

Analýza – zrušení  
zastavitelnosti pozemku

## Rekapitulace Vašeho dotazu

Váš dotaz se týká změny územního plánu, v jejímž důsledku došlo ke zrušení zastavitelnosti Vašeho pozemku, a to i přesto, že jste v průběhu schvalování územního plánu upozornili, že vyřizujete povolení stavby rodinného domu. Získali jste územní souhlas a souhlas se stavbou a následně došlo ke změně územního plánu. V současnosti tak máte postavený a zkolaudovaný dům dle územního plánu v nezastavitelné zemědělské ploše. Ptáte se, jaké jsou Vaše možnosti z pohledu stavebního zákona.

## Naše doporučení

1. V případě, kdy neplynul 1 rok od nabytí účinnosti územního plánu, lze podat podnět ke krajskému úřadu, aby zahájil přezkumné řízení ohledně daného územního plánu, příp. návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části ke krajskému soudu.
2. Pakliže již uplynul více než jeden rok od předmětné změny územního plánu, můžete podat návrh na změnu územního plánu u obce, jež stávající územní plán vydala, příp. můžete počkat na vyhodnocení územního plánu ze strany jeho pořizovatele a následnou změnu územního plánu z podnětu obce, jež by se měla uskutečnit nejpozději do 4 let od vydání územního plánu.
3. V případě, že Vám změnou územního plánu prokazatelně vznikla škoda, můžete uplatnit nárok na její náhradu.

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 plány obcí](#), dostupné z:

<https://frankbold.org/poradna/uzemni-planovani/uzemni-planovani/nastroje-uzemniho-planovani/rada/uzemni-plany-obci#prezkum>

[Podnět obci ke změně územního plánu](#), dostupný z:

<https://frankbold.org/poradna/uzemni-planovani/uzemni-planovani/nastroje-uzemniho-planovani/dotaz/podnet-obci-ke-zmene-uzemniho-planu>

## Podrobný právní rozbor

Situace, kdy územní plán je v rozporu se skutečným stavem v území, není v pořádku. Existuje několik možností, jak ji řešit.

První variantou je **správní přezkum**. Územní plán má formu opatření obecné povahy a na základě podnětu kohokoliv jej může pro rozpor s právními předpisy zrušit příslušný nadřízený krajský úřad. Přezkumné řízení je možné zahájit do jednoho roku od nabytí účinnosti územního plánu (lhůta tři roky platila do 31. 12. 2017).<sup>1</sup>

Druhou variantou přezkumu je **soudní přezkum** prostřednictvím návrhu na zrušení opatření obecné povahy (územního plánu) nebo jeho části k příslušnému krajskému soudu. Návrh může podat každý, kdo tvrdí, že byl tímto opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech. S účinností od 1. 1. 2018 lze návrh podat pouze do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti.<sup>2</sup> Dříve byla lhůta tříletá. Z Vašeho dotazu však chápeme, že jednoletá lhůta již uplynula.

Třetí variantou je **změna stávajícího územního plánu**. Dle § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále jen „stavební zákon“, může občan obce, příp. fyzická nebo právnická osoba, který má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, podat návrh na pořízení nebo změnu územního plánu. Náležitosti návrhu na pořízení územního plánu nebo jeho změny jsou uvedeny v § 46 odst. 1 stavebního zákona, jedná se o:

- údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce,
- údaje o navrhované změně využití ploch na území obce,
- údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele,
- důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny,
- návrh úhrady nákladů na pořízení územního plánu.

Návrh se podává u obce, pro jejíž území se územní plán či jeho změna pořizuje. O návrhu rozhoduje zastupitelstvo obce, které jej může, ale nemusí, schválit (na změnu územního plánu není právní nárok). O výsledku jednání zastupitelstva obec navrhovatele bezodkladně informuje (§ 46 odst. 3 stavebního zákona).

Platí, že náklady na zpracování územního plánu nebo jeho změny hradí zpravidla obec. Nicméně v případě, kdy je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele (např. občana obce), může se rovněž stát, že obec podmíní pořízení této změny územního plánu částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování a na mapové podklady navrhovatelem<sup>3</sup>.

Jak je již uvedeno výše, návrhu na pořízení změny územního plánu nicméně zastupitelstvo obce nemusí vyhovět, což je v tomto případě, kdy obec dle Vašeho vyjádření měla informace o tom, že vyřizujete povolení pro stavbu domu, pravděpodobné.

To ovšem neznamená, že změny územního plánu nemůžete dosáhnout. Pořizovatel územního plánu má povinnost předložit zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.<sup>4</sup> Ve

<sup>1</sup> § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu

<sup>2</sup> § 101a odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního

<sup>3</sup> § 45 stavebního zákona

<sup>4</sup> § 55 odst. 1 stavebního zákona

zprávě by měl být zjištěn nesoulad územního plánu a skutečného stavu v terénu. Na základě této zprávy by následně mělo zastupitelstvo obce rozhodnout o změně územního plánu z vlastního podnětu.<sup>5</sup>

Kromě výše uvedených možností, jak skutečný stav dostat do souladu s územním plánem, máte také možnost uplatnit tzv. **náhradu za změnu v území** dle § 102 stavebního zákona. Pokud Vám jako vlastníkovu pozemku vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží Vám náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Náhrada vlastníkovu ovšem nenáleží, pokud k uvedenému zrušení došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné. K uplatnění nároku na náhradu škody je nutné podat písemnou žádost, která musí obsahovat prokázání majetkové újmy. Pokud byste se s obcí na výši náhrady nedohodli, rozhodl by o její výši soud.

Váš pozemek se pravděpodobně nachází v tzv. nezastavěném území. V takovém území lze umísťovat jen stavby, zařízení a jiná opatření vymezená v § 18 odst. 5 stavebního zákona – např. stavby pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství (přesný výčet uvádí výše zmíněný paragraf). Tyto stavby však nesmí sloužit k bydlení. Další podmínkou je, že jejich umístění nesmí výslovně vylučovat územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu. Nemůžete tak např. zvětšit stávající dům, můžete však na pozemek umístit alespoň jinou stavbu, která bude spadat pod zákonný výčet povolených staveb (např. garáž pro traktor).

## SHRNUTÍ

Ve Vašem případě nelze, pokud již uplynul 1 rok od nabytí účinnosti tohoto územního plánu, situaci řešit, vzhledem k běhu lhůt, cestou přezkumu daného územního plánu, ať už správního či soudního. Možností tak je změna územního plánu, a to buď na základě Vašeho podnětu, nebo z podnětu obce (na základě zprávy o uplatňování územního plánu). Současně platí, že pokud Vám změnou územního plánu prokazatelně vznikla škoda, je možné uplatnit nárok na její náhradu.

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 nás svým darem

Práce našich právních poradců je možná i díky Vaší podpoře. Pomozte svým finančním darem zachovat kvalitní bezplatné právní poradenství ve veřejném zájmu. Pro zaslání daru můžete využít [dárcovský formulář](#).  
Děkujeme.

<sup>5</sup> § 44 stavebního zákona

## **Nabízíme Vám**

Naším cílem je podporovat lidi, kteří se aktivně zajímají o dění kolem sebe – Občany 2.0. Nabízíme jim proto služby nad rámec bezplatného právního poradenství. Z Vašeho dotazu jsme nabyli dojmu, že právě Vy do kategorie Občan 2.0 patříte, neboť se aktivně zajímáte o dění ve svém okolí a informujete o něm ostatní občany.

[Staňte se proto i Vy Občanem 2.0](#) a připojte se tak ke stovkám Občanů 2.0 z celé České republiky, kteří se různým způsobem a podle svých možností zapojují do veřejného života.