizován**

13. 12. 2019

**23. Datum konce platnosti popisu**

Po dobu platnosti stávajících právních předpisů.