

Bruntál

- 1) Lze v územním plánu bez regulačních prvků omezit určitý typ zástavby např: „kontejnerové a modulové stavby, mobilheimy, tiny house, obytné přívěsy a maringotky plnící funkci stavby“, když bude řádně zdůvodněno např. typem zástavby apod. nebo se jedná již o prvky regulačního plánu?

Lze, ale je potřeba mít je jednoznačně nadefinovány v pojmech.

- 2) Musí být územně plánovací dokumentace vkládaná do NGÚP opatřena elektronickým certifikovaným podpisem zpracovatele a pořizovatele? (tzn. že již nestačí mít jako dříve jen ověřeno a podepsáno tištěnou verzi, ale i nutnost mít elektronický podpis na každém dokumentu pdf).

Podle p. Voldřicha ano. Oficiální vyjádření přijde na základě dotazu z MMR, posléze Vám jej rozešleme.

Frýdek - Místek

- 3) V územním plánu, který je účinný od roku 2009 máme zastavitelné plochy, ke kterým je příjezd po nevyhovující komunikaci, která je určena v ÚP k rozšíření. Jelikož se nedaří dohodnout s vlastníky okolních pozemků na odkupu částí pozemků potřebných pro rozšíření komunikací, zvažujeme ve změně ÚP stanovit pořadí provádění změn v území (etapizaci). Tímto způsobem chceme řešit nezvladatelný nárůst dopravy v předmětných lokalitách a motivovat vlastníky, aby s námi jednali o rozšíření dotčených komunikací. Pokud bychom tedy etapizaci změnou ÚP ve vybraném území nastavili, pozemky v dotčených zastavitelných plochách bude možné zastavět až po vybudování kapacitní komunikace.

Dotaz se týká náhrad za změnu v území. Je v ÚP nastavená etapizace dobou, která se podle § 133 odst. 3 stavebního zákona nezapočítává do doby, kdy je možné bez náhrady zrušit nebo omezit zastavitelnost pozemků? Dotčené zastavitelné plochy jsou v ÚP vymezeny již 16 let. Mohli bychom je i přes nově nastavenou etapizaci po několika (např. po 3 letech) z ÚP vyřadit bez náhrady?

Náhrady za změnu v území nespádají do působnosti KÚ, ale rozhoduje o nich soud. Názor KÚ je ten, že pokud jsou vymezeny už 16 let, tak ideálně vypustit ještě před etapizací. Etapizace by se podle § 133 odst.3 SZ do doby nezapočítávala. Zda by se opět počítala doba 5-ti let by opět rozhodl soud dle konkrétní situace.

- 4) Zpráva o uplatňování územního plánu obce byla zpracována a schválena zastupitelstvem obce později (např. po pěti letech). Kdy má být zpracována následující zpráva?

Vyplývá to z § 106 odst. 1 SZ a z důvodového zprávy k tomuto zákonu – nejméně jednou za 4 roky od posledního vyhodnocení.

Frýdlant nad Ostravicí

- 5) Dotaz se týká nejaktuálnějšího metodického sdělení MMR ze dne 04.11.2025 *Možnosti přechodných ustanovení v územních plánech či regulačních plánech*. V tomto sdělení se hovoří v zásadě o možnosti stanovení přechodného ustanovení s ohledem na **regulativy** v předcházející ÚPD (viz i příklad přechodného ustanovení - ...*„Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti územního plánu ... zahájeno řízení o jejich povolení podle zákona č. 183/2006 Sb. nebo zákona č. 283/2021 Sb., které k datu nabytí účinnosti územního plánu ... nebylo dokončeno, se pro účely územního plánu ... považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné dle regulativů (předchozího) územního plánu ...*). Jde o to, jak široce v tomto chápat pojem regulativ. Máme za to, že v obecné rovině jsou regulativy zakotveny v textové části ÚPD. Otázka se týká toho, zda takto či obdobně naformulované přechodné ustanovení se týká i grafické části územního plánu (zastavitelných ploch či funkčních ploch), tzn. pokud bude např. vypuštěna stávající zastavitelná plocha nebo změněna stávající funkční plocha např. z plochy bydlení na plochu zeleně v nové ÚPD, zda i v tomto případě by platilo to, že se postupuje podle předcházející ÚPD (pokud by v nové ÚPD bylo zakomponováno zmiňované intertemporální pravidlo ve znění uvedeném výše). Tzn., že v případě zakomponování tohoto pravidla v nové ÚPD by se vlastník pozemku (pokud by byl v přípravě záměru) nemusel obávat např. vypuštění zastavitelné plochy v nové ÚPD.

Možná by tuto metodiku stálo trochu více rozebrat, to pomocí praktických příkladů.

Jedná se o metodiku MMR, která obsahuje úvahy a názory ministerstva, pokud je potřeba je více rozebrat, je potřeba se obrátit přímo na autory této metodiky. Názor KÚ je ten, že tato možnost existuje, je na úvaze zastupitelstva, zda je to účelné do ÚPD dávat a je třeba si pohlídat, aby to nebylo příliš obecné a nezpůsobili bychom si tím akorát více problémů. Mělo by to být užíváno ve výjimečných případech, ne jako pravidlo a je třeba si dávat pozor na důsledné odůvodnění (legitimní potřeba nebo legitimní zájmy). Odpovědnost za formu a obsah přechodných ustanovení nese schvalující orgán, tj. zastupitelstvo.

Kopřivnice

- 6) Problematika podnětů na změnu územního plánu.

Dle nového stavebního zákona, podněty, které přišly od 01.07.2024, pokud jsou bez stanovisek KÚ a bez návrhu obsahu změny, budeme dávat do Zprávy o uplatňování (kterou chceme projednávat v nejbližší době).

Dále tu máme jeden podnět, který obsahují i obě stanoviska KÚ a návrh obsahu změny. Tento podnět budeme předkládat do Rady města a do Zastupitelstva města. Ale když to tak uděláme, tak by zastupitelé museli schválit Změnu č. 3 a její zadání – ve znění, že změnou se provede změna jen pro to, co chtějí v tom podnětu. (§ 111, odst. 3:

Souhlasí-li schvalující orgán s návrhem zadání změny, rozhodne o pořízení změny ÚPD a schválí její zadání. ...)

A my už plánujeme Změnu č. 3 (resp. chystáme Zprávu o uplatňování, ze které vzejde potřeba pořízení Změny č. 3), ve které budou věci, co chce město (plus změny, které vycházejí z podaných podnětů a budou zastupitelstvem schváleny) a už i v rozpočtu máme finance na Změnu č. 3.

Nebo se schválí zadání Změny č. 3 (pro to, co chtějí v podnětu) a pak po schválení Zprávy o uplatňování se schválí druhé zadání – to by bylo zadání Změny č. 4? A co potom, dá se to sloučit nějak do jedné změny? S tímto jsem se nesetkala. Jak by mělo znít usnesení?

Pokud se pořizuje zpráva o uplatňování a zároveň jsou navrhované změny, které nejsou součástí zprávy o uplatňování, jsou v dané situaci možné **dva postupy**:

- upravit na základě podnětu zadání změny ve zprávě o uplatňování a projednat ji a schválit

- nerozšiřovat zadání změny, které je součástí zprávy o uplatňování, ale na základě podnětu s návrhem zadání a stanovisky dle § 109 odst. 3 SZ schválit zadání jako samostatnou změnu

Změnu na základě zprávy o uplatňování a změnu na základě podnětu lze projednávat souběžně, ale jako dvě samostatné změny.

Úplné znění lze pak zpracovat naráz po vydání obou změn.

7) **Druhý dotaz** se týká územních studií:

S určeným zastupitelem jsme prověřili aktuálnost územní studie, zhodnotili a zdůvodnili jsme, že územní studie již není aktuální.

Zatím jsem takový případ neměla (naopak, vždy jsme zhodnotili, že územní studie je i nadále aktuální, doplněný registrační list jsem poslala panu Vokovi a územní studie v evidenci zůstala). Teď tedy nedělám nic a územní studie se vyřadí z evidence?

Po dobu by-passu je potřeba poslat L. Vokovi registrační list s ukončením platnosti. Pak už v NGUP.

Krnov

- 8) V rámci opakovaného veřejného projednání když obdržím připomínku požadující přehodnocení vyhodnocení obdobné připomínky podané v rámci veřejného projednání, která se týká neupravených částí ÚP (které nejsou předmětem opakovaného veřejného projednání – předchozí připomínce nebylo vyhověno), tak jako pořizovatel ji vyhodnotím, že připomínka se týká území, které není předmětem

opakovaného veřejného projednání (návrh ÚP v této části nebyl upraven) a proto k ní nebylo přihlíženo. Je to správně ?

Ano je to správně. Opakované VP pouze v rozsahu měněných částí.

9) Pořizování územního plánu podle nového stavebního zákona:

§ 98 odst. 5 – zaslání návrhu vyhodnocení připomínek DO

Můžu souběžně rozeslat také žádosti podle §100 a § 101, nebo mám počkat, jaké obdržím stanoviska DO, vyhodnotím je s určeným zastupitelem podle §98 odst. 6 SZ, případně upravím návrh vyhodnocení připomínek a až tento upravený návrh vyhodnocení připomínek bude poslán spolu s žádostmi podle § 100 a § 101 SZ ? (V tom případě by se možná jako podklad také posílal návrh vyhodnocení stanovisek DO uplatněných k návrhu vyhodnocení připomínek).

Druhá varianta počkat na stanoviska DO, vypořádat a až poté zaslat.

10) Podobný dotaz jako výše mám k § 99 – určený zastupitel může předložit ZO návrh vyhodnocení připomínek k projednání. Kdy ho může předložit ? Kdykoliv, nebo jedine po výše uvedeném odstavci (§ 98 odst. 6 SZ – tedy po projednání návrhu vyhodnocení připomínek s DO) ?

Po § 98 odst. 6 SZ

Mám o této možnosti informovat dopředu určeného zastupitele ?

Je to na uvážení pořizovatele, určený zastupitel by měl znát znění SZ, osobně bych informoval, že ta možnost existuje.

Zastupitelstvo vrátí určenému zastupiteli návrh vyhodnocení připomínek se svými pokyny k úpravě a k novému projednání. Pokyny nebudou v rozporu s § 99 odst. 4 (nebudou v rozporu s právními předpisy, se stanovisky DO, s nadřazenou ÚPD, atd.). Musí být u nich i nějaké odůvodnění ? Můžou řešit zájmy obce – např. obec si nepřeje rozvoj rekreace (požadavek soukromého investora) na západě obce, kterému nic nebrání, ale obec s tím nesouhlasí, tak ZO v pokynech dá požadavek na nevyhovění připomínce soukromého investora.

Odůvodnění je potřeba, pokud nebude, bude muset odůvodnit pořizovatel s určeným zastupitelem. Obávám se, že prosté konstatování, že si obec nepřeje rozvoj rekreace na západě obce by bylo důvodem pro následné zrušení v rámci přezkumného řízení. Ani si neumím představit, že by obec nejprve tento požadavek zařadila do změny a následně jej v této fázi vyřadila bez řádného odůvodnění.

Potom podle § 99 odst. 5 pořizovatel upraví návrh vyhodnocení připomínek podle pokynů výše. Asi nejdříve by měl zkontrolovat, zda pokyny jsou v souladu s § 99 odst. 4 SZ (nejsou v rozporu s právními předpisy, se stanovisky DO, s nadřazenou ÚPD, atd.).

Výsledkem je upravený návrh vyhodnocení připomínek na základě pokynů ZO. Již předtím byl návrh vyhodnocení připomínek projednán s DO, takže ty netuší, k jakým úpravám došlo – dozví se to až na opakovaném veřejném projednání...

Potom se upravený návrh vyhodnocení připomínek na základě pokynů ZO pošle jako podklad pro vydání stanovisek podle §100 a § 101 SZ...

Na výklad stavebního zákona existuje během roku řada školení např. od bývalého ředitele p. Vodného, kde jsou jednotlivé paragrafy SZ postupně probírány.

- 11) Bylo schváleno zadání Změny ÚP a také vybrán určený zastupitel. Tím není starosta, ale jiný zastupitel – ovšem předmětná Změna ÚP řeší také jeho požadavky. Je to tak v pořádku, nedochází ke střetu zájmů ?

Pro tuto změnu by mělo ZO určit jiného určeného zastupitele, s ohledem na předběžnou opatrnost.

- 12) Jednotlivé vyrozumění oprávněných investorů (dále jen „OI“) – asi jen v rámci veřejného projednání jim jednotlivě poslat informace o jeho konání a možnostech podávání připomínek. Potom ještě v rámci opakovaného veřejného projednání, atd. Protože v rámci společného jednání můžou podat stanoviska jen DO, připomínky jen obce (není zmíněno, že by mohl kdokoli jiný podat připomínky, ani OI).
Ještě dokončuji pořizování ÚP podle starého SZ. Podle něho vede seznam OI Krajský úřad. Ale v současnosti již na Krajském úřadu asi není seznam OI. Použiji tedy seznam OI uvedený na NGÚP.

Společné jednání má uzavřený okruh, koho se obesílá. Podle starého zákona se informují v rámci společného jednání, podle nového až u veřejného projednání. Ano teď už z NGUP.

- 13) Vymezování zastavěného území – stavební proluka je podle § 12 odst. o) nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění. Co je stávající souvislá zástavba? Asi jen mezera mezi na sebe přiléhajícími budovami (bez žádných mezer) - nebo je stávající souvislou zástavbou také souvislá řada zastavěných stavebních pozemků RD (RD se zahradami)?
K prolukám existuje metodický pokyn z června 2013 – podle něho i mezi zástavbou rodinných domů.

- 14) Zastavěný stavební pozemek musí být vždy veden v katastru nemovitostí jako stavební parcela?
Definice je v §12 písm. c) SZ.