



## Vymezení zastavěného území samostatným postupem

**Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, odboru územního plánování, k povinnosti úřadů územního plánování ORP pořídit a vydat do 30. června 2026 vymezení zastavěného území pro obce, které nemají územní plán nebo vymezené zastavěné území.**

Cílem tohoto metodického sdělení je upozornit v dostatečném předstihu na nutnost splnění povinnosti vyplývající pro úřady územního plánování obcí s rozšířenou působností (dále též „ÚÚP ORP“) z § 325 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“), které zní: „*Úřad územního plánování pořídí a vydá vymezení zastavěného území postupem podle tohoto zákona pro obec, která nemá územní plán nebo vymezené zastavěné území, do 2 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Věta první se nepoužije v případě obcí, ve kterých před nabytím účinnosti tohoto zákona rozhodlo zastupitelstvo obce o pořízení územního plánu.*“. Toto ustanovení nabylo účinnosti 1. 7. 2024.

**Proč je důležité, aby všechny obce v ČR měly do 30. 6. 2026 vymezené zastavěné území, a to buď územním plánem, nebo vymezením zastavěného území podle SZ?**

S nabytím účinnosti SZ došlo ke sjednocení definice pojmu *zastavěné území* a jeho vymezení také pro účely vzniku a stanovení průběhu silničních ochranných pásem v rámci novelizace § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Cílem sjednocení definice pojmu *zastavěné území* v SZ a v zákoně o pozemních komunikacích bylo dosáhnout vyřešení dlouhodobého problému (trvá od roku 2008), kdy vlastníci a správci pozemních komunikací nejsou schopni poskytovat údaje a data o průběhu silničních ochranných pásem do územně analytických podkladů. Původní definice pojmu „*souvisle zastavěné území obce*“ a způsob jeho stanovení pro účely určení průběhu silničního ochranného pásma uvedené v § 30 zákona o pozemních komunikacích spolu s absencí stanovené povinnosti vlastníků či věcně příslušných majetkových správců pozemních komunikací v zákoně o pozemních komunikacích soustavně sledovat a průběžně aktualizovat hranice souvisle zastavěného území obce a ve vazbě na jejich aktuální stav upravovat průběh silničních ochranných pásem, v podstatě znemožňovaly získávat od vlastníků a správců pozemních komunikací relevantní údaje a data o aktuálním průběhu silničních ochranných pásem do územně analytických podkladů i do digitálních technických map (DTM). Důsledkem tohoto stavu bylo a dosud je, že silniční ochranná pásma v území spíše pouze „tušíme“.

Kromě sjednocení definice pojmu *zastavěné území* v obou právních předpisech byla ve stavebním zákoně zakotvena povinnost a termín pro ÚÚP ORP vydat z moci úřední v přenesené působnosti formou opatření obecné povahy vymezení zastavěného území pro obce, které nemají územní plán či vymezení zastavěného území podle SZ. Splněním této povinnosti tak má být zajištěno, že od 1. 7. 2026 bude mít každá obec vymezené zastavěné území podle SZ a pořizovatelé územně analytických podkladů a digitálních technických map budou schopni s jistotou vyznačit průběh silničních ochranných pásem a vytvořit vrstvu relevantních údajů o jejich existenci pro celé území ČR.



V souvislosti s výše uvedeným je třeba, aby ÚÚP ORP v dostatečném časovém předstihu zjistily, které obce na území jejich správního obvodu nemají územní plán nebo vymezené zastavěné území, z této množiny vyřadily obce, které rozhodly do 30. 6. 2024 o pořízení územního plánu, a pro zbývající obce zahájily včas pořizování návrhu vymezení zastavěného území tak, aby jej s ohledem na náležitosti procesu projednání návrhu vymezení zastavěného území byly schopny do 30. 6. 2026 vydat.

Další povinnost ÚÚP ORP související s vymezením zastavěného území vyplývá z § 325 (4) SZ. ÚÚP ORP musí v rámci území svého správního obvodu vyhodnotit zastavěné území vymezené na území obcí, která nemají územní plán, a v případě potřeby pořídit a vydat jeho změnu podle § 121 SZ nejpozději do 2 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, tzn. rovněž do 30.6. 2026.

### **Vymezení zastavěného území v jednotném standardu**

Dále upozorňujeme, že podle § 59 odst. 2 SZ se vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění zpracovávají v jednotném standardu. Požadavky na strukturu standardizovaných jevů vymezení zastavěného území jsou uvedeny v příloze č. 19 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“), požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů vymezení zastavěného území jsou uvedeny v příloze č. 20 vyhlášky a požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat vymezení zastavěného území jsou uvedeny v příloze č. 21 vyhlášky.

S ohledem na potřeby Národního geoportálu územního plánování (informování v souladu s § 267 odst. 5 SZ, možnosti vyhledávání či filtrace dokumentů územního plánování ad.) je vedle vyhláškou stanoveného obsahu potřeba odevzdávat i vrstvu řešeného území. Tou je v případě nově vymežovaného zastavěného území a úplného znění celé území obce, v případě změny vymezení zastavěného území pak část území obce, kde ke změně vymezení zastavěného území dochází.

V souvislosti se zveřejněním validačního nástroje na jednotný standard vymezení zastavěného území a uživatelské příručky k tomuto validátoru v rámci Národního geoportálu územního plánování (NGÚP) Ministerstvo pro místní rozvoj připravilo metodické materiály (vzorové struktury a styly pro ArcGIS Pro i pro QGIS, vzorové struktury ESRI shapefile, vzorový metadatový soubor), které jsou zveřejněny na této stránce (<https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/uzemni-planovani/9-zakon-c-283-2021-sb/8-jednotny-standard/jednotny-standard-vymezeni-zastaveneho-uzemi>) a současně na stránce Národního geoportálu územního plánování (<https://uzemniplanovani.gov.cz/metodiky>). Struktura jevu řešeného území je shodná se strukturou řešeného území v jednotném standardu územního plánu. Obdobně doporučujeme zachovat i grafické vyjádření tohoto jevu. Nastavení vrstvy řešeného území je součástí výše uvedených metodických materiálů.