



# Územní plánování po novele stavebního zákona

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.

# Téma: Jak se zapojit do územního plánování

---

- ▶ Zrychlený proces
  - ▶ Účast veřejnosti
- ▶ Rozšiřování zastavitelných ploch
- ▶ Strojově čitelný formát ÚPD
- ▶ Náhrady developerům
- ▶ Situace po zrušení územního plánu
- ▶ Otázky a odpovědi



# Územně plánovací dokumentace

---

- ▶ Zásady
- ▶ Územní plán
- ▶ Změny územního plánu
- ▶ Regulační plány
- ▶ Územní studie



# Zásady územního rozvoje

---

- ▶ Pro celé území hl. m. Prahy nebo pro kraj
- ▶ Plochy a koridory nadmístního významu
- ▶ Závazné pro územní plány (někdy se územní plány mohou od zásad odchýlit: NSS – územní plán Znojma)
  - ▶ Nutné sledovat i přípravu zásad
  - ▶ Odlišně pro Prahu: § 8 odst. 2 – souběžné pořizování územního plánu a aktualizace zásad
- ▶ pořizuje krajský úřad (MHMP), schvaluje krajské zastupitelstvo



# NSS: Soulad územního plánu se zásadami územního rozvoje

---

- ▶ Vymezení záměrů nadmístního významu v územním plánu:  
Obchvat Znojma
  - ▶ Obce mohou v územních plánech řešit záměry celostátního významu, i tehdy, když tyto záměry ještě nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje.
  - ▶ Krajský úřad má možnost se k takovému záměru vyjádřit ve stanovisku, které dodává k návrhu územního plánu
  - ▶ Jestliže jsou posléze schváleny takové zásady územního rozvoje, které řešení předpokládané v územním plánu neumožňují, rozporná část územního plánu se nepoužije a musí se změnit
  - ▶ Kraj řešení předpokládané v územním plánu nemusí respektovat

NSS 31.8.2016, 4 As 88/1016

---



# Aktualizace zásad

---

- ▶ Po schválení probíhají pravidelné aktualizace – 1x za 4 roky
- ▶ na základě zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje
- ▶ aktualizace na základě rozhodnutí zastupitelů o návrhu
- ▶ Pokud bylo zrušeno rozhodnutí o námitkách
- ▶ Pokud došlo ke zrušení části zásad územního rozvoje (nebo celých)
- ▶ Pokud nejsou v souladu s PÚR



# Aktualizace zásad územního rozvoje

---

- ▶ Dvě varianty
  - ▶ Plná
  - ▶ Zkrácená
  - ▶ (+ specifická)
- ▶ Plná – zpracovávají se varianty řešení
  - ▶ Postupuje se obdobně jako u pořízení nových zásad územního rozvoje - zpráva nebo zadání/návrh/úprava návrhu/veřejné projednání/schválení
- ▶ Zkrácená bez variant řešení (i v případě, že je nutná SEA)
- ▶ Specifická situace: zrušení části nebo celých zásad nebo rozhodnutí o námitkách: navazuje se na poslední úkon, který nebyl zpochybněn (pokud se navazuje kupř. na zadání, dál se pokračuje ve zkrácené variantě, je-li přípustná)



# Zkrácená aktualizace: Jak probíhá

---

- ▶ **Zpráva o uplatňování**
  - ▶ Schvalují zastupitelé
  - ▶ Veřejnost: připomínky (15 dnů od doručení VV)
- ▶ **Pokud nenavazuje na zprávu o uplatňování, ZÚR musí být zpracován návrh na aktualizaci**
- ▶ **Návrh mohou podat:**
  - ▶ ministerstva,
  - ▶ jiné ústřední orgány státní správy,
  - ▶ obce přímo dotčené navrhovanou aktualizací,
  - ▶ sousední kraje a
  - ▶ oprávněný investor





# Zkrácená aktualizace: Jak probíhá

---

- ▶ Návrh musí obsahovat mj.:
  - ▶ Návrh obsahu aktualizace
  - ▶ Důvody pro pořízení aktualizace
  - ▶ Stanovisko k zásahu do NATURA 2000 – zda k němu může dojít
  - ▶ Stanovisko k potřebě pořídit vyhodnocení vlivů na životní prostředí
  - ▶ Návrh úhrady nákladů na zpracování aktualizace
- ▶ **V usnesení o pořízení aktualizace musí být výslovně uvedeno, že se bude pořizovat ve zkráceném režimu**



# Zkrácená aktualizace: Jak probíhá

---

- ▶ Po rozhodnutí zastupitelé o pořízení aktualizace ve zkráceném režimu se zpracuje návrh
- ▶ zveřejní se na úřední desce s datem veřejného projednání
- ▶ je zaslán dotčeným orgánům
- ▶ Pokud se zpracovává, zveřejňuje se i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
  - ▶ Vyjádření příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů musí být uplatněno do 15 dnů (ode dne jednání mezi krajským úřadem a ministerstvy), jinak se k němu nepřihlíží. (Běžně 30 dnů.)
- ▶ Do 7 dní od konání veřejného projednání je třeba uplatnit námitky, připomínky a stanoviska



# Aktualizace zásad územního rozvoje

---

- ▶ Aktualizace se projednává jen v rozsahu měněných částí



# Účinnost aktualizace ZÚR

---

- ▶ Aktualizaci a současně úplné znění ZÚR po aktualizaci doručí kraj veřejnou vyhláškou
- ▶ Dnem doručení – tj. 15 dnů po vyvěšení na úřední desce, nabývá aktualizace účinnosti



# Územní plán

---

- ▶ **Obsah:**
  - ▶ Základní koncepce rozvoje
  - ▶ Vymezení zastavitelné plochy
  - ▶ Ochrana území
  - ▶ Plochy přestavby
  - ▶ Veřejně prospěšné stavby a opatření
  - ▶ Plochy rezervy
  - ▶ Etapizace
  - ▶ Podmíněnost
- ▶ **Pro celé území obce**



# Územní plán s prvky regulačního plánu

---

- ▶ Novela zavedla možnost, aby obce pořizovaly územní plány s některými podrobnějšími prvky, které dosud náležely regulačním plánům (např. tvar a sklon střechy, podrobná regulace výšek apod.)
- ▶ Musí to být výslovně uvedeno v usnesení zastupitelů o pořízení územního plánu
- ▶ Jde o mix územního a regulačního plánu – námitky uplatňují osoby dle § 85 odst. 1 a 2



# Do kdy

---

- ▶ Do 31. 12. 2022
- ▶ Obec bez územního plánu – platí jen zastavěné území – intravilán k roku 1966
  - ▶ Silná omezení pro stavby mimo zastavěné území



# Územní plán

---

- ▶ **O pořízení rozhoduje zastupitelstvo:**
  - ▶ Z vlastního podnětu
  - ▶ Na návrh orgánu veřejné správy
  - ▶ Na návrh občana obce
  - ▶ Na návrh FO či PO s vlastnickým nebo obdobným právem
  - ▶ Na návrh oprávněného investora





# Jak se mění

---

- ▶ Pravidelné aktualizace – 1x za 4 roky
- ▶ Změny – podle potřeb (pořízení na základě návrhu nebo z vlastního podnětu)
- ▶ Obec musí sama vyhodnocovat, zda nedošlo ke změně v území a pokud ano, rozhodnout o pořízení změny územního plánu (§ 5 odst. 6 stavebního zákona)



# Změny územních plánů

---

- ▶ **Proces změny:**

- ▶ Plný

- ▶ Zkrácený

- ▶ Speciální (zrušení územního plánu nebo jeho části nebo zrušení rozhodnutí o námitkách – naváže se na poslední nezpochybněný úkon)



# Rozhodnutí o námitkách

---

Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách proti opatření obecné povahy musí být seznatelné, proč správní orgán považuje námitky účastníka řízení za liché, mylné, anebo vyvrácené, popř. proč nejsou účastníkem řízení uváděné skutečnosti pro věc rozhodné. Nedostatek rozhodovacích důvodů způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy (srov. rozsudek NSS ze dne 16. 12. 2008, č. j. I Ao 3/2008-136).

NSS 1. 7. 2016, č. j. 8 As 2/2016-56 Odůvodnění OOP

---



# Zkrácený proces

---

- ▶ Obdobný tomu u ZÚR
- ▶ Navazuje na zprávu o uplatňování územního plánu za minulé období nebo na rozhodnutí zastupitelů o pořízení změny územního plánu
- ▶ Ve zkráceném řízení se nesmí řešit varianty (může se ale pořizovat SEA)
- ▶ Pokud zastupitelé schválí pořízení územního plánu ve zkráceném režimu, pořídí se rovnou návrh, který se zveřejní veřejnou vyhláškou (spolu s vyhodnocením vlivů, pokud se zpracovává)
- ▶ Příslušný úřad uplatní stanovisko SEA (ve lhůtě 30 dnů)
- ▶ Koná se veřejné projednání nejdříve za 15 dní od doručení návrhu prostřednictvím VV
- ▶ Do 7 dnů od VP připomínky, námitky, stanoviska DOSSů
- ▶ Zastupitelé návrh schválí



# Přechodná ustanovení

---

- ▶ Pořizování aktualizace zásad územního rozvoje a změny územního plánu nebo regulačního plánu, u kterých bylo zahájeno projednání návrhu, se, s výjimkou ustanovení o nabytí účinnosti, dokončí podle dosavadních právních předpisů



# Účast veřejnosti

---

- ▶ Pořizování nového plánu: participace jako dosud
- ▶ Pořizování aktualizace a změny s variantami: participace jako dosud
- ▶ Pořizování aktualizace a změny bez variant: zkrácený proces – participace jen ve fázi veřejného projednání (popř. ke zprávě o uplatňování územního plánu)



# Z judikatury NSS: Zrušení rozhodnutí o námítkách

---

- ▶ S ohledem na vypořádání jednotlivých námitek navrhovatele uplatněných v řízení před soudem a s přihlédnutím k tomu, čeho chtěl navrhovatel podaným návrhem na zrušení opatření obecné povahy dosáhnout při zohlednění ustanovení § 54 odst. 4 stavebního zákona, soud tímto rozhodnutím zrušil v části J. napadeného územního plánu označené jako „Rozhodnutí o námítkách a jejich odůvodnění“ bod 2) rozhodnutí o námítkách pana F. H. a v části K. napadeného územního plánu označené jako „Vyhodnocení připomínek“ bod 2 vyhodnocení připomínek pana F. H.
- ▶ Krajský soud v Ústí nad Labem, rozsudek ze dne 4.5.2016, č.j. 40 A 2/2016-50 (kasační stížnost dosud nerozhodnuta)



# Úhrada nákladů – územní plán

---

- ▶ Obec hradí náklady na:
  - ▶ zpracování územního plánu nebo jeho změny
  - ▶ Vyhodnocení vlivů
  - ▶ Vyhotovení úplného znění po změně
  - ▶ (V některých případech kraj - aktualizace kvůli změně ZUR)
- ▶ Náklady spojené s projednáním ÚP hradí pořizovatel (náklady na mapové podklady obec, pro kterou se pořizuje)
- ▶ Součástí návrhu na pořízení územního plánu nebo jeho změny je návrh úhrady nákladů





# Podíl investora

---

- ▶ Obec může po investorech požadovat plnou nebo alespoň částečnou úhradu nákladů
- ▶ Náklady na soukromé záměry by neměl nést veřejný rozpočet
- ▶ Dle připomínek Svazu měst a obcí k novele stavebního zákona je náklad na vyhotovení (JEN) právního stavu po změně cca 100.000,-
- ▶ Obce málokdy vyžadují: více publikace Arniky „Kolik stojí územní plánování?“
- ▶ Praha: změny za roky 2000 – 2012 – 140 milionů korun (vše hradila Praha)



# Nabytí účinnosti územního plánu

---

- ▶ Po schválení aktualizace nebo změny územního plánu musí pořizovatel vyhotovit úplné znění územního plánu
- ▶ Územní plán v úplném znění i změna se doručují veřejnou vyhláškou
- ▶ Dnem jejího doručení nabývá změna účinnosti



# Vymezování nových zastavitelných ploch

---

- ▶ § 55 odst. 4
- ▶ Dříve: Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na **základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy**
- ▶ Dnes: Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě **prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.**



# Stanovisko orgánu územního plánování:

## Dříve

---

- ▶ Dříve § 90 STZ – posuzování záměru žadatele:
  - ▶ V územním řízení stavební úřad posuzoval, zda je záměr žadatele v souladu
    - ▶ a) s vydanou územně plánovací dokumentací,
    - ▶ b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
    - ▶ c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
    - ▶ d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.
- 



# Stanovisko orgánu územního plánování

---

- ▶ § 96b STZ – závazné stanovisko
- ▶ Umístování staveb
  - ▶ nejen obecné stavební úřady
  - ▶ dříve posuzovaly soulad s územně plánovací dokumentací v rámci postupů umístování staveb
- ▶ Stanovisko bude řešit: soulad s cíli a úkoly územního plánování, soulad nadřazenou ÚPD a PÚR
- ▶ Vydává: úřad územního plánování - zátěž
- ▶ Není třeba:
  - ▶ pro stavby dle § 79 odst. 2: nevyžadují ani územní rozhodnutí ani územní souhlas
  - ▶ pro stavební záměry v zastavěném území nebo zastavitelné ploše uvedené v § 103 odst. 1 (stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení)



# Stanovisko orgánu územního plánování

---

- ▶ Pokud je záměr přípustný – podmínky pro jeho umístění
- ▶ Platí 2 roky (popř. 3 roky – odůvodnit)
- ▶ Nepozbývá, pokud už bylo vydáno pravomocné rozhodnutí, souhlas, veřejnoprávní smlouva
- ▶ Nelze prodloužit, pokud se změnilly podmínky v území – reálná změna/změna ÚPD
- ▶ V rozporu s úpd – musí být nahrazeno (ne pokud už bylo vydáno např. rozhodnutí nebo jiný úkon – např. souhlas)



# Problém:

---

- ▶ Úřad musí při vydání nové ÚPD přezkoumat všechna vydaná závazná stanoviska dotčená změnou – zda jsou v souladu a popř. vydat nová
  - ▶ Praha – úřad územního plánování stanoviska pro všechny stavební úřady!
- ▶ Samostatné závazné stanovisko – způsob přezkoumávání



# Úplné znění dokumentace

---

- ▶ Dálkový přístup - ÚPD
  - ▶ Také územní studie
- ▶ Obec, pro kterou byl vydán územní plán nebo regulační plán přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, zajistí **zveřejnění úplného znění této dokumentace do 30. června 2018. Pokud nebyla vydána žádná změna této dokumentace, zveřejní vydaný územní plán nebo vydaný regulační plán.**
- ▶ U starých plánů to neplatí, pokud se už pořizuje nový plán





# Strojově čitelný formát ÚPD

---

- ▶ Územně plánovací dokumentace (její změna a aktualizace a plné znění) musí být vyhotovena v elektronické verzi
- ▶ Strojově čitelný formát podle požadavků zákona č. 106/1999 Sb.
  - ▶ Strojově čitelným formátem se pro účely tohoto zákona rozumí formát datového souboru s takovou strukturou, která umožňuje programovému vybavení snadno nalézt, rozpoznat a získat z tohoto datového souboru konkrétní informace, včetně jednotlivých údajů a jejich vnitřní struktury
- ▶ Územně plánovací dokumentace se musí zveřejňovat způsobem umožňujícím dálkový přístup
- ▶ Praha – Změna plánu <https://zmenaplanu.cz/>



# Územní plány online

Výkresy územního plánu hl. m. Prahy

Stav výkresů k 1. 1. 2017

Výkresy ÚP   Výkresy ÚP - neaktualizov.   Změny ÚP   Úpravy ÚP   Podněty ÚP   Vybrané prvky ÚP   Stavební uzávěry   Vrstevnice   Parcely, hranice   Urbanistické sektory IPR Praha   archiv ÚP

na petřínách 61   Adresy

ZMENA PLANU

Google play   App Store

Vrstvy   Legenda

Výkres č. 4 - Plán využití ploch

Změny ÚP

- Schválené nezpracované změny
- Schválené zapracované změny
- Rozpracované / pořizované změny
- Neschválené změny
- Schválené změny zrušené soudem zapracované
- Schválené změny zrušené soudem nezpracované
- Schválené změny částečně zrušené soudem zapracované
- Schválené změny částečně zrušené soudem nezpracované

Úpravy ÚP

Parcely, hranice

- Městské části
- Správní obvody
- Katastrální území
- Názvy ulic
- Adresy
- Parcely

Výsledky hledání: Na Petřínách 1717/61, Břevnov, Praha 6, 16200

1 : 3 500   Použitá data: © 2017 IPR Praha, © 2017 ÚÚZK

# Územní plány online

Legenda

Podněty územního plánu

## Související aplikace:

[Platný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy](#)

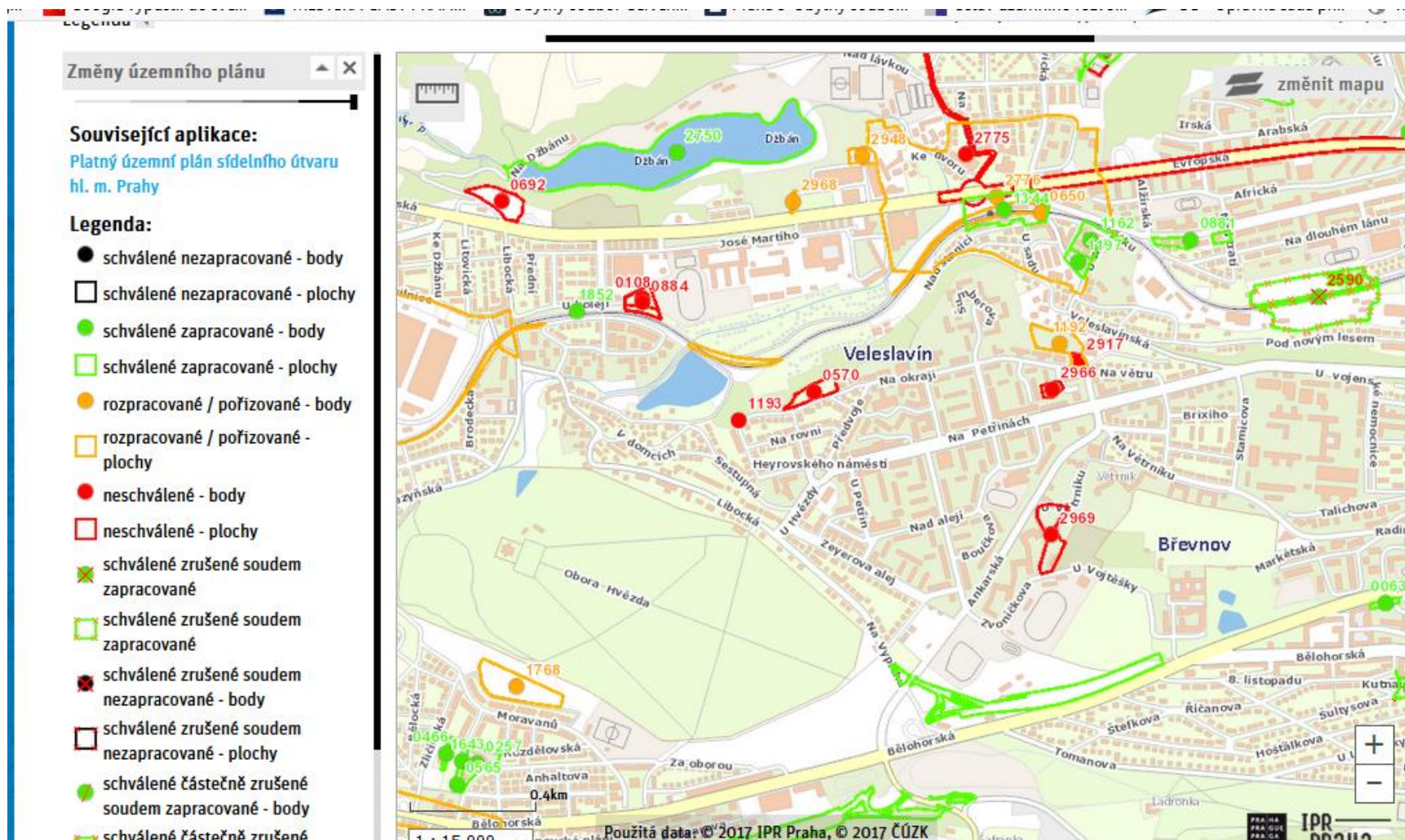
## Legenda:

- Podněty na změny - body
- Podněty na změny - plochy
- Podněty na úpravy - body
- Podněty na úpravy - plochy

Úprava    Technická infrastruktura    Prostředí    Vybavenost    Lestovní ruch a památky    Historické mapy    Adresy a správní hranice    Katastr nemovitostí    Plány a předpisy



# Územní plány online



# Z judikatury

---

- ▶ *„Zájem na zachování souvislých ploch orné půdy je nepochybně v zájmu udržitelného rozvoje území. I když se může lokalita jevit jako vhodná pro zastavění, neznamená to, že tato „vhodnost“ bez dalšího znamená nutnost změny funkčního využití. Není úkolem územního plánu vymezit všechny plochy v území jako zastavitelné. Vymezením všech zastavitelných ploch by byly potlačeny další funkce v území. Základním předpokladem pro zvolení míry podrobnosti nepochybně může být velikost území, které má být územním plánem regulováno.“*
- ▶ **Rozsudek NSS ze dne 26. května 2010, sp. zn. 8 Ao I/2007.**



# Soudní přezkum

---

- ▶ Mění se lhůta pro soudní přezkum
- ▶ 1 rok od dne účinnosti územního plánu, resp. změny či aktualizace
- ▶ Zůstává okruh aktivně legitimovaných subjektů
  - ▶ vlastníci
  - ▶ Spolky
  - ▶ Zástupce veřejnosti
  - ▶ Městské části hl. m. Prahy



# Zástupce veřejnosti

---

- ▶ Zástupce veřejnosti podle § 23 stavebního zákona je oprávněn podat návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části podle § 101a soudního řádu správního
- ▶ Nejvyšší správní soud, rozsudek ze dne 24.5.2016, č.j. 4 As 217/2015-197



# Z judikatury ÚS: Spolky

---

- ▶ *Toto „zkrácení na právech“ nelze vykládat v neprospěch spolkových subjektů založených za účelem ochrany přírody a krajiny tak restriktivně, jak to činí Nejvyšší správní soud. Zkrácení na právech nelze v podstatě civilisticky redukovat jen na případný zásah do práv vlastníků nemovitostí či jinak řečeno na imise zasahující nebo ohrožující vlastníky nemovitostí (nositele práv k nim) ležících v dosahu regulace opatřením obecné povahy (územním plánem). Práva komunity mohou být dotčena šířeji: vady územního plánu jsou v negativním smyslu způsobilé dotknout se oprávněných zájmů občanů žijících na příslušném území, mohou významně ztížit naplnění koncepce územním plánem zamýšlené a ohrozit tak jeho společenskou funkci.“*
- ▶ *Nález Ústavního soudu I.ÚS 59/14 ze dne 30. 5. 2014*





# Z judikatury: Spolky

---

- ▶ *I. Aktivní procesní legitimace k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části podle § 101 a odst. 1 s. ř. s. **může být dána i v případě spolku, který vznikl teprve poté, co opatření obecné povahy bylo přijato a nabylo účinnosti.***
  - ▶ *II. Ustanovení § 101 b odst. 3 s. ř. s., podle něž soud při přezkoumání opatření obecné povahy vychází ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy, se týká vlastního hodnocení přezkoumávaného opatření obecné povahy, nikoliv však posouzení aktivní legitimace účastníků soudního řízení.*
  - ▶ **Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 4. 2017, čj. 3 As 126/2016-38**
- 



# Incidenční přezkum

---

- ▶ Přezkum územního plánu v souvislosti s žalobou na územní rozhodnutí
- ▶ Novela SŘS: Zmeškání lhůty pro podání návrhu nelze prominout, **a to ani ve vazbě na navazující správní rozhodnutí, opatření nebo jiný úkon nahrazující rozhodnutí.**
- ▶ Zjevně snaha o omezení incidenčního přezkumu
- ▶ ALE: nejde o prominutí lhůty, na incidenční přezkum novela nebude mít vliv



# Incidenční přezkum

---

- Soudní řád správní rozlišuje dva typy návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části.
- Prvním typem návrhu je návrh na soudní přezkum opatření obecné povahy, který může podat každý, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy zkrácen, a to ve lhůtě stanovené v § 101b odst. 1 s. ř. s.
- Druhým typem je návrh na incidenční přezkum opatření obecné povahy dle § 101a odst. 1 věty druhé s. ř. s., který je oprávněn podat jen ten, kdo je současně oprávněn podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh ve věci, ve které bylo opatření obecné povahy užito; tento návrh je třeba podat společně se žalobou proti rozhodnutí, nečinnosti nebo zásahu, tj. ve lhůtě pro společně podávanou žalobu, a to bez ohledu na lhůtu uvedenou v § 101b odst. 1 s. ř. s.
- Nejvyšší správní soud, usnesení rozšíř. senátu ze dne 13.09.2016, čj. 5 As 194/2014 - 36



# Správní přezkum

---

- ▶ Správní řád
- ▶ Krajské úřady
- ▶ Ministerstvo pro místní rozvoj v Praze
- ▶ I rok od účinnosti územního plánu
- ▶ Výsledkem přezkumu je opatření obecné povahy – napadnutelné u soudu



## Z judikatury NSS:

---

- ▶ Správní akt, kterým se v přezkumném řízení provedeném dle § 174 odst. 2 správního řádu ruší územní plán obce, je třeba pokládat za opatření obecné povahy. Obec, jejíž územní plán byl zrušen, není účastníkem přezkumného řízení a nemá právo podat proti výsledku přezkumu odvolání. Za přiměřeného použití § 172 odst. 5 správního řádu však má postavení dotčené osoby s právem podat v přezkumném řízení proti návrhu výsledného aktu námitky.
- ▶ II. Proti zrušení územního plánu v přezkumném řízení se mohou obec nebo jiné dotčené osoby bránit u soudu návrhem dle § 101a s. ř. s.
- ▶ (Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.07.2016, čj. 5 As 85/2015 - 36)



# Náhrady za změny v území

---

- ▶ Existuje územní plán, který je změně z rozhodnutí zastupitelů a změna je v souladu se zákony – u některých pozemků je zrušeno jejich určení k zastavění – investor už zkrátka stavět nemůže (pokud už nezískal pravomocné územní rozhodnutí nebo podobné rozhodnutí). § 102 stavebního zákona



# Náhrada škody

---

- ▶ Část územního plánu nebo (málo pravděpodobné) zruší soud nebo krajský úřad (u Prahy ministerstvo pro místní rozvoj) a investor už nemá pozemky, na kterých šlo díky změně územního plánu stavět kupř. byty
  - ▶ Změna územního plánu způsobila, že investor nemůže pozemek využívat tak, jako před změnou, ale změna byla na rozdíl od situace v bodě 1) zrušena pro nezákonnost. Např. má zemědělec pozemek, kde chtěl chovat koně. Územní plán je ale změnil na občanskou vybavenost. Podnikání už je nemožné, ale zemědělec se rozhodl územní plán napadnout. Soud změnu územního plánu zrušil. Zemědělec by mohl mít nárok na odškodnění, pokud mu nějaká škoda z nezákonného územního plánu vznikla.
- 



# Náhrada škody

---

- ▶ *Územní plán je jenom plán. Schválená změna územního plánu jednoduše neznamená, že se bude moci stavět. Se samotným územním plánem nemůže mít investor spojená žádná legitimní očekávání. Obce se nemusí bát, že zrušení územního plánu soudem vyvolá žaloby na náhradu škody.*





# Situace po zrušení územního plánu

---

- ▶ Stavební zákon v § 55 odst. 3 říká, že v případě, kdy dojde ke zrušení části územního plánu, zastupitelstvo musí bezodkladně rozhodnout o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu.
- ▶ Stejně se postupuje, pokud dojde ke zrušení celého plánu. Nezpracovává se ani zpráva o uplatňování územního plánu ani zadání. Navazuje se na poslední úkon, který nebyl zpochybněn – může to být třeba opakování veřejného projednání.



# Situace po zrušení územního plánu

---

- ▶ Pokud je zrušen celý územní plán (to, že by byl zrušen celý územní plán, se nestává příliš často), nevstupuje na jeho místo původní územní plán.
  - ▶ Je třeba začít co nejdříve pracovat na novém územním plánu.
- ▶ Území nemá prostě žádný územní plán a platí omezená pravidla pro výstavbu
- ▶ V nezastavěném území se smí umisťovat jen omezený okruh staveb (§ 18 odst. 5 a § 188a)
- ▶ V zastavěném území lze umisťovat stavby, které budou v souladu s obecnými požadavky na využívání území
- ▶ zastavěným územím je území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán") – pozor – města, která nebudou mít schválený územní plán do 31. 12. 2022 se také ocitnou v režimu těchto pravidel. (§ 2 odst. 1 písm. d)



# Situace po zrušení části územního plánu

---

- ▶ „Nedochází-li zásadně k obnově původního právního předpisu, pak nejsou důvody pro zásadní odlišný přístup k opatřením obecné povahy, která nejsou ani právním předpisem a ani rozhodnutím... Ani zrušením opatření obecné povahy proto nedochází k „oživnutí“ předchozího opatření obecné povahy... Dojde-li ke zrušení opatření obecné povahy, které spočívá ve změně územního plánu, ať již v soudním či přezkumném řízení, znamená to, že platí územní plán v podobě před zrušenou změnou. To plyne nejen z jazykového výkladu výrazu „změna“, nýbrž také z koncepce stavebního zákona, který stanoví povinnost každé obce mít vlastní územní plán pro celé své území a neumožňuje územní plán pořizovateli bez dalšího zrušit... Změna územního plánu je totiž regulací menší intenzity v procesu územního plánování a nepředstavuje natolik vážný zásah do právní jistoty obyvatel obce. Pokud nadále platí územní plán v podobě před zrušenou změnou, pak dochází k „návratu“ k logické a vnitřně provázané koncepci územního plánu. Zvolené řešení tak přispívá k větší stabilitě a zohledňuje potřebu souvislé regulace celého území obce.“
  - ▶ Viz rozsudek NSS ze 23. 5. 2013, sp. zn. 7 AOs 4/2012, dostupný na [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)
  - ▶
- 



# Situace po zrušení části územního plánu

---

- ▶ V Metodickém doporučení k vybraným problémům pořizování územního plánu (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015) se uvádí: „V případě, že byla zrušena část územního plánu, která byla v rozporu se zákonem, pak je na tuto část území pohlíženo jako na území bez územního plánu, pokud soud v rozsudku nestanovil jinak. Ty části územního plánu, které nebyly zrušeny, zůstávají v platnosti. Pro předmětné území je pak třeba (bezodkladně) pořídit změnu územního plánu, která odstraní nedostatky, vytknuté v rozhodnutí nebo v rozsudku soudu, kvůli kterým byla část územního plánu zrušena.“
- ▶ Viz Ústav územního rozvoje  
[http://www.ur.cz/default.asp?ID=4633#index\\_4](http://www.ur.cz/default.asp?ID=4633#index_4)



## Situace po zrušení části územního plánu

---

- ▶ Současně ale z několika rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, která řešila náhradu škody za zrušení změny územního plánu, vyplývá, že soud počítal s tím, že se pozemky vrací do původní funkce před změnou.
- ▶ Také je nutné zdůraznit, že změna územního plánu může být úplně jiná než ta, která byla zrušena. Zastupitelé nemají povinnost schválit takovou změnu, která by danou lokalitu řešila stejně. Namísto pozemku určeného k zástavbě tak může vzniknout pozemek určený k zemědělské výrobě.



# Další změny

---

- ▶ Posouzení aktuálnosti územních studií
- ▶ Do 30. 6. 2018
- ▶ Pak každých 8 let



# Připravované publikace

---

- ▶ Občanův průvodce po územním plánu
- ▶ EIA
- ▶ Územní řízení a povolování staveb
- ▶ Kácení dřevin
- ▶ [www.arnika.org](http://www.arnika.org)
- ▶ <https://zmenyprahy.cz/>



# Poděkování

---

- ▶ Děkuji za pozornost.
- ▶ Mgr. Vendula Zahumenská, Ph.D.

