

## Věstník MŽP ČR, částka 9/2017

Metodický pokyn k uplatňování §12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“)

**A. v procesu umístování a povolování záměrů podle stavebního zákona****B. v rámci pořizování a vydávání územních, případně regulačních plánů**§12 odst. 4 ZOPK:

*Krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách, pro které je územním plánem nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody*

A. Postup orgánu ochrany přírody při uplatňování ochrany krajinného rázu v procesu umístování a povolování záměrů podle stavebního zákona

Při aplikaci ustanovení §12 odst. 4 ZOPK v procesu umístování a povolování záměrů podle stavebního zákona je třeba s ohledem na přímou vazbu na postupy podle stavebního zákona rozlišovat, zda jde o území regulované územními (regulačními) plány schválenými před 1.1.2007 (podle zákona č. 50/1976 Sb.), či o území regulované územními (regulačními) plány vydanými po 1.1.2007 podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Nemá-li obec platný územní plán (regulační plán), podle §12 odst. 4 ZOPK se nepostupuje.

**A.1 Územní (regulační) plány schválené před 1.1.2007**

Právní úprava, podle níž byly pořizovány územní (regulační) plány před 1.1.2007, neobsahovala výslovný požadavek na stanovení podmínek ochrany krajinného rázu v územním (regulačním) plánu. Zároveň však tato právní úprava možnost uvedení podmínek ochrany krajinného rázu v územním plánu nevyklučovala. V době platnosti zákona č. 50/1976 Sb., stavební zákon, nebyl v právní úpravě vyjádřen ani striktně v praxi uplatňován požadavek na vyloučení větší podrobnosti regulace v územním plánu (neexistovala obdoba dnešního §43 odst. 3 stavebního zákona). Dále v příloze č. 2 části II. B písm. b) k vyhlášce č. 135/2001 Sb., byl uveden požadavek stanovit v územním plánu „podmínky ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území“. Proto i v případě územních plánů schválených do 31.12.2006 je třeba případnou oprávněnost uplatnění §12 odst. 4 ZOPK ověřit<sup>1</sup> analogicky jako v případě územních plánů vydaných po 1.1.2007 (viz následující bod).

**A.2 Územní (regulační) plány vydané po 1.1.2007**

Současná právní úprava v §12 odst. 4 ZOPK stanovuje, za jakých podmínek se krajinný ráz neposuzuje. Je to v zastavěném území a zastavitelných plochách, pro které je územním nebo regulačním plánem stanoveno plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody. K aplikaci tohoto ustanovení tedy může dojít pouze při splnění všech výše uvedených předpokladů. Vzhledem k tomu, že zákonodárce pro aplikaci tohoto ustanovení požaduje mimo jiné, aby územní plán (regulační plán) obsahoval podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody, tedy konkrétně vyjádřené a dohodnuté požadavky orgánu ochrany přírody (dále také „OOP“) jako dotčeného orgánu, není možné považovat bez dalšího za naplnění tohoto předpokladu pouhý souhlas orgánu ochrany přírody s návrhem územního plánu (regulačního plánu). Pro aplikaci tohoto ustanovení je proto třeba doložit skutková zjištění, tedy podklady správních orgánů, které by jednoznačně potvrdily, jaké podmínky ochrany krajinného rázu byly dohodnuty (viz např. rozsudek NSS č. 7 As 267/2015-57). Pokud toto

doložit nelze, je v případě činností, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, třeba při rozhodování v území postupovat podle §12 odst. 2 ZOPK.

K uplatnění §12 odst. 4 ZOPK je tedy možno v daném případě přistoupit až poté, kdy je ověřeno, že územní (regulační<sup>2</sup>) plán obsahuje podmínky plošného (tj. podmínky pro využití ploch) a prostorového uspořádání území (např. stanovení charakteru a struktury zástavby, výškové regulace zástavby, výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití apod.) zajišťující ochranu identifikovaných hodnot krajinného rázu, zejména těch, které požadoval chránit ve svém vyjádření k návrhu zadání územního (regulačního) plánu orgán ochrany přírody.

Přitom tyto podmínky musí být dostatečně konkrétní (nikoliv formulované v obecné rovině), avšak nemohou obsahovat požadavky na větší podrobnost prostorového uspořádání, než je vzhledem k podrobnosti územního plánu možné; tj. nemohou<sup>3</sup> obsahovat podmínky, které svou podrobností náležejí regulačnímu plánu či územnímu rozhodnutí<sup>4</sup>. Pokud územní plán (regulační plán) podmínky obsahuje a tyto základní podmínky jsou pro ochranu krajinného rázu dostatečné (tj. není třeba řešit podrobnější podmínky regulačním plánem nebo hodnotit vliv na ochranu krajinného rázu v navazujících řízeních), krajinný ráz se dále v zastavěném území a zastavitelných plochách neposuzuje.

Tato skutečnost se uvede v odůvodnění územního (regulačního) plánu, podrobněji viz kapitola B2.1.

Pokud územní plán (regulační plán<sup>5</sup>) takové podmínky neobsahuje, nejsou naplněny předpoklady pro uplatnění ustanovení §12 odst. 4 ZOPK, a v rámci navazujících řízení podle stavebního zákona je třeba postupovat dle §12 odst. 2 ZOPK.

Zda byly podmínky ochrany krajinného rázu mezi pořizovatelem a orgánem ochrany přírody v územním nebo regulačním plánu dohodnuty či nikoliv, a pokud ano, tak jaké, může příslušný OOP sdělit žadateli například formou předběžné informace ve smyslu §90 odst. 17 ZOPK, resp. §139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Zda byly podmínky ochrany krajinného rázu v územním plánu dohodnuty ve smyslu §12 odst. 4 ZOPK či nikoliv, a pokud ano, tak jaké, OOP rovněž uvede v závazném stanovisku nebo koordinovaném závazném stanovisku k předloženému záměru v rámci probíhajícího správního řízení (např. územní řízení, stavební řízení) nebo jiného postupu (např. územní souhlas, ohlášení stavby) dle stavebního zákona. Obdobně bude OOP postupovat i v případě, že obdrží žádost o vydání souhlasu podle §12 odst. 2 ZOPK ještě před zahájením řízení nebo jiného postupu podle stavebního zákona.

B. Postup orgánu ochrany přírody při uplatňování ochrany krajinného rázu v rámci pořizování a vydávání územních, příp. regulačních plánů

## **B1. Zadání územního plánu**

Ve vyjádření k návrhu zadání územního plánu uplatní OOP požadavky na obsah územního plánu z hlediska ochrany krajinného rázu. Orgán ochrany přírody uvede:

**a) hodnoty krajinného rázu, jejichž ochranu je třeba v územním plánu zajistit**, přičemž se soustředí na postihnutí těch prvků a jevů, které v daném území utvářejí přírodní, kulturní a historickou charakteristiku, a tedy přírodní a estetickou hodnotu krajinného rázu včetně harmonického měřítka a vztahů v krajině; vychází přitom z existujících podkladů, např. z územně analytických podkladů, z existujících oborových studií (preventivní hodnocení krajinného rázu), z územní studie krajiny apod.

Příklady vymezení hodnot krajinného rázu v území:

charakteristické uspořádání přírodních prvků s vazbou na historický vývoj území - např. uspořádání a podíl zeleně v území a sídle, uspořádání vodotečí, geomorfologické tvary, geologická specifika;

charakteristické uspořádání a podíl zastavěných a nezastavěných ploch vyplývající z převažujícího uspořádání území/krajiny - např. kompaktní sídlo, volná krajina, jádro sídla s enklávami, rozptýlená zástavba začleněná ve volné krajině;

charakteristické uspořádání kulturních prvků či jevů s vazbou na historický vývoj sídla - např. ochrana dochovaného jádra sídla s typickým obrazem (náves, kostel, rybník apod.);

charakteristické uspořádání kulturních prvků či jevů s vazbou na historický vývoj území, resp. vztah území k historické a kulturní charakteristice v širších souvislostech - např. vztahy historických a sakrálních staveb (propojení alejemi, vzájemné uspořádání či orientace), uspořádání a prvky zemědělské krajiny (plužiny, meze);

širší vztahy vytvářející společné hodnoty pro daný region nebo širší území, typické pro dané území - např. dominanta viditelná v širším území (vrcholy s kulturními dominantami).

Příklady požadavků OOP na ochranu vymezených hodnot krajinného rázu v území:

OOP uvede, že za účelem ochrany krajinného rázu je třeba v územním plánu:

chránit přírodní či kulturní pohledově exponovanou dominantu (např. vrch, skalní útvar, vodní tok, stromořadí, historickou vedutu sídla, kostel, apod.) a současně stanoviště, ze kterých má být pohled na tuto dominantu chráněn;

- možným způsobem ochrany v územním plánu je např. omezení (vyloučení) zástavby nebo její výšková regulace;

zachovat plynulý přechod zástavby sídla od vyšších a kompaktnějších forem v jeho jádru po nižší a rozvolněnější zástavbu na okraji sídla;

- možným způsobem ochrany v územním plánu je např. výšková regulace zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití;

zachovat charakteristické uspořádání krajiny (např. geomorfologie, rozložení přírodě blízkých ploch, vodní toky a plochy, mozaika lesů, polí, luk, cestní síť a urbanistický typ venkovského sídla);

- možným způsobem ochrany v územním plánu je např. vhodné vzájemné uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití;

zachovat charakter a strukturu zástavby v určité, svým charakterem ucelené ploše, a navrhne, které základní znaky urbanistické struktury a charakteru zástavby, jež podstatným způsobem utvářejí krajinný ráz sídla a řešeného území, je třeba chránit (specifikuje např. žádoucí způsob uspořádání zástavby vůči veřejným prostranstvím/průběhu vrstevnic, míru kompaktnosti či rozvolněnosti zástavby, půdorysné formy zástavby, objemové parametry zástavby v návaznosti na měřítko stávajících staveb v dané lokalitě včetně např. převažujícího tvaru střech jako dominantního znaku zástavby);

- možným způsobem ochrany v územním plánu je např. stanovení rozmezí přípustné orientace zástavby vůči veřejným prostranstvím/průběhu vrstevnic, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití, přípustných půdorysných forem zástavby, výšková regulace zástavby, stanovení přípustných tvarů střech;

omezit nebo vyloučit u konkrétních ploch umístění staveb, zařízení a jiných opatření dle §18 odst. 5 stavebního zákona, např. z důvodu charakteristického uspořádání krajiny/krajinné mozaiky, pohledových os.

Uvedené možné způsoby ochrany vymezených hodnot jsou orientační. Jejich návrh přísluší projektantovi konkrétního územního plánu, přičemž vodítkem pro výběr způsobů jsou mu např. regulativy uvedené v části I. odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce [č. 500/2006 Sb.](#), které se vztahují ke všem stavbám v dané ploše; projektant přitom nebude navrhovat regulativy, které svou podrobností přísluší regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí<sup>3</sup>.

**b) požadavky na vymezení ploch, ve kterých** pro ochranu dalších identifikovaných hodnot **nepostačují základní podmínky ochrany krajinného rázu** ve smyslu kap. I. odst. 1 písm. f) Přílohy č. 7 vyhl. [č. 500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhl. č. 458/2012 Sb.

Příkladem těchto hodnot mohou být kulturně historické hodnoty spočívající v charakteristickém provedení staveb, jako je jejich typické konstrukční, materiálové a barevné provedení (střech, fasád, štítů, vjezdů, oken, dveří, doplňkových staveb, oplocení apod.).

V těchto plochách bude ochrana krajinného rázu, která je nad rámec podrobnosti územního plánu, zajištěna v navazujících správních řízeních postupem podle [§12](#) odst. 2 ZOPK.

## **B2. Návrh územního plánu**

Projektant v návrhu územního plánu stanoví takový způsob regulace, který zajistí ochranu hodnot krajinného rázu vymezených ve vyjádření OOP k návrhu zadání. Podmínky ochrany krajinného rázu jsou obsaženy v textové části územního plánu, zejména v kapitole „stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání,“ případně i v kapitolách „základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, „urbanistická koncepce“, „koncepce veřejné infrastruktury“ a „koncepce uspořádání krajiny“, je-li to s ohledem na povahu stanovených podmínek vhodné. Graficky zobrazitelné podmínky ochrany krajinného rázu se rovněž promítnou do grafické části územního plánu<sup>6</sup>.

Při posouzení návrhu územního plánu si OOP učiní úsudek, zda navrženými způsoby ochrany krajinného rázu byly jeho požadavky k návrhu zadání územního plánu splněny. Zejména posoudí, zda navržené způsoby ochrany účinně chrání jím uvedené hodnoty.

### **B2.1**

Pokud OOP shledá, že návrh ÚP dostatečně zohledňuje požadavky na ochranu krajinného rázu, vysloví ve stanovisku souhlas k návrhu ÚP. V odůvodnění stanoviska uvede, že podmínky ochrany krajinného rázu v územním plánu byly dohodnuty ve smyslu [§12](#) odst. 4 ZOPK. Potom lze tuto skutečnost považovat za naplnění všech podmínek pro postup dle [§12](#) odst. 4 ZOPK. V rámci navazujících řízení nebo jiných postupů podle stavebního zákona pak není vydáváno závazné stanovisko OOP podle [§12](#) odst. 2 ZOPK, a splnění podmínek zajišťujících ochranu krajinného rázu (soulad záměru s podmínkami územního plánu) ověřuje stavební úřad (od účinnosti novely

stavebního zákona [č. 225/2017 Sb.](#), tj. od 1.1.2018, úřad územního plánování). V rozsahu zmocnění dle [§4](#) odst. 6 stavebního zákona je může kontrolovat také orgán ochrany přírody.

Zejména v případech, kdy OOP ve svém vyjádření k návrhu zadání ÚP stanovil požadavky na vymezení ploch, ve kterých pro ochranu definovaných hodnot nepostačují základní podmínky ochrany krajinného rázu, OOP ve svém souhlasném stanovisku rovněž uvede, ve kterých plochách nepostačují pro ochranu hodnot krajinného rázu podmínky ochrany krajinného rázu stanovené v územním plánu, a proto se při rozhodování v těchto plochách postup podle [§12](#) odst. 4 ZOPK neuplatní. V takovém případě dbá OOP na to, aby formulace jeho stanoviska nebyla pořizovatelem územního plánu mylně interpretovatelná tak, že mezi OOP a pořizovatelem zůstává nevyřešený rozpor.

OOP ve svém stanovisku uvede požadavek, aby informace o tom, zda podmínky ochrany krajinného rázu byly s OOP dohodnuty, byla uvedena v odůvodnění ÚP. Tato informace se v odůvodnění ÚP uvede např. takto:

- a) Podmínky ochrany krajinného rázu jsou s dotčeným orgánem ochrany přírody (uvede se název orgánu) dohodnuty ve smyslu ustanovení [§12](#) odst. 4 ZOPK. Ochrana krajinného rázu je zajištěna pro celé zastavěné území a pro všechny zastavitelné plochy na území obce podmínkami stanovenými v rámci územního plánu.
- b) Podmínky ochrany krajinného rázu v zastavěném území a zastavitelných plochách jsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení [§12](#) odst. 4 ZOPK pouze zčásti, tj. nejsou dohodnuty pro tyto plochy... (uvede se výčet ploch v zastavěném území a zastavitelných ploch nebo se odkáže na vymezení v samostatném grafickém schématu, jež je součástí odůvodnění).
- c) Podmínky ochrany krajinného rázu nejsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty ve smyslu ustanovení [§12](#) odst. 4 ZOPK.

## **B2.2**

Pokud OOP shledá, že jeho požadavky k zadání územního plánu nebyly adekvátním způsobem zohledněny, vyjádří to ve svém stanovisku k návrhu územního nebo regulačního plánu nesouhlasem. Při následném projednávání tohoto stanoviska dle [§4](#) odst. 8 stavebního zákona buď trvá na svém stanovisku, nebo dohodne jiné vhodné řešení. Ze zápisu z projednávání musí být zřejmé, zda došlo k dohodě nebo rozpor přetrvává. Pokud rozpor přetrvává, je to důvodem k postupu podle [§136](#) odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

## **B3. Změna územního plánu**

Při změně územního plánu se postupuje obdobně jako v případě územního plánu nového. Orgán ochrany přírody ve svém vyjádření k návrhu zadání změny územního plánu, resp. ve stanovisku k návrhu změny územního plánu posoudí rozsah změny a míru, jakou se dotkne ochrany krajinného rázu. Pokud se změna ochrany krajinného rázu dotkne, pak z vyjádření nebo stanoviska OOP musí jasně vyplynout požadavky na ochranu hodnot krajinného rázu dotčených změnou.

## **B4. Zadání regulačního plánu, návrh regulačního plánu, změna regulačního plánu**

Orgán ochrany přírody postupuje obdobně jako v případě územního plánu. Neklade přitom požadavky na ochranu těch částí území, u nichž již platný územní plán dostatečně zohledňuje požadavky na ochranu krajinného rázu. Projektant navrhne takovou regulaci, aby vhodným způsobem zajistil ochranu hodnot krajinného rázu vymezených ve vyjádření OOP k návrhu zadání

regulačního plánu. Vodítkem pro výběr způsobů jsou mu např. regulativy uvedené v části I. odst. 2 písm. b) přílohy č. 11 k vyhlášce [č. 500/2006 Sb.](#), o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhl. č. 458/2012 Sb.

### **Zpracoval:**

Ministerstvo životního prostředí, odbor obecné ochrany přírody a krajiny, ve spolupráci s  
Ministerstvem pro místní rozvoj, odborem územního plánování

V Praze dne 18. října 2017

1 Pro zjištění, zda územní plán schválený podle zákona [č. 50/1976 Sb.](#) obsahuje podmínky ochrany krajinného rázu dohodnuté s orgánem ochrany přírody, je rozhodující obsah jeho závazné části.

2 Regulační plán vydaný obcí rozpracovává řešení územního plánu, které je pro něj závazné. U regulačního plánu je třeba zhodnotit, zda tento z hlediska ochrany krajinného rázu a) stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, b) stanoví podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, a c) obsahuje podmínky ochrany hodnot krajinného rázu, a zda uvedené podmínky zajišťují ochranu hodnot krajinného rázu, zejména těch, které orgán ochrany přírody požadoval chránit ve svém vyjádření k návrhu zadání regulačního plánu.

3 Toto omezení neplatí, pokud je územní plán nebo jeho vymezená část pořízena s prvky regulačního plánu v souladu s [§43](#) odst. 3 stavebního zákona po novele zákonem [č. 225/2017 Sb.](#), účinné od 1.1.2018.

4 Jde zejména o individuální podmínky vztahující se ke konkrétní stavbě, nikoliv k zástavbě v ploše vymezené územním plánem, dále o podmínky, které určují konkrétní provedení staveb, aniž by připouštěly jejich variantní naplnění.

5 U regulačního plánu se sledují podmínky uvedené v bodech a), b), c) v poznámce pod čarou č. 1.

6 A to do hlavního výkresu, z něhož lze v případě potřeby vyčlenit samostatné výkresy urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury. Jsou-li uvedené výkresy vyčleněny samostatně, záleží na druhu navržených podmínek ochrany krajinného rázu, do kterých z těchto výkresů se promítnou.

Grafickou část lze rovněž dle potřeby doplnit schémata, která také mohou podmínky ochrany krajinného rázu zobrazovat (duplicitně k obsahu hlavního výkresu).