

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.

CO VŠECHNO ZAŘÍDÍ KVALITNÍ ÚZEMNÍ PLÁN

Profesní vizitka

- právníčka
- územním rozvoj, územní plánování a stavební uzávěry, životní prostředí
- vzdělání: Právnická fakulta Masarykovy univerzity, kde v roce 2014 úspěšně obhájila i disertační práci
- (zatím) čtyři odborné knihy ([Wolters Kluwer](#)) a řadu článků a manuálů
 - Obec u soudu s územním plánem. 30 případů z judikatury
 - Obec a investor nad územním plánem. Změny regulace, náhrady za zmařené investice a veřejná infrastruktura
 - Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny
 - Územní plány před Nejvyšším správním soudem se zaměřením na otázky aktivní legitimace
 - Stavební zákon (183/2006 Sb.). Praktický komentář
 - Doporučení pro obce v oblasti výstavby a uzavírání smluv s investory (pro MMR)
 - **Novinka 2024: Změna klimatu v územním plánování: Jak (nejen) CO2 omezí vlastnická práva**
 - **Pro rok 2025: Plánovací smlouvy**
- spolupracuji se svým manželem v advokátní kanceláři AK David Zahumenský
- řadu let lektoruji odborné semináře pro obce
- projekt [Investor za humny](#)
 - pomáhám samosprávám s přípravou územních plánů, aby v nich bylo co nejméně chyb a aby dobře obstály u soudů



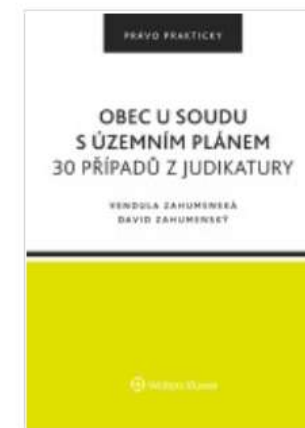
Změna klimatu v územním plánování. Jak (nejen) CO2 omezí...



Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny



Obec a investor nad územním plánem. Změny regulace, náhrady za...



Obec u soudu s územním plánem. 30 případů z judikatury



O čem bude seminář

O čem bude seminář

• O POŘIZOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- Jak se mění proces územního plánování?
- Co budou dělat zastupitelé?
- Jak bude fungovat létající pořizovatel?
- Jak je to s náhradami za zklamaná očekávání?
- Budou moci vlastníci podávat nadále námítky nebo ne?
- Co už nebudou územní plány obsahovat?
- Co nahradí dohody o parcelaci?
- Budou ještě existovat územní plány s prvky regulačního plánu?
- Jaké nové nástroje obce dostaly k regulaci územního rozvoje?

Technické záležitosti

- Přestávka
- Dotazy
 - E-mailem
 - Budou zodpovězeny konkrétní dotazy v rozsahu do 15-20 minut práce
- Předpisy
 - Starý stavební zákon = zákon č. 183/2006 Sb. (nyní + přechodná ustanovení)
 - Nový stavební zákon = zákon č. 283/2021 Sb. (od 1. 7. 2024)
- Rozhodnutí správních soudů k dohledání na www.nssoud.cz



Proč se
zabývat
územním
plánem?

Co to je územní plán

- Základní dokument (nejen) územního rozvoje
 - Mimořádně důležitý
 - Obce jej bohužel někdy podceňují
- Skrze něj se dá usměrňovat výstavba
 - Může omezovat vlastnické právo ve veřejném zájmu
- Může řešit kapacity veřejné infrastruktury
 - Místa ve škole
 - Pozemní komunikace
 - Veřejná prostranství
 - Životní prostředí (zelená infrastruktura)
- Je možné požadovat po stavebnících uzavření plánovací smlouvy
 - Podílet se na nákladech na budování veřejné infrastruktury
- Je možné nastavit podrobnou regulaci území
 - Územní plán s prvky regulačního plánu

Právní úprava

- základ právní úpravy: nový stavební zákon od. 1. 7. 2024 (+ „starý“ stavební zákon podle přechodných ustanovení)
- územní plán je základním nástrojem k regulaci územního rozvoje obce
 - je součástí hierarchie nástrojů územního plánování
 - problém s respektováním nadřazených a s podrobností (není to regulační plán, leda by tak zastupitelé v zadání stanovili, že bude pořízen s prvky regulačního plánu)
 - měl by působit dlouhodobě - koncepce
 - kontinuita územního plánování vs. změna poměrů
 - změny šité horkou jehlou dělají jen problémy
- **připravován v poměrně komplikovaném procesu (pozor na procesní chyby!)**
 - **střet přenesené a samostatné působnosti**
 - **výkon veřejné správy i v samostatné působnosti**
- je vydáván ve formě opatření obecné povahy
- závazný pro všechny na daném území (celé území obce)
- lze ho přezkoumat ve správním řízení (krajský úřad zkoumá zákonnost) nebo u správního soudu



Zastupitelstvo a rada

§ 27 odst. 1: úkoly zastupitelstva

- rozhoduje o pořízení územního plánu a regulačního plánu
- schvaluje zadání územního plánu a regulačního plánu
- schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty v návrhu územního plánu a regulačního plánu
- vydává územní plán a regulační plán
- projednává a schvaluje zprávu o uplatňování územního plánu

§ 27 odst. 2: úkoly rady

- Mělo by se jednat o vyhrazenou pravomoc rady ve smyslu § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích
- uplatňuje připomínky k návrhu politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu sousední obce,
 - Podle § 94 odst. 1 v kombinaci s odstavcem 3 může uplatňovat i připomínky k návrhu územního plánu vlastní obce v rámci společného jednání (toto si může vyhradit zastupitelstvo)
- uplatňuje připomínky k návrhu vymezení zastavěného území pro území obce,
- uplatňuje připomínky k návrhu územního opatření o asanaci území a územního opatření o stavební uzávěře, které pořizuje krajský úřad jako úřad územního plánování, nebo ministerstvo, a dotýkají se území obce,
- rozhoduje o pořízení územního opatření o stavební uzávěře a o asanaci území pro území obce,
- vydává územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území pro území obce,
- **rozhoduje o:**
 - **podání žádosti k orgánu územního plánování (ORP) o pořízení územního plánu, regulačního plánu a územního opatření**
 - NEBO**
 - **uzavření smlouvy s „létajícím pořizovatelem“ (nově „zástupce pořizovatele“)**
- rozhoduje o podání žádosti o dokončené pořizování územního plánu úřadu územního plánování, pokud už sám obecní úřad nemůže pořizovat (obec nemá zástupce pořizovatele)

§ 16: Úkol obce

- Obec a kraj soustavně sledují uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocují je podle tohoto zákona
- Dojde-li ke změně podmínek, za kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídí změnu příslušné územně plánovací dokumentace



Pořizovatel

§ 46: kdo je pořizovatel územního plánu

- úřad územního plánování
 - Obecní úřad obce s rozšířenou působností
- obecní úřad
 - na základě potvrzení krajského úřadu o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti

§ 46 odst. 3: Pořizovatel není zpracovatel

- Výkon územně plánovací činnosti osobami podle odstavce 2 a činnost projektanta jsou vzájemně neslučitelné
- Z důvodové zprávy:
 - *Toto ustanovení směřuje k fyzické osobě, kterou pořizovatel územně plánovací činnost vykonává, a osobě projektanta, jakožto fyzickým osobám. Tedy, že osoba, kterou pořizovatel zabezpečuje své činnosti, nemůže současně plnit také funkci projektanta. **Důvodem je skutečnost, že proces pořizování jednotlivých nástrojů územního plánování je komplexní činnost s jednoznačně specifikovanými rolmi jednotlivých aktérů, které by se neměly vzájemně překrývat.** V této souvislosti je nezbytné uvést, že tímto ustanovením není popřena situace, kdy příslušný pořizovatel jakožto úřad plní zároveň i roli projektanta, avšak pouze za předpokladu, že tyto činnosti vykonávají rozdílné fyzické osoby.*
 - **Nedodržení tohoto ustanovení má za následek neplatnost úkonů pořizovatele od samého počátku, neboť nelze prokázat, že v rámci procesu byla zajištěna dostatečná kontrola procesů, které musí být v rámci pořizování dodrženy.** Ve vztahu k projektantovi, který je vždy autorizovanou osobou podle zákona č. 360/1992 Sb., se jedná o závažné porušení povinností autorizované osoby, a lze tak postupovat podle části čtvrté tohoto zákona.

§ 25 ORP jako pořizovatel územního plánu

- pořizuje územní plán a regulační plán pro svou obec
- pořizuje územní plán, regulační plán a územní opatření na žádost obce
- Vkládá data do národního geoportálu územního plánování
- Pořizuje územně plánovací podklady
- Aj. (pořizuje mj. stavební uzávěry)

§ 46: odborník ORP na územní plánování

- Pořizovatel vykonává územně plánovací činnost prostřednictvím
 - státního zaměstnance, který byl přijat do služebního poměru a zařazen na služební místo nebo jmenován na služební místo představeného k výkonu v oboru státní služby, jehož součástí je územní plánování,
 - úředníka územního samosprávného celku splňujícího kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, nebyla-li mu z nich udělena výjimka

§ 26: obecní úřad jako pořizovatel

- Obecní úřad, který získal potvrzení krajského úřadu o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, může v přenesené působnosti
 - pořizovat územní plán
 - Vkládat data do národního geoportálu územního plánování
 - (pořizuje i stavební uzávěry)

§ 47: potvrzení krajského úřadu

- Obecní úřad může vykonávat územně plánovací činnost pouze na základě potvrzení vydaného krajským úřadem o tom, že zajistil výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím osoby, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti
- V žádosti o vydání potvrzení obecní úřad uvede mj.
 - informaci o tom, jakou územně plánovací dokumentaci, popřípadě územní studii hodlá pořizovat,
 - doklad, že bude vykonávat územně plánovací činnost prostřednictvím osoby splňující požadavky pro výkon územně plánovací činnosti
 - To může být úředník nebo nasmlouvaný létající pořizovatel

§ 50: Létající pořizovatel

- Tzv. zástupce pořizovatele
 - Musí splňovat kvalifikační požadavky
 - Musí mít oprávnění udělené ministerstvem pro místní rozvoj
 - MMR také vede seznam oprávněných zástupců a zveřejňuje jej v národním geoportálu územního plánování
- Zastupitelstvo by mělo rozhodnout o tom, jak se bude územní plán pořizovat
 - Skrze ORP
 - Rada schvaluje žádost o pořizování
 - Skrze létajícího pořizovatele
 - Rada rozhoduje o uzavření smlouvy s létajícím pořizovatelem

§ 48: Co když obecní úřad ztratí kvalifikovanou osobu

- obecní úřad v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace nemůže zajistit výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky
 - Musí to sdělit MMR a krajskému úřadu
 - Krajský úřad mu zruší potvrzení
- Obecní úřad musí MMR a krajskému úřadu sdělit, zda chce:
 - ukončit pořizování,
 - Aby pořizování dokončil úřad územního plánování obce s rozšířenou působností, nebo
 - KÚ předá žádost příslušnému ORP
 - Zajistit výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím nové kvalifikované osoby (a už k tomu učinil kroky)



Určený zastupitel

§ 49: Kdo je určený zastupitel

- Zastupitelstvo obce a zastupitelstvo kraje určí člena zastupitelstva, který při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje spolupracuje s pořizovatelem
 - Klasické usnesení
 - Na celé období nebo ad hoc
- Pořizovatel při pořizování územně plánovací dokumentace postupuje v součinnosti s určeným zastupitelem
- Nedojde-li mezi pořizovatelem a určeným zastupitelem ke shodě, je pro pokračování v pořizování územně plánovací dokumentace:
 - z hlediska souladu návrhu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, s právními předpisy a se stanovisky nadřízeného orgánu územního plánování a dotčených orgánů rozhodující řešení navržené pořizovatelem,
 - v ostatních případech řešení navržené určeným zastupitelem

Vztah pořizovatele a určeného zastupitele

- Nedojde-li mezi pořizovatelem a určeným zastupitelem ke shodě, je pro pokračování v pořizování územně plánovací dokumentace:
 - z hlediska souladu návrhu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, s právními předpisy a se stanovisky nadřízeného orgánu územního plánování a dotčených orgánů rozhodující řešení navržené pořizovatelem,
 - v ostatních případech řešení navržené určeným zastupitelem

Úkoly určeného zastupitele

- § 87 odst. 2: pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání územně plánovací dokumentace
- § 90 odst. 1: Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu.
- § 93 odst. 2: Po obdržení návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem bez zbytečného odkladu vyhodnotí zejména jejich úplnost, soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
- § 93 odst. 3: Nesplňuje-li návrh územně plánovací dokumentace požadavky uvedené v odstavci 2, zpracuje pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem pokyny k jeho dopracování. Pořizovatel pokyny předá projektantovi do 7 dnů od jejich zpracování a stanoví mu přiměřenou lhůtu k jejich zapracování. Po obdržení dopracovaného návrhu se postup podle odstavce 2 a tohoto odstavce použije přiměřeně.

Úkoly určeného zastupitele

- § 96 odst. 2: veřejné projednání nařizuje pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem
 - Pořizovatel veřejnou vyhláškou oznámí místo a dobu konání veřejného projednání a místa, kde je možné do návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, nahlédnout
- § 98 odst. 1, 2, 4 a 6:
 - Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotí uplatněná stanoviska a zajistí řešení případných rozporů.
 - S ohledem na cíle a úkoly územního plánování zpracuje pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace, včetně jeho odůvodnění, je-li navrženo připomínce nevyhovět nebo vyhovět pouze částečně. Věcně související připomínky lze vyhodnotit společně.
 - Obsahuje-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, pořizovatel v součinnosti s projektantem a určeným zastupitelem na základě uplatněných připomínek a stanovisek, vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, popřípadě na základě výsledků řešení rozporů, navrhne s ohledem na cíle a úkoly územního plánování výběr nejvhodnější varianty.
 - Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotí uplatněná stanoviska podle odstavce 5, a je-li to nezbytné, zajistí řešení případných rozporů.

Informování zastupitelstva

■ § 99

- Určený zastupitel může předložit zastupitelstvu návrh výběru nejvhodnější varianty a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace k projednání.
- Předloží-li určený zastupitel návrhy na jednání zastupitelstva, zastupitelstvo je projedná ve lhůtě 60 dnů. Neprojedná-li zastupitelstvo návrhy ve lhůtě podle věty první, platí, že s nimi souhlasí.
- Nesouhlasí-li zastupitelstvo s návrhy, vrátí je určenému zastupiteli se svými pokyny k úpravě, v opačném případě je vezme na vědomí.

Určený zastupitel a územní studie

- Je-li pro obec pořizována úřadem územního plánování územní studie, která je **podmínkou pro rozhodování v území podle územního plánu**, může zastupitelstvo určit zastupitele, který při jejím pořizování spolupracuje s pořizovatelem



Projektant

Kdo je projektant

- fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona ke zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace
- hlavním projektantem je projektant pověřený koordinací při zpracování dokumentace

Smlouva a náklady

- Obvykle smlouva o dílo uzavřená mezi projektantem a obcí
- § 91
 - Náklady na mapové podklady, na zpracování územně plánovací dokumentace nebo její změny projektantem, na vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, na vyhotovení úplného znění územně plánovací dokumentace po její změně, na změnu navazující územně plánovací dokumentace a náklady na náhradu za změnu v území hradí u územního plánu a u regulačního plánu obec
 - Jiné náklady spojené s pořizováním územně plánovací dokumentace hradí pořizovatel
- § 92 odst. 3: Je-li pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo pořízení regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou toho, kdo dal ke změně podnět, může schvalující orgán podmínit jejich pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů (těch, co hradí obec) tím, kdo podnět dal.
- § 109 odst. 2 písm. d): Podnět na pořízení změny obsahuje návrh úhrady nákladů.
- § 11 odst. 4: Schvalující orgán může podmínit pořízení změny územně plánovací dokumentace úhradou nákladů tím, kdo dal ke změně podnět.

Úkoly projektanta

- § 93 odst. 1 a 3:
 - Schválené zadání předá pořizovatel bezodkladně projektantovi územně plánovací dokumentace, který zajistí zpracování návrhu územně plánovací dokumentace. Je-li vyžadováno zpracování vyhodnocení vlivů, zajistí jeho zpracování pořizovatel.
 - Nesplňuje-li návrh územně plánovací dokumentace požadavky uvedené v odstavci 2, zpracuje pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem pokyny k jeho dopracování. Pořizovatel pokyny předá projektantovi do 7 dnů od jejich zpracování a stanoví mu přiměřenou lhůtu k jejich zpracování. Po obdržení dopracovaného návrhu se postup podle odstavce 2 a tohoto odstavce použije přiměřeně.
- § 96 odst. 1: Veřejným projednáním se rozumí prezentace návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, veřejnosti se zajištěním odborného výkladu, který zajistí pořizovatel ve spolupráci s projektantem, a umožnění dotazů veřejnosti.
- § 98 odst. 4: Obsahuje-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, pořizovatel v součinnosti s projektantem a určeným zastupitelem na základě uplatněných připomínek a stanovisek, vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, popřípadě na základě výsledků řešení rozporů, navrhne s ohledem na cíle a úkoly územního plánování výběr nejvhodnější varianty.
- § 102 odst. 1 a 2:
 - Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vypracuje pokyny pro úpravu návrhu územně plánovací dokumentace v souladu s vyhodnocením výsledků projednání, stanoviskem k návrhu koncepce a se stanoviskem nadřízeného orgánu a předá je projektantovi. Obsahoval-li návrh varianty řešení, je součástí pokynů výběr nejvhodnější varianty.
 - Projektant na základě pokynů podle odstavce 1 upraví návrh územně plánovací dokumentace. Obsahoval-li návrh varianty řešení, doplní odůvodnění o schéma variant a zdůvodnění výběru nejvhodnější varianty.

§ 162: Odpovědnost projektanta

- Projektant je při projektové činnosti povinen respektovat veřejné zájmy chráněné na základě tohoto nebo jiného právního předpisu, požadavky vyplývající z cílů a úkolů územního plánování a požadavky na výstavbu a jednat v součinnosti s dotčenými orgány. Při zpracování územně plánovací dokumentace a územní studie je dále povinen jednat v součinnosti s orgánem územního plánování a při zpracování projektové dokumentace se stavebním úřadem.
- Projektant je povinen zpracovat územně plánovací dokumentaci a územní studii v souladu s právními předpisy,
- Není-li projektant způsobilý některou část projektové dokumentace zpracovat sám, je povinen k jejímu zpracování přizvat osobu s oprávněním pro příslušný obor nebo specializaci, která odpovídá za jí zpracovaný návrh.
- Projektant je povinen zajistit zpracování příslušných částí územně plánovací dokumentace nebo územní studie a podkladů pro zpracování projektové dokumentace prostřednictvím osob, které jsou k tomu oprávněny podle jiných právních předpisů. **Projektant územně plánovací dokumentaci zpracovává a pořizovateli ji předává v jednotném standardu.**
 - § 303: Fyzická osoba se jako projektant územně plánovací dokumentace dopustí přestupku tím, že neodevzdá územně plánovací dokumentaci v jednotném standardu. Za přestupek lze uložit pokutu do 400 000 Kč.



Dotčené orgány

Vyjádření a stanoviska

- § 18: Orgány územního plánování a stavební úřady postupují při výkonu své působnosti ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle jiných právních předpisů.
- § 54 odst. 1 a 2:
 - dotčené orgány uplatňují stanoviska, která nejsou rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro pořizování územně plánovací dokumentace, územních opatření nebo vymezení zastavěného území, není-li při řešení rozporů stanoveno jinak.
 - Dotčené orgány uplatňují vyjádření k návrhu zadání územně plánovací dokumentace, vyhodnocení vlivů, návrhu zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace a návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace.
- Obsah závazného stanoviska: § 149 odst. 2 správního řádu:
 - závazné stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

Společné jednání

- Hlavní těžiště činnosti dotčených orgánů v rámci územního plánování
- § 94: Pořizovatel oznámí místo, dobu konání společného jednání a adresu uložení návrhu územně plánovací dokumentace v národním geoportálu územního plánování jednotlivě dotčeným orgánům
- Dotčené orgány uplatní do 15 dnů ode dne konání společného jednání svá stanoviska k návrhu územně plánovací dokumentace a vyjádření k vyhodnocení vlivů. Ke stanoviskům uplatněným po uvedené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.

Co s opomenutým DOS?

Pokud pořizovatel opomene vyzvat některý z dotčených orgánů státní správy k uplatnění stanoviska k návrhu změny územního plánu dle § 50 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006, avšak následně po vydání změny územního plánu toto opomenutí odstraní tím, že si vyžádá dodatečné stanovisko, z něhož vyplývá, že opomenutý orgán s přijatým řešením souhlasí, jedná se zpravidla o nepodstatnou procesní vadu, která není důvodem pro zrušení napadeného opatření obecné povahy.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, čj. 1 Ao 3/2010 - 161

Stanovisko k vypořádání připomínek

§ 98 odst. 5: Pořizovatel zašle bezodkladně návrh vyhodnocení připomínek a návrh výběru nejvhodnější varianty dotčeným orgánům a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Může se lišit od stanoviska k návrhu ÚP?

- Co když se liší stanovisko od stanoviska uplatněného k návrhu?
- Pak by se měl uplatnit princip kontinuity stanovisek
 - § 3 odst. 1: Nové stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko může dotčený orgán v téže věci uplatňovat pouze v rozsahu nově zjištěných skutečností, které nemohly být zjištěny dříve, nebo na základě změny právních předpisů, a pokud se jimi změnily podmínky, za kterých bylo stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko vydáno, a to jen v rozsahu změny podmínek
 - Nové skutečnosti by DOSS neměl uplatňovat až v rámci stanovisek k vypořádání připomínek

Jak se bránit proti stanovisku

- Proti stanovisku se lze bránit v přezkumném řízení
- Nebo žalobou
 - Závazné stanovisko je nezákonným zásahem

Z judikatury

Pro posouzení otázky, zda výsledek řešení rozporů zasáhl do práva žalobkyně na samosprávu, je určující, zda brání žalobkyni vydat územní plán v podobě odpovídající její vůli. V projednávané věci je nepochybné, že tomu tak je, neboť výsledek řešení rozporů vyžaduje uvést návrh územního plánu do souladu s jeho podmínkami, tj. vypustit z něj zastavitelné plochy Z7 a Z8 a toto území ponechat součástí nezastavěného území.

Žalobkyně přitom návrhem územního plánu sledovala jiný cíl, který jasně deklarovala v zadání územního plánu, návrhu územního plánu i podnětu k provedení dohodovacího řízení (přínejmenším odstranění překážky dodatečného povolení stávajících staveb, která spočívá v rozporu těchto staveb se stávajícím územním plánem). Výsledek řešení rozporů neumožňuje tohoto cíle dosáhnout a omezuje žalobkyni v její vůli upravit způsob využití území dle jejího uvážení...

- *Zpochybňuje-li stěžovatel přípustnost soudní ochrany cestou žaloby na ochranu před nezákonným zásahem směřující proti výsledku řešení rozporů tím, že žalobkyně mohla ve spolupráci s pořizovatelem územního plánu změnit návrh územního plánu a promítnout do něj toto kompromisní „minimalistické“ řešení plochy Z7 a Z8, které by umožňovalo pouze dodatečné povolení stávajících staveb a bránilo umístování staveb nových, nelze této úvaze přisvědčit.*

Skutečnost, že stěžovatel v dohodovacím řízení neprojednal nabízející se kompromisní řešení, nemůže vést k tomu, že by se žalobkyně nemohla bránit proti výsledku řešení rozporů u soudu žalobou, nýbrž měla upravit návrh územního plánu (a přitom nerespektovat jednoznačně formulované nesouhlasné stanovisko nadřízeného orgánu ochrany přírody), znovu jej projednat s dotčenými orgány a doufat (bez jakékoliv záruky či alespoň příslibu ze strany dotčených orgánů), že tentokrát vydají souhlasné stanovisko. Takový systém ochrany práva na samosprávu by jen stěží bylo možné považovat za efektivní.“

Podle rozsudku NSS ze dne 14. 12. 2023, čj. 2 As 108/2023 – 32

Nesoulad mezi pořizovatelem a DOSS nebo DOSSy navzájem

- § 55

- Orgány územního plánování projednávají protichůdná stanoviska dotčených orgánů. Dojde-li k rozporu mezi pořizovatelem a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se podle správního řádu.

Řešení rozporů: důvodová zpráva

- Lze předpokládat, že v procesu přípravy jednotlivých nástrojů územního plánování v rámci postupů podle stavebního zákona a při střetu jednotlivých veřejných zájmů dojde k rozporům mezi jednotlivými stanovisky nebo k rozporu mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem (resp. stanoviskem dotčeného orgánu).
- Předmětem rozporu bude prakticky vždy obsah stanoviska dotčeného orgánu.
- Co s rozporem, je-li uvnitř jednoho orgánu (oba DOSS nebo DOSS i pořizovatel jsou z ORP)?
 - MMR: neaktuální příručka ke koordinovaným stanoviskům:
 - V případě, kdy jednotlivé vnitřní organizační útvary (odbory, referáty apod.) obecního (krajského) úřadu zastávají rozporná stanoviska se nejedná o rozpor mezi dotčenými orgány navzájem ve smyslu § 136 odst. 6 správního řádu, neboť správním orgánem je tento obecní (krajský) úřad jako celek a nikoliv jeho vnitřní organizační útvary.
 - Dá se to využít i na rozpor DOSS a pořizovatele, když jsou z jednoho ORP?
 - Nedává to smysl (příručka o tom mlčí).

Řešení rozporů: důvodová zpráva

- Na řešení rozporů se použije správní řád (ustanovení § 136 odst. 6, resp. § 133 odst. 2 správního řádu).
- Předpokládá, že pořizovatel se nejdříve pokusí o smírné odstranění rozporu (zejm. § 5 správního řádu), tedy pokusí se dohodnout s dotčeným orgánem, který stanovisko vydal, kompromisní řešení.
- Pokud ke kompromisu dojde, neuzavírá se dohoda, ale dotčený orgán vydá nové stanovisko a v jeho odůvodnění uvede skutečnosti, kvůli kterým došlo k jeho změně.
- Pokud ke smírnému odstranění rozporu nedojde, pořizovatel bezodkladně postupuje podle správního řádu (§ 136 odst. 6, resp. § 133 odst. 2).
- Výsledkem řešení rozporu je dohoda o řešení rozporu, která v daném rozsahu nahrazuje původní stanovisko a je závazná pro další procesy, včetně vydání konkrétního nástroje územního plánování.

Z judikatury

Dohodou uzavřenou ústředními správními úřady na základě § 136 odst. 6 správního řádu za účelem řešení rozporů mezi správním orgánem, který vede řízení (obecním úřadem obce s rozšířenou působností při výkonu státní správy), a správním orgánem, který je dotčeným orgánem (ministerstvem) ani nelze ukládat povinnosti přímo obci, neboť takový postup by byl v rozporu s čl. 4 odst. 1 Listiny ve spojení s čl. 101 odst. 4 Ústavy. Oprávnění ukládat takovou dohodou povinnosti přímo obci není založeno ani ustanovením o vázanosti zastupitelstva obce stanovisky dotčených orgánů a výsledkem řešení rozporů při schvalování návrhu nejvhodnější varianty řešení územního plánu (§ 51 odst. 2 stavebního zákona), ani ustanovením, podle něhož zastupitelstvo obce ověří před vydáním územního plánu, že není v rozporu - mimo jiné - s výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů (§ 54 odst. 2 téhož zákona).

Nález Ústavního soudu ze dne 12. 5. 2020, sp. zn. III.ÚS 709/19

Co s dvěma rozpornými stanovisky stejného DOSS?

- § 2 odst. 1: Dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem, vyjádřením nebo závazným stanoviskem, které vydal jako podklad pro úkony podle tohoto zákona.
- § 2 odst. 2: Při pořizování navazující územně plánovací dokumentace se nepřihlíží ke stanoviskům dotčených orgánů ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje a vydání nadřazené územně plánovací dokumentace.
- § 3:
 - Nové stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko může dotčený orgán v téže věci uplatňovat pouze v rozsahu nově zjištěných skutečností, které nemohly být zjištěny dříve, nebo na základě změny právních předpisů, a pokud se jimi změnily podmínky, za kterých bylo stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko vydáno, a to jen v rozsahu změny podmínek.
 - Nové stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko může dotčený orgán vydat také tehdy, pokud původní bylo vydáno na základě údajů nepravdivých, neúplných nebo zkreslených.
 - Nové stanovisko k územně plánovací dokumentaci může dotčený orgán uplatnit také na základě skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořizované územně plánovací dokumentace, nebo na základě výsledku řešení rozporů.

Z judikatury

Soud proto shrnuje, že dotčený orgán ochrany ZPF nevyjasnil důvody rozdílného přístupu k nezemědělskému využití půdy v dotčených plochách a takový nekonzistentní závěr dotčeného orgánu proto nebylo možné do opatření obecné povahy převzít. Odpůrkyně tedy měla za dané situace v zásadě dvě možnosti: První možností bylo v odůvodnění opatření obecné povahy výslovně uvést, že si je vědoma názorového rozkolu dotčeného orgánu ochrany ZPF, a následně přesvědčivě vysvětlit, proč rozkol v jeho stanoviscích dotčeného orgánu nevnímá jako problém.

Druhou možností bylo požádat dotčený orgán ochrany ZPF o přesvědčivé vysvětlení jeho názorového rozkolu (a na tomto vysvětlení trvat), a na základě vyjasnění daného rozkolu odůvodnit, proč plochy s půdou II. třídou bonity budou moci být využívány i nezemědělsky (druhá možnost). Pokud by odpůrkyně žádné smysluplné vysvětlení názorového rozkolu od orgánu ochrany ZPF nezískala, pak by jí vzhledem k zásadě proporcionality a minimalizace zásahů nezbylo nic jiného, než aby území s půdou v ZPF ve svém územním plánu vůbec nezařazovala do ploch s nezemědělským využitím.“

Podle rozsudku NSS čj. 3 As 201/2022 – 34 ze dne 1. 2. 2024 a KS Praha čj. 51 A 90/2021 – 66 ze dne 29. 4. 2022



Zveřejňování dokumentů

Ke zveřejňování – přechodné řešení

- Obecně platí, že se zveřejňuje v Národním geoportálu územního plánování
- Pro doručení je třeba oznamovat skrze veřejnou vyhlášku v rámci jednotlivých fází územního plánu zveřejňuje pořizovatel na své úřední desce VV a v ní odkaz na dokumenty v NGÚP
 - Pozor – návrh zadání zveřejňuje na své ÚD i obec
- § 334b!
- Dočasně zveřejňování v NGÚP nahrazuje zveřejňování s využitím dálkového přístupu
 - Do 30. 6. 2025 (vevě cech ÚP)
 - Pak bude muset být vše v NGÚP
 - Lze už nyní nahrávat jen do NGÚP a vynechat web pořizovatele?
 - Jak na to?
 - Dávat VV na úřední desku – stačí s odkazem na dokumenty (ale lze dát na ÚD i dokumenty – to je vstřícné)
 - Dokumenty dávat „trvale“ na web pořizovatele – typicky mezi územní plány obcí v rámci ORP
 - Dokumenty rovnou nahrát i do NGÚP, ať pak nedojde k opomenutí

§ 43: národní geoportál

- Pořizovatel musí veřejnosti a dotčeným orgánům zajistit možnost seznámit se s:
 - návrhy zadání územně plánovací dokumentace,
 - Návrhy územně plánovací dokumentace
 - zprávy o uplatňování ÚPD,
 - Návrhy územních opatření a
 - Návrhem vymezení zastavěného území
- Toto seznámení se musí být možné ode dne vyvěšení návrhu veřejnou vyhláškou
 - Veřejná vyhláška zůstává stále tím hlavním
 - Na úřední desce – fyzické i online
- pořizovatel zveřejňuje v národním geoportálu územního plánování:
 - zadání územně plánovací dokumentace,
 - zprávu o uplatňování územně plánovací dokumentace,
 - územně plánovací dokumentaci,
 - zastavěné území
 - územní studii
 - územní opatření a jejich návrhy

Veřejná vyhláška – výběr ustanovení

- § 88 odst. 1: Pořizovatel bezodkladně zveřejní návrh zadání v národním geoportálu územního plánování a toto zveřejnění oznámí veřejnou vyhláškou.
 - § 88 odst. 2: Územní samosprávný celek, pro který má být územně plánovací dokumentace pořizována, zveřejní návrh zadání na své úřední desce. Návrh zadání územního rozvojového plánu zveřejní na své úřední desce ministerstvo.
- § 93 odst. 5: veřejnou vyhláškou pořizovatel oznámí místo a dobu konání veřejného projednání a místa, kde je možné do návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovávat-li se, nahlédnout
 - Veřejné projednání se koná nejpozději třicátý den ode dne doručení veřejné vyhlášky
- § 105 odst. 2: Územně plánovací dokumentaci a adresu jejího uložení v národním geoportálu územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územně plánovací dokumentace účinnosti.

Veřejná vyhláška – výběr ustanovení

- § 108 odst. 3: Změnu územně plánovací dokumentace, úplné znění územně plánovací dokumentace po této změně a adresy jejich uložení v národním geoportálu územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá změna účinnosti.
- § 113 odst. 5: Zrušení regulačního plánu pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou; dnem jejího doručení nabývá zrušení regulačního plánu účinnosti.
- § 127 odst. 4: Návrh územního opatření pořizovatel zveřejní v národním geoportálu územního plánování, zveřejnění oznámí veřejnou vyhláškou a návrh písemně projedná s dotčenými orgány, které mohou uplatnit svá stanoviska.
- § 128 odst. 2: Pořizovatel zajistí vložení územního opatření do národního geoportálu územního plánování do 7 dnů po jeho vydání. Územní opatření a adresu jeho uložení v národním geoportálu územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územní opatření účinnosti.



Proces územního plánování

Zadání

- Rozhodnutí o pořízení
- Zadání územního plnu
 - Pořizuje se návrh zadání
 - Podle územně plánovacích podkladů
 - Podle průzkumů a rozborů (není nutné)
 - Územní plán s prvky regulačního plánu - § 83 odst. 3: Územní plán může pro celé území obce nebo pro jeho část obsahovat prvky regulačního plánu, stanoví-li tak zastupitelstvo obce v zadání územního plánu nebo v zadání změny územního plánu.
 - Návrh se zasílá orgánu ochrany přírody a příslušnému úřadu (NATURA a SEA) – stanoviska
 - Může vyplynout požadavek na posouzení
 - Návrh nutno zveřejni, projednat s veřejností, DOSy nadřízeným orgánem ÚP a sousedními obcemi
 - Do 30 dnů od doručení oznámení (VV na úřední desce)
 - Úprava návrhu zadání – pořizovatel a určený zastupitel
 - Návrh zadání schvaluje zastupitelstvo
- Zveřejnění v geoportálu

Návrh

- Zadání se předkládá projektantovi
 - Zpracuje návrh
- K návrhu se zajišťuje (je-li to potřeba) vyhodnocení vlivů
 - Zajišťuje pořizovatel
- Návrh posoudí pořizovatel s určeným zastupitelem
- Může být s pokyny k dopracování vrácen projektantovi
- Nebo může být zveřejněn za účelem veřejného projednání a předložen dotčeným orgánům ke společnému projednání
 - Veřejnost dává připomínky
 - Dotčené orgány a obec, pro kterou je ÚP pořizování, dávají stanoviska, resp. připomínky
 - Vše je třeba učinit ve stanovené lhůtě

Úprava návrhu a opakované veřejné projednání

- Vyhodnocení stanovisek (případné řešení rozporů) a připomínek (zpracování návrhu jejich vyhodnocení)
- Vyhodnocení připomínek předání dotčeným orgánům se lhůtou k vyjádření
 - Opět musí být vyhodnoceno
- Může být předloženo i zastupitelům (nemusí)
 - Mohou vzniknout pokyny k úpravě návrhu vyhodnocení připomínek
- Vše je předáno příslušnému úřadu k vydání stanoviska SEA, vydává-li se (má lhůtu)
- Dále se podklady předají krajskému úřadu k vydání stanoviska
- Může dojít k podstatné úpravě návrhu – obvyklé opakované projednání v rozsahu měněných částí
 - Omezení připomínek jen na měněnou část

Vydání/zamítnutí ÚP

- Finální verze návrhu je předložena zastupitelům
- Jako dříve má zastupitelstvo možnost územní plán vydat nebo návrh zamítnout nebo návrh vrátí pořizovateli s pokyny k úpravě
- Může opět dojít na opakované veřejné projednání
- nemusí, pokud nejde o podstatnou úpravu

Z judikatury: podstatná úprava

„Výkladem pojmu „podstatná úprava návrhu územního plánu“ se Nejvyšší správní soud již opakovaně zabýval. Např. v rozsudku ze dne 31. 10. 2013, č. j. 5 AOs 1/2012-140, shrnul: „Nejvyšší správní soud poukazuje na výklad k otázce opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu uveřejněný na portále Ministerstva pro místní rozvoj, které jako ústřední správní úřad ve věcech územního plánování v rámci své metodické činnosti usměrňuje a sjednocuje výkon státní správy a praxi orgánů územního plánování.“

Ministerstvo za podstatnou úpravu návrhu definuje situace, kdy jsou úpravou návrhu územního plánu nově dotčeny veřejné zájmy (dotčený orgán nemohl uplatnit své stanovisko), nebo jsou úpravou nově dotčena vlastnická práva (vlastník nemohl uplatnit námitku), nebo je-li úpravou podstatně změněn návrh řešení (veřejnost nemohla uplatnit své připomínky). Také z webových stránek Ústavu územního rozvoje (jako organizační složky státu zřízené za účelem poskytování odborného zázemí a pomoci při výkonu kompetencí Ministerstva pro místní rozvoj, předmětem jehož činnosti je také metodická činnost v oboru územního plánování) lze zjistit, že za podstatnou úpravu návrhu územního plánu se považuje i taková změna územního plánu, ke které mohly být uplatněny nové námitky vlastníků pozemků a staveb dotčených touto úpravou.

Výklad § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (ve znění účinném do 31. 12. 2012) činil i Nejvyšší správní soud, např. v rozsudku ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74, v němž dospěl k závěru, že pokud úpravy nezměnily charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nebylo třeba opakované projednání návrhu.“

Rozsudek NSS ze dne 23. 3. 2023, čj. 7 As 297/2022 – 34

Změna ÚP

- Dochází k ní:
 - Na základě zprávy o uplatňování
 - Vlastního podnětu zastupitelstva
 - Podnět nemusí obsahovat návrh zadání
 - Zpracovává ho pořizovatel
 - Jiného podnětu

Kdo dává podnět k pořízení změny územního plánu

- Změna může být pořízena:
 - Z vlastního podnětu zastupitelstva
 - Z podnětu:
 - oprávněného investora,
 - orgánu veřejné správy
 - občana obce nebo osoby, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu.
- Dále může jít o změnu pořizovanou na základě zprávy o uplatňování územního plánu

Podání podnětu a další postup

- Podnět se podává u zastupitelstva
 - Mj. obsahuje předmět změny a důvody pro její pořízení a návrh úhrady nákladů
 - Podnět může obsahovat i návrh zadání a stanovisko orgánu ochrany přírody (NATURA) a stanovisko z hlediska nutnosti provedení posouzení vlivů na životní prostředí
 - Podnět se buď předá pořizovateli (obsahuje-li stanoviska a návrh zadání) nebo se vyhodnotí v rámci zprávy o uplatňování územního plánu (1x za 4 roky)
 - § 106 odst. 1: Pořizovatel nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace, s výjimkou regulačního plánu, a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace.
- Pokud je podnět neúplný/má nedostatky (nejsou odstraněny), pořizovatel podnět odloží

Změna pořizovaná z vlastního podnětu

- § 111 odst. 1
- Je-li změna pořizována z vlastního podnětu a neobsahoval-li tento podnět návrh zadání změny, zpracuje návrh zadání změny pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem

Změna ÚP

- Pořizovatel předloží návrh zadání změny schvalujícímu orgánu
- Souhlasí-li zastupitelstvo, rozhodne o pořízení změny a schválí zadání
- Může návrh zadání vrátit s pokyny k úpravě
- Může návrh zamítnout
- Pak se postupuje jako při pořizování územního plánu
- Pořizovatel po vydání změny územně plánovací dokumentace zajistí zpracování úplného znění a změnu územně plánovací dokumentace i její úplné znění vloží do národního geoportálu územního plánování.
- Změnu územně plánovací dokumentace, úplné znění územně plánovací dokumentace po této změně a adresy jejich uložení v národním geoportálu územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá změna účinnosti.

Změna a zastavitelné plochy

- § 108 odst. 4: Jedná-li se o změnu územního plánu, lze další zastavitelné plochy touto změnou vymezit **pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.**
- **Pozor i na ZPF – jedničkové a dvojkové půdy**
- **Nutno prokazovat převažující veřejný zájem i při tzv. překlápění již dříve vymezených zastavitelných ploch**



Účast veřejnosti

Zadání

- § 88 odst. 1: Pořizovatel bezodkladně zveřejní návrh zadání v národním geoportálu územního plánování a toto zveřejnění oznámí veřejnou vyhláškou.
- § 88 odst. 2: Územní samosprávný celek, pro který má být územně plánovací dokumentace pořizována, zveřejní návrh zadání na své úřední desce.
- **Do 30 dnů od doručení oznámení** podle § 88 odst. 1 může pořizovateli každý doručit (písemně) podněty

Jak běží lhůta 30 dnů

- Počítá se až den následující po vyvěšení
- Po prvních 15 dnech je oznámení doručeno
- Na ÚD je vyvěšeno ve čtvrtek 21. 3. 2024. 22. 3. je první den patnáctidenní lhůty
 - V pátek 5. 4. 2024 je doručeno
- V sobotu 6. 4. 2024 začne běžet oněch 30 dnů od doručení oznámení (zveřejnění návrhu opatření)
- Lhůta uplyne 5. 5. 2024.
- o je ale neděle
 - Podle judikatury by měla lhůta definitivně v takovém případě uplynout až v pondělí (první následující pracovní den)

Z judikatury

Návrh opatření obecné povahy musí být podle § 172 odst. 1 správního řádu zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů; dnem zveřejnění (ve smyslu dokonání tohoto úkonu) podle § 172 odst. 5 věty první správního řádu se proto rozumí patnáctý den ode dne vyvěšení návrhu opatření obecné povahy na příslušné úřední desce (tedy způsobem stanoveným v § 25 téhož zákona). Teprve po uplynutí 15 dnů ode dne vyvěšení návrhu počíná běžet lhůta 30 dnů pro podání námitek proti návrhu opatření obecné povahy.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 8. 2016, čj. 6 As 231/2015-44

Veřejné projednání

- po obdržení návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem bez zbytečného odkladu vyhodnotí zejména jejich úplnost, soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
- Když je vše v pořádku (návrh se podle pokynů nedopracovává) pořizovatel do 7 dnů po kladném vyhodnocení
 - zveřejní návrh územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, v národním geoportálu územního plánování a vystaví je k nahlédnutí,
 - oznámí místo a dobu konání společného jednání a
 - veřejnou vyhláškou oznámí místo a dobu konání veřejného projednání a místa, kde je možné do návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, nahlédnout.

Co je veřejné projednání

- § 96 odst. 1: veřejným projednáním se rozumí prezentace návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, veřejnosti se zajištěním odborného výkladu, který zajistí pořizovatel ve spolupráci s projektantem, a umožnění dotazů veřejnosti.
- veřejné projednání nařizuje pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem.
 - Je-li to účelné, nařídí pořizovatel více veřejných projednání na jím určených místech nebo konání veřejného projednání formou dálkového přístupu
- veřejné projednání se koná nejpozději třicátý den ode dne doručení veřejné vyhlášky podle § 93 odst. 5.
- Z průběhu veřejného projednání pořizovatel pořídí písemný záznam.

Připomínky

- Do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se.
- K připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.
- Připomínka musí kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou.
- Proti návrhu územně plánovací dokumentace nelze podat námitky podle části šesté správního řádu.
- **PODÁNÍ PŘIPOMÍNKY JE MIMOŘÁDNĚ DŮLEŽITÉ Z HLEDISKA SOUDNÍHO PŘEZKUMU (níže)**

Jak naložit s připomínkami

- § 98 odst. 2: S ohledem na cíle a úkoly územního plánování zpracuje pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace, včetně jeho odůvodnění, je-li navrženo připomínce nevyhovět nebo vyhovět pouze částečně. Věcně související připomínky lze vyhodnotit společně.
- návrh vyhodnocení připomínek nesmí být v rozporu s právními předpisy, se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů a s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.
- Pořizovatel zašle bezodkladně návrh vyhodnocení připomínek a návrh výběru nejvhodnější varianty dotčeným orgánům a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Z judikatury

„Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách musí být seznatelné, z jakého důvodu považuje vydavatel opatření obecné povahy (zde stěžovatel) podané námitky za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje předestírané skutečnosti za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené... na straně druhé však nelze klást na vypořádání námitek požadavky příliš vysoké, které by již představovaly přepjatý formalismus... Při hledání rovnováhy mezi těmito krajními pozicemi je důležité držet se samotné podstaty a smyslu požadavku přezkoumatelnosti.

Požadavek přezkoumatelnosti není samoučelný a jeho smyslem není kontrola slohových dovedností orgánu vydávajícího opatření obecné povahy (zde stěžovatele). Smyslem je zajistit, aby vlastníci pozemků obdrželi na své věcné argumenty relevantní odpověď naplňující výše shrnuté požadavky. Skutečnost, že je vypořádání formulováno neobratně, sama o sobě nepřezkoumatelnost nezpůsobuje... Z pohledu (ne)přezkoumatelnosti je samozřejmě nepodstatná případná věcná nesprávnost vypořádání námítka.“

Podle rozsudku NSS ze dne 18. 9. 2023, čj. 8 As 81/2022-52

Z judikatury

„Nejvyšší správní soud zde nejprve připomíná rozhodnou právní úpravu a praxi týkající se procesu rozhodování o námitkách. Podle § 53 odst. 1 věty první stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, mimo jiné, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách (a návrh vyhodnocení připomínek) uplatněných k návrhu územního plánu. Tímto způsobem však nedochází k samotnému rozhodnutí o námitkách (vyhodnocení připomínek), neboť to přísluší výhradně správnímu orgánu, který opatření obecné povahy vydává, zde tedy stěžovateli (§ 172 odst. 5 věta třetí správního řádu).

K rozhodnutí o námitkách tak formálně dochází spolu s vydáním opatření obecné povahy (§ 54 odst. 1 a 2 stavebního zákona), součástí jehož odůvodnění je i rozhodnutí o námitkách (§ 172 odst. 5 věta pátá správního řádu). Tímto se z návrhu rozhodnutí o námitkách stane konečné rozhodnutí o námitkách. Děje se tak usnesením zastupitelstva samosprávného celku, stejně jako tomu bylo v nyní projednávané věci. Je logické, že samo takové usnesení žádný výrok rozhodnutí o námitkách neformuluje, neboť (souhlasí-li s ním) jen schvaluje zpracovaný návrh, v němž jsou navržené výroky již formulovány. Veškeré výroky, jak bylo o námitkách rozhodnuto je proto třeba hledat primárně v rozhodnutí o námitkách.“

Podle rozsudku NSS ze dne 18. 9. 2023, čj. 8 As 81/2022-52

Z judikatury

„K zodpovězení zůstává otázka, zda formulace „S námitkou nesouhlasíme.“ představuje jasný a srozumitelný výrok. Je sice pravdou, že výroky rozhodnutí o námitkách navrhovatelky v tomto znění nejsou ideální a jistě mohly být formulovány jasněji a přesněji (např. „námitka se zamítá“ či „námitce se nevyhovuje“). Nicméně, jak uvedeno výše, formulační neobratnost sama o sobě nezpůsobuje nepřekoumatelnost rozhodnutí o námitkách.

Formulaci „S námitkou nesouhlasíme.“ (uvedenou u každé námitky vždy jako první reakci, stejně jako u výroku rozhodnutí) užitou ve vztahu ke všem námitkám navrhovatelky [s výjimkou námitky, již bylo částečně vyhověno] Nejvyšší správní soud neshledal nesrozumitelnou ani nejasnou, neboť je z ní zřejmý negativní postoj stěžovatele k uplatněným námitkám. Plyne to i z kontextu celého rozhodnutí, v němž ve vztahu k námitkám, s nimiž stěžovatel nesouhlasil, není uvedeno, že by jim mělo být jakkoli (částečně) vyhověno, jako je tomu u námitky.“

Podle rozsudku NSS ze dne 18. 9. 2023, čj. 8 As 81/2022-52

Soudní přezkum

§ 307 odst. 2: Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části je také nepřijatelný, obsahuje-li pouze důvody, které navrhovatel neuplatnil v řízení o vydání opatření obecné povahy, ač tak učinit mohl; to neplatí, jde-li o opatření obecné povahy podléhající posouzení vlivů na životní prostředí.

Pro které ÚP to platí?

*„Vzhledem k výše uvedenému soud dospěl k závěru, že je třeba § 307 odst. 2 stavebního zákona z roku 2021 vyložit ve prospěch zachování práva na soudní přezkum tak, že **opatřením obecné povahy ve smyslu tohoto ustanovení je míněno pouze opatření obecné povahy vydané až podle tohoto zákona**, a nepřípustnost návrhu je spojena jen s neuplatněním důvodů, které mohly být uplatněny v řízení o vydání opatření obecné povahy vedeném již podle stavebního zákona z roku 2021. Tento výklad ve spojení s § 323 odst. 9 stavebního zákona z roku 2021 znamená, že **podmínka omezující přístup k soudní ochraně zakotvená v § 307 odst. 2 stavebního zákona se uplatní v případech, kdy bylo veřejné nebo opakované veřejné projednání, při němž mohly být důvody uplatněny, zahájeno za účinnosti stavebního zákona z roku 2021, a návrhovaatel si tedy měl být s ohledem na zásadu, že neznalost zákona neomlouvá, vědom důsledků spojených s případnou pasivitou. Tomu by měl případně přizpůsobit míru pozornosti, kterou bude věnovat úřední desce a formulaci případných připomínek.**“*

Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 27. 9. 2024, čj. 41 A 18/2024 – 101

Budou soudy na vlastníky tvrdé?

„Zákonodárce zakotvením nového důvodu nepřípustnosti návrhu, kterým omezil právo na přístup k soudu, sledoval legitimní cíl, a totiž důsledné promítnutí zásady koncentrace uplatňování námitek a připomínek na úrovni veřejné správy, která na ně může adekvátně reagovat, a tím i subsidiarity správního soudnictví (§ 5 s. ř. s.). Nepřípustnost důvodů, které nebyly uplatněny v procesu pořizování opatření obecné povahy, ač být uplatněny mohly, představuje adekvátní prostředek, který je způsobilý uvedeného cíle efektivně dosáhnout.“

Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 27. 9. 2024, čj. 41 A 18/2024 – 101

Vliv procesní pasivity předchůdce

„Nástupnictví v tomto smyslu judikatura v rámci přezkumu opatření obecné povahy připouští, a to jak ve prospěch, tak v neprospěch nového vlastníka nemovité věci na území dotčeném příslušnou regulací. Nový vlastník totiž nabytím vlastnického práva vstupuje do práv a povinností vlastníka původního, a to včetně těch, jež se váží ke změně územního plánu (viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 6. listopadu 2014 č. j. 7 As 186/2014-49, ve věci Změny územního plánu obce Sibřina a 18. ledna 2017 č. j. 6 As 237/2016-33, ve věci územního plánu města Česká Lípa). Jinými slovy, byl-li předchozí vlastník (právní předchůdce) aktivní a uplatnil námitky vůči navrhovanému řešení, může další vlastník v pořadí (právní nástupce) úspěšně namítat nepřiměřenost regulace také před správními soudy. Nebyl-li právní předchůdce aktivní, vstupuje nový vlastník do jeho práv a povinností včetně toho, že jsou jeho možnosti domáhat se soudního přezkumu opatření obecné povahy omezené.“

NSS v rozsudku ze dne 24. 6. 2024, č. j. 6 As 336/2023-46



Cíle a úkoly územního plánování

§ 39: Novinky v úkolech územního plánování

- ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; **plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,**
- vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, **sucha**, erozních jevů a **extrémních teplot,**
- uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny **vyplývající ze změny klimatu**

Využití klimatických úkolů a problémy s nimi spojené

- Omezení vlastnických práv s odkazem na boj se změnou klimatu
 - Zrušení rozsáhlých zastavitelných ploch
 - Patrně má taková argumentace velkou šanci obstát v testu přiměřenosti

§ 122: nezastavěné území a OZE

- V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem povolovat záměry pro
 - veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace
 - vodní hospodářství,
 - vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
 - snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
 - zemědělství a lesnictví,
 - ochranu přírody a krajiny a
 - zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
 - zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu.
- Stavby a zařízení lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.
- Obce se před OZE budou obtížně bránit

§ 41: Charakter území

- Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci
- § 39 písm. f) a h) je úkolem územního plánování:
 - **s ohledem na charakter území** a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,
 - prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb **s ohledem na stávající charakter** a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Z důvodové zprávy

■ Z důvodové zprávy:

- *Charakter území se přednostně určuje v územně plánovací dokumentaci, zejména v územním plánu, hodnoty a charakter území má chránit stanovením podrobných podmínek v řešené ploše i regulační plán.*
- *Určování charakteru území se v územně plánovacích dokumentacích děje v podrobnosti, která příslušnému typu dokumentace přísluší*
- *Stávající charakter území je popsán v územně analytických podkladech, zejména v rámci jevů urbanistické a krajinné hodnoty, struktura a výška zástavby, architektonicky nebo urbanisticky cenné stavby nebo soubory staveb, historicky významné stavby, místa nebo soubory staveb atd.*



Možnosti regulace území

§ 10: Veřejná infrastruktura

- Veřejnou infrastrukturou se v tomto zákoně rozumí pozemky, stavby a zařízení **sloužící veřejné potřebě**, a to
 - a) dopravní infrastruktura,
 - b) technická infrastruktura
 - c) **zelená infrastruktura**
 - d) občanské vybavení
 - e) veřejná prostranství.

§ 11: veřejně prospěšná stavba

- Veřejně prospěšná stavba
 - **stavba nebo zařízení pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu vymezená v územně plánovací dokumentaci** a stavby a zařízení s ní související nebo podmiňující její realizaci.
- veřejně prospěšné opatření
 - opatření nestavební povahy **sloužící ke snižování nebezpečí v území**, vytváření prvků územního systému ekologické stability a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, **vymezené v územně plánovací dokumentaci**.

§ 170: vyvlastnění

- Práva k pozemkům a stavbám lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny v územně plánovací dokumentaci a jde-li o (mj.):
 - uskutečnění veřejně prospěšné stavby,
 - uskutečnění veřejně prospěšného opatření

- Jsou-li splněny podmínky (stavba určená k rozvoji nebo ochraně území obce), úze vyvlastnit i kvůli veřejnému prostranství nebo občanskému vybavení

Z judikatury: odůvodnění vyvlastnění

„Nejvyšší správní soud má proto za to, že vzhledem k důsledkům, které může vymezení veřejně prospěšné stavby v územně plánovací dokumentaci mít, je nutno řádně odůvodnit, proč byla jako taková v územně plánovací dokumentaci vymezena. Přitom je nutno vycházet z § 2 odst. 1 stavebního zákona, který veřejně prospěšnou stavbu definuje jako stavbu pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezenou ve vydané územně plánovací dokumentaci. Vzhledem k tomu, že v případě vymezení určité stavby jako veřejně prospěšné může dojít až k nejzávažnějšímu zásahu do vlastnictví k dotčenému pozemku, je nezbytné v procesu územního plánování zcela vyloučit jakoukoli libovůli. Opatření obecné povahy proto musí obsahovat přesvědčivé důvody, proč je možno předmětnou stavbu za veřejně prospěšnou považovat, tím spíše, je-li její povaha zpochybňována námitkou vlastníka takto dotčeného pozemku. Proto nejsou-li řádně vypořádány námitky navrhovatele vůči návrhu Územního plánu Semily směřující proti samé podstatě zamýšlené stavby jako veřejně prospěšné, nelze mít toto opatření obecné povahy za vyhovující výše uvedeným požadavkům.“

Rozsudek NSS čj. 9 Ao 3/2011 – 39 ze dne 22. 6. 2011



Etapizace a prvky RP

Etapizace a podmíněnost výstavby

- Pořadí změn v území
- Výstavba v jednotlivých plochách postupně
 - Typicky podle zastavěnosti určité jiné plochy
- Podmínění výstavby vybudováním potřebné infrastruktury
- § 39 NStZ: úkolem ÚP je stanovovat pořadí provádění změn v území
- § 81 odst. 6: ÚP může stanovovat pořadí provádění změn v území,

L. Etapizace

Výstavba v zastavitelném území města Řevnice je rozdělena do tří etap.

V I. etapě budou zastavovány volné stavební pozemky v zastavěném území a také zastavitelné plochy Z01, Z02, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, Z10, Z14, Z15, Z16, Z17, Z18 a Z19. Výstavba je možná za těchto podmínek:

- **zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury:** zejména zajištění likvidace (retence, zasakování, odvod) dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení,
- **vybudování nutné dopravní infrastruktury.**

II. etapa (zastavitelné plochy Z03, Z11) může být zastavována po současném splnění těchto podmínek:

- **naplnění I. etapy:** I. etapa je naplněna tehdy, když je využito alespoň 80 % plochy vymezené pro I. etapu z hlediska využití území. Vyhodnocení musí obsahovat výpočet naplnění I. etapy. Při výpočtu budou posuzovány volné plochy pro další výstavbu v rámci zastavitelného území I. etapy. Pokud poměr těchto ploch ku celku etapy bude 20 : 80 (m²), je možno přistoupit k zahájení II. etapy. Pokud bude volných ploch více než 20 %, II. etapa nebude zahájena. Při výpočtu se posuzují plochy, na nichž může vzniknout další výstavba, posuzuje se celkový součet těchto ploch v m². Za využitou plochu se nepovažuje stavební pozemek s vydaným veřejnoprávním titulem.
- **zajištění dostatečných kapacit technické infrastruktury:** zejména zajištění likvidace (retence, zasakování, odvod) dešťových vod a zajištění kapacity vodních zdrojů pitné vody, vybudování veřejného osvětlení,
- **vybudování nutné dopravní infrastruktury.**

III. etapa vymezuje území zastavitelné po naplnění II. etapy. Jedná se o zastavitelné plochy Z12 a Z13.

III. etapa může být zastavována po naplnění II. etapy. Vyhodnocení bude provedeno podle postupu popsaného výše. Před zastavováním ploch III. etapy musí být realizován minimálně 30 metrů široký zelený pás nad zástavbou, sloužící k zadržování povrchových ploch.

Doplňující regulativ některých funkčních ploch řešící fázování počtu bytových jednotek na rodinný dům („Novostavba rodinného domu může mít nejvíce 2 bytové jednotky, třetí bytová jednotka, vzniklá pouze stavebními úpravami při zachování celkového objemu stavby, může být povolena po 5 letech od vydání nebo vzniku veřejnoprávního titulu opravňujícího užívání stavby (například kolaudace stavby, souhlasu s užíváním stavby).“), se nezapočítává do naplnění jednotlivých etap výstavby.

Etapizaci mají soudy rády

„Hlavním důvodem pro přijetí opatření obecné povahy, resp. pro stanovení etapizace výstavby ve městě, byla snaha zabezpečit pro všechny (i nové) obyvatele dostatečně kapacitní infrastrukturu. V tom má odpůrce značnou míru diskrece plynoucí z jeho práva na samosprávu, která nemůže být ztotožňována s libovůlí či svévolí...“

Krajský soud také zdůraznil, že proces územního plánování je založen na principu kontinuity a současně principu dynamiky, který umožňuje reagovat na aktuální podněty a potřeby, a že územní plán ve znění z roku 2014 nemohl navrhovatelce založit legitimní očekávání; právo umístit stavbu do území totiž zakládá až územní rozhodnutí (resp. regulační plán, nahrazuje-li územní rozhodnutí) a nikoliv samotný územní plán.

Podle krajského soudu je tedy cíl, který opatření obecné povahy sleduje (omezit rozvoj svého území takovým způsobem, aby dostačoval stávající kapacitě veřejné infrastruktury, respektive aby jí město zvládalo kontinuálně navyšovat), legitimní a zvolené prostředky (etapizace) vedou k jeho naplnění, přičemž se jedná o nejmírnější dostupné prostředky zasahující do vlastnického práva navrhovatelky způsobilé dosáhnout sledovaného cíle.“

Podle rozsudku NSS čj. 4 As 150/2020-84 ze dne 20. 12. 2022 a rozsudku KS Praha čj. 43 A 9/2019-99 ze dne 22. 1. 2020,

Trvání etapizace

„V případě nedůvodně dlouhodobého trvání omezení vlastnických práv etapizací v územním plánu by takovou regulaci bylo možné považovat za svévolnou.

S ohledem na odlišnou povahu etapizace oproti územní rezervě však nelze trvat na tom, že podmínka etapizace musí být v případě jejího prodloužení splnitelná v nedaleké budoucnosti, neboť etapizace je ze své povahy založena na věcných důvodech, které vyžadují odložení plánované výstavby do doby, kdy na ni bude okolní území a infrastruktura obce připravena.

Povaha těchto důvodů přitom může být do té míry nezávislá na vůli a možnostech obce (zejména pokud jde o získání finančních prostředků na realizaci nákladného rozšíření infrastruktury formou dotace či o jiné podmínky závislé na součinnosti třetích subjektů), že ji nelze srovnávat s procesem přijetí nového územního plánu a vyhodnocení záměru, pro nějž byla územní rezerva vymezena, neboť ten je v dostatečné míře z hlediska délky tohoto procesu i jeho výsledku v rukou obce.

Rozsudek KSPH, čj. 54 A 84/2019 – 79, ze dne 26.02.2020

Podrobnost regulace

- NStZ: § 82 odst. 3: Územní plán může pro celé území obce nebo pro jeho část obsahovat prvky regulačního plánu, stanoví-li tak zastupitelstvo obce v zadání územního plánu nebo v zadání změny územního plánu
 - podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
 - podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb,
 - podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
 - podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.



Plánovací smlouvy (stručně)

Soukromoprávní smlouvy s investory

- soukromoprávní ujednání mezi obcí a stavebníkem (nejčastěji)
 - Mohou být i další subjekty
- týkají se vyřešení dopadů budoucí výstavby na veřejnou infrastrukturu v obci
 - řeší její doplnění
- investor zpravidla na základě smlouvy buduje infrastrukturu či na její vybudování a provoz finančně přispívá
- obec při splnění závazků investora vyjadřuje podporu projektu, zavazuje se převzít infrastrukturu apod.

Smlouvy podle občanského zákoníku

- § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- nepojmenované smlouvy
 - strany mohou uzavřít i takovou smlouvu, která není zvláště jako typ smlouvy upravena
- pro smlouvy s investory se využívaly nejčastěji
- poměrně velká volnost
- Budou se moci ještě používat?
- Ano, ale omezeně – jen když nebudou obsahovat veřejnoprávní závazky z plánovacích smluv podle STZ
 - Třeba v případě jednoduché smlouvy o finančním příspěvku

NSZ a smlouvy s investory I.

- Zákon č. 283/2006 Sb.
- § 130-132
- „Plánovací smlouvou je **veřejnoprávní smlouva** uzavřená mezi stavebníkem a obcí nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejímž obsahem je vzájemná povinnost stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem. **Plánovací smlouva může obsahovat i úpravu práv a povinností osob v oblasti soukromého práva.**“
- POZOR: schvaluje vždy zastupitelstvo!

NSZ a smlouvy s investory II.

▪ Obec se může zavázat k tomu, že:

- poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru,
- **obec nebo kraj učiní kroky k vydání územně plánovací dokumentace, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,**
- **po sjednanou dobu nevydá nebo nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru,**
- **po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy**
- pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezatíží nebo nezciží
- se bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru,
- od stavebníka převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví,
- učiní jiné právní jednání v oblasti soukromého práva.

NSZ a smlouvy s investory III.

▪ **Stavebník se může zavázat k:**

- účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- účasti na asanaci území dotčeného záměrem,
- účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,
- poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel.

NSZ a smlouvy s investory IV.

- **Přezkum plánovacích smluv**

- K přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené obcí s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušný krajský úřad
- Soudně je možno řešit výsledek přezkumném řízení
- Bude to obtížné s čistě soukromoprávními závazky

NSZ a smlouvy s investory V.

Smlouvy a územně plánovací dokumentace

- § 81 odst. 3: V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. V takovém **případě územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší 6 let** od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.
- § 86 odst. 3: V regulačním plánu lze vymezit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území. V takovém případě obsahuje základní podmínky pro uzavření plánovací smlouvy a lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy, která nesmí být delší než 4 roky. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

NSZ a smlouvy s investory VI.

- **územní plán stanoví**

- základní obsah plánovací smlouvy
- podmínky
- Lhůtu pro její uzavření

- Je to tedy obce, kdo určuje, o čem bude plánovací smlouva
 - Investor nebude mít na výběr
- Navíc může autoritativně nařídit smlouvu uzavřít

Rizika přezkumu územního plánu

- Podmínka plánovací smlouvy se může dostat snadno k soudu
- Při přezkumu územního plánu
- Typicky se bude bránit vlastník, který by měl ze smlouvy plnit bude patrně tvrdit, že je podmínka diskriminační a nepřiměřená

Jak to vyřešit

- Mnohdy obtížně
- Podmiňování výstavby plánovací smlouvou v územním plánu s sebou nese řadu úskalí
 - Hodí se jen pro vlastnický jednoduché lokality
 - Ale vlastník může spekulovat na to, že uplyne lhůta 6 let a smlouva nebude uzavřena, tudíž podmínka zanikne
 - Vhodné včas předložit smlouvu a pak se pokusit změnou ÚP lhůtu prodloužit – půjde to?
 - Smlouvy je ideálně vhodné kombinovat s etapizací
 - Ve složitých rozdrobených lokalitách se vlastníci neshodnou (a regulace může být proto soudem hodnocena jako nepřiměřená)

Z judikatury (RP na žádost)

„Jak bylo výše uvedeno, lokalita „Politických vězňů“ zahrnuje více pozemků různým způsobem využívaných, které vlastní různí vlastníci. **Soud musí přisvědčit navrhovatelům, že se dá těžko očekávat, že řada těchto vlastníků se společně dohodne na tom, kdy podat žádost o vydání regulačního plánu a na jeho obsahu, neboť zájem každého jednotlivého vlastníka nemovitosti je jiný.** Obsah regulačního plánu pak musí vyhovovat požadavkům, který pro něj stanoví územní plán a zde je opět možné očekávat střet zájmů různých vlastníků, který by se pravděpodobně projevil zejména v nechuti vlastníků návrh vůbec podat, protože by pak přišli o možnost užívat své nemovitosti způsobem, který je v jejich zájmu. Lokalita „Politických vězňů“ má rozlohu více než deset tisíc metrů čtverečních. ...

Podle názoru soudu, se měl právě odpůrce při zpracování návrhu územního plánu zabývat proporcionalitou této podmínky „zpracování regulačního plánu na návrh“. Z uvedeného je zjevné, že k podání návrhu na vydání regulačního plánu na žádost pro lokalitu „Politických vězňů“ s největší pravděpodobností dojít nemůže a že touto skutečností jsou vlastníci nemovitostí v této lokalitě, nejen navrhovatelé, značně omezeni ve svých vlastnických právech k nim, zejména tím, že za trvání této podmínky nebude povolena téměř žádná změna v území. Z uvedených důvodů soud vyhodnotil podmínku vydání regulačního plánu na žádost ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví navrhovatelů za neproporcionální a proto územní plán v části, ve které stanoví tuto podmínku pro změny v území ve vztahu k těmto pozemkům pro nezákonnost zrušil.“

Rozsudek KSPH ze dne 22.09.2017 čj. 50 A 7/2017 - 47

Hrozí systémová podjatost?

Nejvyšší správní soud proto uzavírá, že silný ekonomický zájem města na výsledku řízení o umístění stavby plynoucí z možného velkého rozsahu jeho odpovědnosti ze Smlouvy o spolupráci a skutečnost, že se jednalo o rozsáhlý a kontroverzní záměr, ve svém souhrnu naplňují nadkritickou míru systémového rizika podjatosti. Ve věci tudíž rozhodovaly úřední osoby, které měly být podle § 14 odst. 1 správního řádu vyloučeny ze všech úkonů v řízení.“

Podle rozsudku NSS ze dne 29. 1. 2025, čj. 1 As 146/2024 – 93



Náhrady za změny v území

Kdy se poskytuje náhrada

- **zrušení není nezákonné**
- zrušením určení pozemku k zastavění vznikla vlastníkov **prokazatelná majetková újma**
 - Prokazuje vlastník, je to obtížné
- ke zrušení nedošlo na žádost vlastníka
- **neuplynula lhůta 5 let** od nabytí účinnosti ÚP nebo změny, která zastavění pozemku umožnila
- intenzita omezení vlastnického práva **přesáhne spravedlivou míru**, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty vlastnického práva schopen snášet
 - Nejvyšší soud, sp. zn. 22 Cdo 2291/2016
- vlastník musí **o náhradu požádat**
- **Vlastník nedosáhl vydání pravomocného rozhodnutí pro záměr**
 - A toto rozhodnutí není platné nebo nepozbylo platnosti

Pětiletka § 134 NStZ

- Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.
- Náhrada oprávněné osobě dále nenáleží, nabylo-li právní moci povolení záměru, pro který bylo zastavění příslušnou územně plánovací dokumentací určeno, a toto povolení je platné nebo pozbylo platnosti.

NStZ k pětiletce

- § 133 odst. 3 nového StZ: *„Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.“*

Z judikatury

„Podle § 102 odst. 3 stavebního zákona náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila... Je-li tedy posuzováno, zda má vlastník pozemku právo na náhradu za omezení vlastnického práva na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona, je nutné také zohlednit § 102 odst. 3 stavebního zákona.

Z toho vyplývá, že pokud došlo ke zrušení pozemku k zastavění po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila, náhrada vlastníkovi pozemku ani na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona nenáleží (nejsou-li splněny podmínky pro přiznání náhrady stanovené v § 102 odst. 3 větě druhé stavebního zákona.“

Podle rozsudku NSS ze dne 22. 10. 2019 č.j. 1 As 454/2017 – 102.

Závěry k náhradám

- územní plánování se děje ve veřejném zájmu podstatné je, zda vlastník během 5 let získal územní rozhodnutí nebo zda byl nečinný
- právo na náhradu vzniká zásadně pokud je omezena samotná podstata vlastnictví a pokud je vlastník omezen ve větší než spravedlivé míře
 - NS, 12 Cdo 1425/2014
- je minimum soudních rozhodnutí, kdy by náhrady byly poskytnuty



Pozor na staré stavební uzávěry

§ 326: stavební uzávěry

- Stavební uzávěry vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona (tj. podle zákona č. 183/2006 Sb.), prověří příslušný úřad územního plánování z hlediska jejich aktuálnosti a souladu s požadavky tohoto zákona nejpozději do 1 roku ode dne nabytí jeho účinnosti a informaci o prověření vloží do národního geoportálu územního plánování, jinak pozbývají platnosti
- nejsou-li splněny požadavky na aktuálnost a soulad s tímto zákonem a neuplynula-li lhůta 1 roku, postupuje se podle § 123 odst. 4.
 - § 123 odst. 4: Územní opatření o stavební uzávěře dále pozbývá účinnosti jeho zrušením.
- Ustanovení § 123 odst. 3 se na stavební uzávěry vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona použije obdobně
 - § 123 odst. 3: Územní opatření o stavební uzávěře, kterým se omezuje nebo zakazuje stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, se vydává na nezbytně nutnou dobu, která však nesmí být delší než 6 let.
- Obsahují-li územní opatření o stavební uzávěře omezení, která nejsou v souladu s požadavky tohoto zákona, ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona se k těmto omezením při rozhodování nepřihlíží.
- Výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. povoluje po dni nabytí účinnosti tohoto zákona rada obce, a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce, nebo rada kraje postupem podle § 129.
 - Tedy v samostatné působnosti
- Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno pořizování územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.
 - Omezení šestiletou lhůtou platí obdobně



Jednotný standard

§ 59: jednotný standard

- územně plánovací dokumentace, její změna a úplné znění, územní studie, vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění a územní opatření se vyhotovují v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat, rovněž ve vektorové formě.
- Vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění, vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění a územní opatření se zpracovávají v jednotném standardu



Další důležité otázky

Nepoužitelnost některých částí územních plánů

- Části územně plánovací dokumentace schválené přede dnem 1. ledna 2007, které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí.
 - Kupř. směrné části
- Části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny; toto vypuštění nepodléhá posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území.



Děkuji za
pozornost
(kontakty)



Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.

**Investor za humny ve spolupráci s
Advokátní kancelář David Zahumenský, s.r.o.**

Telefon:

608 719 535

721 725 474

E-mail:

david@davidzahumensky.cz

zahumenska@investorzahumny.cz