

Analýza – ochrana  
vlastnických práv při  
tvorbě územního plánu

## Rekapitulace Vašeho dotazu

Ve svém dotazu uvádíte, že v návrhu územního plánu Vaší obce je na částech Vašich pozemků vymezena „pozemní komunikace“, tedy že se s nimi počítá pro vybudování silnice. Dále uvádíte, že jste Vy a další občané obce podali námítky proti tomuto řešení. Uvádíte, že existují místa, kudy by bylo možné komunikaci vést, a vyvarovat se přitom zásahu do vlastnických práv. Ptáte se, jakými dalšími způsoby se můžete bránit.

## Naše doporučení

- Pokud bude ještě v průběhu pořizování územního plánu možnost, uplatněte znovu námítky.
- Pokud bude nakonec územní plán schválen v podobě, která Vám nevyhovuje, můžete podat buď podnět k přezkumu územního plánu ke krajskému úřadu (ten však není nárokový), anebo návrh na zrušení (části) opatření obecné povahy (tj. územního plánu) ke krajskému soudu.

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:

- Manuál [Územní plány obcí](#)  
Dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/uzemni-planovani/uzemni-planovani/nastroje-uzemniho-planovani/rada/uzemni-plan-y-obci>
- Manuálu [Územní plánování - přehled](#)  
Dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/uzemni-planovani/uzemni-planovani/nastroje-uzemniho-planovani/rada/uzemni-planovani-prehled>
- Manuál [Podávání podnětů podle správního řádu](#)  
Dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/spravni-rizeni/spravni-rizeni/spravni-rizeni/rada/podavani-podnetu-podle-spravniho-radu>
- [Vzor k podnětu podle § 42 správního řádu.](#)  
Dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/spravni-rizeni/spravni-rizeni/spravni-rizeni/vzor/podnet-dle-42>
- Manuál [Vyvlastnění](#)  
Dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/spravni-rizeni/spravni-rizeni/vyvlastneni/rada/vyvlastneni>

## Podrobný právní rozbor

### Jak probíhá proces vydávání územního plánu?

Územní plán a proces jeho vydání je upraven v § 43 až 60 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále „stavební zákon“). Podle tohoto zákona se proces rozděluje do několika částí. Nejdříve zastupitelstvo obce pověří zpracovatele (stavební úřad nadřazené obce s rozšířenou působností) vypracováním návrhu zadání územního plánu. Pokud zastupitelstvo návrh zadání schválí, zpracovatel vypracuje návrh územního plánu jako takového. Návrh územního plánu je zveřejněn na úřední desce obce. Do **30 dnů** ode dne doručení<sup>1</sup> může každý uplatnit písemnou formou **připomínky k tomuto návrhu**.

Návrh územního plánu se pak veřejně projedná – veřejné projednání musí být oznámeno na úřední desce obce alespoň 30 dní předem. **Do 7 dnů po veřejném projednání pak může každý** (tedy i ti, kterých se řešení navrhované územním plánem nedotkne) uplatnit své **připomínky**. Některé osoby pak mohou podat **námítky**. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námítky podat mimo jiné vlastníci pozemků a staveb, jichž se navrhované řešení dotkne. Takové námítky jste podal i Vy a Vaši sousedé.

Může se stát, že na základě uplatněných připomínek a námitek pořizovatel rozhodne o opakovaném veřejném projednání. V takovém případě lze opět podávat k pozměněnému návrhu územního plánu připomínky či námítky do 7 dnů od jeho konání, ovšem jen k těm částem, které byly změněny.

Rozhodnutí o námítkách se nevydává zvlášť, ale je součástí vydaného územního plánu. Pořizovatel má povinnost o námítkách rozhodnout a u každé má povinnost odůvodnit, proč ji bylo (či nebylo) vyhověno. Co se týče připomínek, k nim pořizovatel může a nemusí přihlídnout. Námítky jsou proto silnějším nástrojem, jak docílit změny územního plánu. Vzhledem k tomu, že o vypořádání Vašich námitek se dozvíte až po vydání územního plánu, je prozatím předčasné se jakýmkoliv dalším způsobem bránit, jelikož Vašim námítkám může být v konečném důsledku vyhověno. Z Vašeho dotazu není zcela zřejmé, v jaké fázi se proces vydávání územního plánu aktuálně nachází. Dále tedy uvádíme, jaká je možná obrana proti již vydanému územnímu plánu.

### Jak se bránit proti již vydanému územnímu plánu

Územní plán je druhem právního aktu, který se nazývá opatření obecné povahy. Existují dva způsoby obrany proti opatřením obecné povahy. Za prvé je to přezkumné řízení podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále „správní řád“), za druhé žaloba na zrušení opatření obecné povahy podle zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále „soudní řád správní“).

V přezkumném řízení podle § 94 až 99 správního řádu nadřízený úřad (krajský úřad) přezkoumává, jestli bylo opatření obecné povahy (ve Vašem případě územní plán) vydáno v souladu se zákonem. Toto řízení úřad zahajuje na základě podnětu podaného kýmkoli, kdo se cítí být opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech. Podnět lze podat, jakmile je opatření obecné povahy vydáno, nejpozději ale do jednoho roku od jeho vydání (§ 174 odst. 2 správního řádu). Výsledkem přezkumného řízení územního plánu může být jeho ponechání, či zrušení. Krajský úřad nemůže územní plán na základě podnět změnit. **Ale pozor, přezkumné řízení není nárokové.** To znamená, že po obdržení podnětu krajský úřad sám posoudí, jestli řízení zahájí, či nikoliv. V podnětu požádejte, aby Vám krajský úřad sdělil, jak s podnětem naložil. V tom případě má totiž povinnost vás do 30 dnů od obdržení

---

<sup>1</sup> Veřejná vyhláška se podle § 25 správního řádu doručuje 15. den poté, co byla vyvěšena na úřední desce.

podnětu vyrozumět, jak s ním naložil. Více o podnětech se dozvíte v našem manuálu [Podávání podnětů podle správního řádu](#), můžete využít i náš [Vzor k podnětu podle § 42 správního řádu](#).

Druhou možností je žaloba na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části podle § 101a až 101d soudního řádu správního. Tuto žalobu může podat ten, kdo tvrdí, že byl opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech. Vy byste tedy mohl argumentovat, že územní plán zasáhl do Vašich vlastnických práv. Tato žaloba se podává k místě příslušnému krajskému soudu. Žalobu je nutné podat do jednoho roku ode dne, kdy opatření obecné povahy nabude účinnosti. Později podaná žaloba je nepřijatelná.

Při soudním přezkumu opatření obecné povahy soudy používají tzv. pětikrokový algoritmus přezkumu, který formuloval Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005-98. V tomto testu se posuzuje, jestli měl orgán k vydání opatření obecné povahy potřebnou pravomoc, jestli nevybočil ze své působnosti (témat, které podle zákona může upravovat), jestli byl proces vydání v souladu se zákonem a jestli nebyly jinak porušeny právní předpisy. V pátém kroku testu soud posuzuje, jestli nedošlo k nepřiměřenému zásahu do práv, kterého bylo možno se vyvarovat.

Uvádíte, že existují místa, kudy by bylo možné komunikaci vést, a vyvarovat se přitom zásahu do vlastnických práv. Pokud byste se chtěl bránit soudně, doporučujeme využít tuto argumentaci. V případě Vašeho úspěchu krajský soud územní plán (či jeho část) zruší, obec bude povinna pořídit a přijmout nový územní plán (či jeho část). Soud má povinnost ve věci rozhodnout do 90 dnů od zahájení řízení. Toto soudní rozhodnutí ale nemusí být ve věci poslední, každá ze stran totiž může podat kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu.

Pokud se nakonec budete bránit soudně, doporučujeme využít právních služeb advokátní kanceláře, která se na správní právo specializuje. Zpracování žaloby se všemi jejími formálními náležitostmi je pro laika velmi obtížné a žaloba by pak mohla být odmítnuta pro nepřijatelnost.

### **Další možný vývoj**

Pokud bude schválen územní plán v podobě, ve které je plocha pro pozemní komunikaci vedena přes Váš pozemek (a výše uvedená soudní obrana nebude úspěšná), v konečném důsledku to ještě nemusí znamenat, že se komunikace zrealizuje. Nicméně Váš pozemek takové vymezení nepochybně zatěžovat bude.

Pokud by obec měla v úmyslu komunikaci vedoucí přes Vaše pozemky realizovat a tato komunikace bude v územním plánu vymezena jako veřejně prospěšná stavba, bude mít obec právo dle § 170 stavebního zákona tuto část pozemku vyvlastnit. Vyvlastnění probíhá standardně dle zákona č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění (případně dle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací). Obec je povinna se nejdříve pokusit na odkupu pozemků dohodnout. K vyvlastnění je možno přistoupit až poté. Za vyvlastněný majetek obec musí poskytnout náhradu, a to buď finanční, nebo v podobě jiných pozemků. Více se dozvíte v našem manuálu [Vyvlastnění](#).

Je také možné, že se územní plán změní dříve, než dojde k realizaci záměru. Podle stavebního zákona se totiž jednou za čtyři roky vyhodnocuje aplikace územního plánu, který se při této příležitosti aktualizuje (§ 55 stavebního zákona). Změny územního plánu také mohou být provedeny na základě návrhu občana obce a dalších osob podle § 44 stavebního zákona (§ 55a stavebního zákona). Je ale důležité vzít v úvahu, že o pořizování změn územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce, přičemž na změnu není nárok. Závisí tedy na uvážení zastupitelstva, zda je změna skutečně žádoucí či nikoliv.

Zpracováno ke dni 17. 1. 2020.

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.

### Další tipy

Poradna Frank Bold průběžně zpracovává právní manuály k oblastem, na které se často ptáte. Mohlo by Vás zajímat také

- Manuál [Úřední deska – fakta a doporučení](#)  
Dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/spravni-rizeni/urady-a-soudy/styk-s-urady-ci-soudy/rada/uredni-deska-fakta-a-doporuceni>
- Manuál [Práva občanů obcí a krajů](#)  
Dostupný z: <https://frankbold.org/poradna/fungovani-obci-a-uradu/zapojeni-verejnosti/zapojeni-verejnosti/rada/prava-obcanu-obci-a-kraju>

### 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.