

Analýza – Proces
pořizování územního
plánu a obrana proti
výstavbě

Rekapitulace Vašeho dotazu

Ve Vaší obci probíhá pořizování nového územního plánu, podle kterého by měl investor možnost realizovat velké množství nových rodinných domů na kvalitní orné půdě. Ptáte se, jestli (a případně jak) je možné zabránit změně územního plánu nebo výstavbě domů.

Naše doporučení

1. Spojte se s někým, kdo podal po veřejném projednávání návrhu územního plánu námitky, a zvažte případné podání žaloby proti schválenému územnímu plánu prostřednictvím této osoby.
2. Zvažte vyhlášení referenda.
3. Zapojte se do územního řízení.

Podrobný právní rozbor najdete na straně 3 tohoto dokumentu.

Užitečné odkazy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává shrnující právní manuály. Pro lepší pochopení problému a řešení Vašeho případu Vám doporučujeme k bližšímu pročtení následující manuály, na které dále v textu odkazujeme:

[Územní plánování – přehled](https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-planovani/rada/uzemni-planovani-prehled)

dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-planovani/rada/uzemni-planovani-prehled>

[Územní plány obcí](https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-planovani/rada/uzemni-planovani-obci)

dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/uzemni-planovani/rada/uzemni-planovani-obci>

[Jak dosáhnout vyhlášení místního referenda?](https://frankbold.org/poradna/kategorie/mistni-referendum/rada/jak-dosahnout-vyhlaseni-mistniho-referenda)

dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/mistni-referendum/rada/jak-dosahnout-vyhlaseni-mistniho-referenda>

Konkrétní možnosti obrany

Pro zabránění nežádoucím změnám při pořizování územního plánu je **klíčová aktivní účast** již od začátku - podání námitek, a to nejpozději do sedmi dnů od prvního veřejného projednání. Ve Vašem případě veřejné projednávání proběhlo již na jaře roku 2017, tudíž jste o šanci uplatnit své námitky již přišli.

Vzhledem k tomu musíme podotknout, že kvůli neúčasti v procesu pořizování územního plánu jsou Vaše šance na úspěch s případnou budoucí žalobou proti opatření obecné povahy (územnímu plánu) velmi nízké. Můžete se však pokusit **spojit s někým, kdo námitky podal**, pokud o někom víte, a případná žaloba může být podána prostřednictvím něj.

Můžete zkusit uspořádat **referendum** (viz naše manuály: <https://frankbold.org/poradna/kategorie/mistni-referendum>), na základě kterého by byla obec zavázána poskytnout součinnost k tomu, aby výstavbě zamezila (v praxi by to např. znamenalo, že by se jako účastník řízení aktivně účastnila územního řízení a k záměru podávala námitky). Výsledek referenda je platný za splnění podmínky, že se hlasování v referendu zúčastní 35 % oprávněných občanů. V referendu zvítězí ta varianta návrhu, pro kterou hlasovala nadpoloviční většina oprávněných občanů, kteří se referenda zúčastnili, a alespoň 25 % všech oprávněných občanů. Takový výsledek referenda je pak závazný, což v praxi znamená, že se jím zastupitelstvo obce musí řídit a nesmí v dané otázce rozhodnout jinak.

Výstavbě domů také předchází **územní a stavební řízení**. Je důležité zapojit se již do územního řízení, jelikož jeho předmětem je samotné umístění stavby, zatímco ve stavebním řízení se řeší spíše technické záležitosti ohledně stavby. Pokud se bude jednat o řízení s velkým počtem účastníků, o zahájení územního (stavebního) řízení se dozvíte z úřední desky, jinak bude informace o zahájení řízení doručena pravděpodobně pouze dotčeným osobám. Budete-li účastníky řízení, máte možnost proti záměru podávat námitky, odvolání, případně žalobu.

Dále uvádíme informace, které vám pomohou lépe pochopit proces pořizování územního plánu a jednotlivé nástroje, které jsou veřejnosti při schvalování územního plánu k dispozici.

Proces pořizování územního plánu

Změna územního plánu

Územní plán reguluje druhové využití pozemků v rámci jednotlivých obcí. Je závazný pro vydávání územních rozhodnutí – nelze vydat územní rozhodnutí v rozporu s územním plánem. Územní plán také musí být v souladu s Politikou územního rozvoje („PÚR“), která je vydávána na celostátní úrovni, a Zásadami územního rozvoje „ZÚR“, které jsou krajskou úpravou.

Územní plán by měla mít každá obec. Podle stavebního zákona předkládá úřad, který územní plán pořizuje, zastupitelstvu obce minimálně jednou za čtyři roky zprávu o uplatňování územního plánu (zprávu o tom, jak se územní plán osvědčil a co je potřeba změnit, zrušit, nově vymezit atd.). Pokud zpráva obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP, postupuje se dále podobně jako v případě pořízení nového ÚP. Teoreticky je tedy možné dosáhnout změny územního plánu minimálně jednou za čtyři roky. U větších měst to bývá zpravidla častěji s ohledem na nutnost reagovat na aktuální situaci.

O tom, jestli se bude připravovat územní plán, **rozhoduje obecní zastupitelstvo**. O pořízení územního plánu může zastupitelstvo rozhodnout z vlastního podnětu, na návrh orgánu veřejné správy, na návrh občana obce, na návrh fyzické nebo právnické osoby, která vlastní v obci pozemek nebo dům či jinou stavbu, nebo na návrh oprávněného investora.

Zadání územního plánu

Pokud zastupitelstvo rozhodne, že se územní plán pořídí, **musí být nejdříve zpracováno zadání**. V návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu. Návrh zadání se zasílá správním úřadům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Návrh zadání pořizovatel doručuje veřejnou vyhláškou, přičemž ve lhůtě do 15 dnů od vyvěšení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky.

Návrh územního plánu

Poté se na základě zadání zpracovává **návrh územního plánu**. O návrhu územního plánu se nejdříve koná společné jednání s obcí, pro kterou je ÚP pořizován, sousedními obcemi a dalšími úřady (dotčené orgány). Návrh územního plánu se také zveřejní na úřední desce a každý k němu může do 30 dnů podat písemné připomínky. Pokud obec nebo některý z úřadů opožděně podají své připomínky či stanoviska, úřad pořizující ÚP k nim nebude přihlížet.

Úřad pořizující územní plán vyhodnotí včas zasláná stanoviska a připomínky a na jejich základě návrh ÚP upraví. Upravený návrh poté posuzuje příslušný krajský úřad (resp. jeho odbor územního plánování) zejména z hlediska jeho souladu s PÚR a ZÚR.

Veřejné projednávání

O upraveném návrhu ÚP se koná **veřejné projednání**. Datum a místo konání veřejného projednání se oznamuje veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání se může konat nejdříve 15 dnů po vyvěšení oznámení o něm na úřední desce. Veřejné projednání vede obecní úřad a musí na něm být přítomen projektant, který má zajistit laický výklad a vysvětlit základní pojmy a souvislosti.

K veřejnému projednání obecní úřad přizve obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem. **Nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčení vlastníci, zástupce veřejnosti a oprávněný investor námitky** s jejich odůvodněním a současně musí vymezit území dotčené námitkou. Všechny námitky i připomínky musí být přítom uplatněny písemně (nestačí ústně), musí na nich být identifikační údaje a je nutné je také vlastnoručně podepsat.

Po skončení lhůty k podávání námitek a připomínek obecní úřad ve spolupráci s určeným zastupitelem obce (který má územní plánování na starosti) vyhodnotí výsledky a zpracuje návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu územního plánu. Pokud je to nezbytné, úřad pořizující ÚP zajistí úpravu návrhu ÚP. Pokud dojde k podstatné změně návrhu ÚP, koná se **opakované veřejné projednání**. **V rámci opakovaného veřejného projednávání však lze uplatnit připomínky a námitky pouze ke změnám oproti předchozímu návrhu územního plánu**. Počet opakovaných veřejných projednání není limitován, záleží na aktuální potřebě.

Poté obecní úřad musí přezkoumat soulad návrhu ÚP s PÚR, ZÚR, cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území a s požadavky podle jiných zákonů.

Návrh ÚP musí být řádně odůvodněn, zejména z hlediska vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, z hlediska stanoviska krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno, a z hlediska vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Připomínky a námitky

Připomínky i námitky jsou nástrojem, který lze využít proti návrhu územního plánu. Nejedná se však o synonyma.

Připomínky

Připomínku může podat každý – občan (i jiné obce), spolky i cizinec. Připomínky se mohou podávat před veřejným projednáním a potom nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. **Připomínky však nejsou pro obecní úřad závazné**, takže má možnost nezabývat se jimi důkladně. Ve vyhodnocení připomínek pak obecní úřad volí nejčastěji jednu ze tří frází, a sice „akceptováno“, „akceptováno částečně“ a „neakceptováno“. Z uvedeného je patrné, že úřad nemusí neakceptování připomínek ničím odůvodňovat. S tím se ruku v ruce pojí i fakt, že proti způsobu vypořádání připomínek se nelze bránit právní cestou.

Námitky

Dotčení vlastníci a zástupce veřejnosti a oprávněný investor mohou proti návrhu územního plánu podávat **námitky**, které musí obsahovat odůvodnění a současně údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva a vymezení území dotčeného námitkou. Námitky lze podat nejpozději 7 dnů po veřejném projednání. Důležitá je rovněž skutečnost, že kdo je jednou oprávněn podat k určitému záměru v ÚP námitku, může podávat námitky i k dalším záměrům, které se ho přímo nedotýkají. Čili každé další podání osoby, která může podávat námitky, je nutné brát v úvahu jako další námitky (a nikoli jen jako připomínky).

Rozdíl mezi námitkami a připomínkami je zásadní, protože **o námitkách se musí rozhodnout** (tj. vypracovat písemné rozhodnutí). Návrh takového rozhodnutí připravuje obecní úřad, o němž pak rozhoduje zastupitelstvo obce. Rozhodnutí o námitce musí obsahovat vlastní **odůvodnění** a je součástí odůvodnění celého ÚP.

Zástupci veřejnosti a dotčení vlastníci mají možnost domoci se nápravy špatně vypořádaných námitek. V úvahu připadá jednak podání podnětu na příslušný krajský úřad (tj. ten, v jehož obvodu se daná obec nachází), aby rozhodnutí o námitkách přezkoumal (tzv. **podnět k přezkumu**), anebo **žaloba proti rozhodnutí správního orgánu** dle § 65 soudního řádu správního ke krajskému soudu.

Žaloba proti opatření obecné povahy

Územní plán obce se vydává formou tzv. opatření obecné povahy. Proto může každý, kdo tvrdí, že byl tímto opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech, podat proti tomuto opatření žalobu (tj.

přímo proti ÚP). Těmi, kdo mohou být ÚP dotčeni, je však poměrně úzký okruh subjektů. Jedná se o dotčené vlastníky, případně dotčenou (sousední) obec a dotčené spolky. Dotčenými vlastníky se přitom rozumí fyzická (občan) nebo právnická osoba (obchodní společnost, nadace, spolek aj.), která je vlastníkem určité nemovitosti (pozemku nebo stavby) a tato nemovitost je návrhem veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšného opatření nebo zastavitelných ploch (vymezených v ÚP) dotčena. Z judikatury však vyplývá, že šanci na úspěch při podání žaloby má spíše ten, kdo byl aktivní v procesu pořizování ÚP, tzn. podal námitky.

Po případném podání žaloby soud zkoumá, zda byl územní plán vydán v souladu se zákonem. Pokud výsledkem tohoto zkoumání bude závěr, že obecní/městský úřad nepostupoval správně, že překročil své pravomoci či postupoval přímo nezákonně, může soud zrušit část nebo celé opatření obecné povahy (tj. část nebo přímo celý ÚP).

Opatření obecné povahy nebo jeho části může soud zrušit nebo návrh, není-li důvodný, zamítnout. O návrhu rozhodují krajské soudy a rozhodnout musí do 90 dnů poté, co návrh k soudu došel. Nově se výrazně zkrátila lhůta k podání návrhu. S účinností od 1. 1. 2018 lze návrh podat pouze do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti. Dříve byla lhůta tříletá. Proti rozhodnutí krajského soudu je možné podat kasační stížnost. Podání kasační stížnosti neznamená pozastavení účinnosti územního plánu, územní plán napadený kasační stížností tak platí až do doby, než bude soudem zrušen.

Zpracováno ke dni 20. 7. 2018

Právní poradna Frank Bold radí v případech, kdy je dotčen veřejný zájem, a to zejména v otázkách životního prostředí, boje proti korupci a nezákonného postupu úředníků. Podrobnější informace o tom, jak poradna funguje, si můžete přečíst [ZDE](#).

Podpořte svým darem Poradnu

Práce našich právních poradců je možná i díky Vaší podpoře. Pomozte svým finančním darem zachovat kvalitní bezplatné právní poradenství. Pro zaslání daru můžete využít [dárcovský formulář](#) nebo přímo dárcovský účet 2500212260/2010, variabilní symbol 1001. Děkujeme.