



# **Územní plán ve 100 otázkách a odpovědích**

**Část 1: Dotazy 1-10**

**Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D., právnička**

**Mgr. David Zahumenský, advokát**

**2025**

## **O AUTORECH**

### **Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.**

Od skončení studia práv v roce 2006 se věnuje právu životního prostředí, se zaměřením na územní plánování a územní rozvoj. V roce 2014 obhájila dizertační práci na téma účasti veřejnosti v územním plánování a ukončila tak doktorské studium na Právnické fakultě Masarykovy univerzity. Více než 10 let externě působila na Fakultě sociálních studií MU, kde se věnovala výuce práva životního prostředí. Obcím pomáhá v rámci projektu Investor za humny dát územní plány do pořádku, aby obstály při soudních sporech a pomáhaly samosprávám skutečně dobře fungovat.

### **Mgr. David Zahumenský**

Je advokát. Zaměřuje se na ústavní právo, správní právo a územní rozvoj. Poskytuje právní poradenství obcím, zejména v souvislosti s realizací stavebních projektů na jejich území a změnami územního plánu. Již řadu let se věnuje problematice smluv obcí s investory a na toto téma publikuje články a odborné knihy. Vystudoval Právnickou fakultu na Masarykově univerzitě v Brně, kde několik let externě vyučoval na Katedře ústavního práva a politologie.

## **NAŠE ODBORNÉ PUBLIKACE**

- 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
- Změna klimatu v územním plánování – Jak (nejen) CO2 omezí vlastnická práva
- Novinka 2025: Plánovací smlouvy (zatím píšeme)

Vše vyšlo ve **Wolters Kluwer**.

## ÚVOD

Každá obec, ve které se hodně staví, zná velmi důvěrně trable, které z toho plynou: chybí místa ve školkách, nedostačuje kanalizace ani vodovod, schází zeleň a vůbec veřejná prostranství, není dost komunikací ani chodníků. Tyto problémy je možné z velké části eliminovat skrze dobrou regulaci v územním plánu. Stačí dobře promyslet etapizaci a podmíněnost výstavby, pořídit územní plán s prvky regulačního plánu a nedovolit zastavět každický volný metr čtvereční třeba s odkazem na nutnost chránit zemědělskou půdu a řešit dopady změny klimatu. Pokud k tomu obec přidá ještě plánovací smlouvy, podle kterých budou stavebníci povinni se podílet na dobudování potřebných kapacit čističky odpadních vod, školy nebo chodníků a silnic, pak se může situace v obci zásadně změnit k lepšímu.

Jestli chcete mít dobrý územní plán, ale pořád máte nezodpovězené otázky, pak právě teď čtete ten správný manuál od odborníků, kteří tématu skutečně rozumějí. Smlouvám s investory a územním plánům se v naší advokátní kanceláři věnujeme řadu let. Díky tomu máme unikátní zkušenosti. Rozhodli jsme se o ně podělit a dát dohromady alespoň 100 otázek a odpovědí k tématu územního plánování. Postupně je budeme zveřejňovat v jednotlivých dílech publikace „*Územní plán ve 100 otázkách a odpovědích*“.

**Máte-li dotaz, který v této ani v navazujících částech publikace nenajdete, napište nám. Rádi vám pomůžeme.**

### **1. Musí mít obec územní plán?**

Ne, každá obec nemusí mít územní plán. Zejména u malých obcí může být dostačující pouze vymezení skrze opatření obecné povahy zastavěného území. V takovém případě se v zastavěném území vyznačí pozemky, které jsou nezastavitelné do doby vydání územního plánu (může jít třeba o veřejnou zeleň a parky). Právě vydáním územního plánu pak pozbývá vymezení zastavěného území platnosti. Příprava, projednání, vydání a řádné zveřejnění opatření obecné povahy – vymezení zastavěného území je věcí pořizovatele, nikoli zastupitelstva obce.

### **2. Co se stane s územními plány pořízenými ještě podle zákona č. 50/1976 Sb., stavební zákon?**

Staré územní plány, které nebyly ani upraveny podle předchozího stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.), mají jen omezenou platnost. Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon totiž v § 322 odst. 1 říká, že pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však 31. prosince 2028. Navíc platí, že části územně plánovací dokumentace schválené přede dnem 1. ledna 2007, které nemohou být podle nového stavebního zákona její součástí, se nepoužijí. To platí zejména pro směrné části (i když ty byly problematické už podle předchozího stavebního zákona). Vzhledem k tomu, že při změně starého územního plánu bude v některých případech nutno převést dokumentaci do jednotného standardu, vyplatí se obci namísto tohoto složitějšího postupu rovnou pořídit územní plán nový.

### **3. V jaké situaci by měla obec pořídit nový územní plán, když už jeden má?**

Jednoznačně je dobré uvažovat o pořízení nového územního plánu v situaci, kdy má obec opravdu starý územní plán schválený před rokem 2007, tedy ještě podle zákona č. 50/1957 Sb., stavební zákon. Mnohdy jsou zastaralé i mladší územní plány, zejména když vymezují příliš mnoho zastavitelných ploch, aniž by současně zohledňovaly kapacitu veřejné infrastruktury. Dnes obce zpravidla chtějí, aby se na budování a financování veřejné infrastruktury podíleli i stavebníci, nebo se zajímají o ochranu životního prostředí a nechtějí, aby byla zabírána kvalitní zemědělská půda. K revizi jsou zkrátka vhodné všechny územní plány, které jsou příliš obecné a nepracují s etapizací, nemají prvky regulačního plánu (např. omezení počtu bytů v rodinných domech) nebo nepodmiňují výstavbu plánovacími smlouvami. Moderní – zelené – územní plány redukuje zastavitelnost i kvůli negativním dopadům změny klimatu a snaží se naopak chránit životní prostředí.

### **4. Kdo rozhoduje o pořízení územního plánu a jak?**

O pořízení územního plánu nebo jeho změny rozhoduje vždy zastupitelstvo obce. Pokud jde o nový územní plán, musí zastupitelé rozhodnout ze svého vlastního podnětu. U změny územního plánu pak může podnět v souladu s § 109 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb.,

stavební zákon podat i jiný subjekt (spolu s ním může rovnou předložit také návrh zadání změny) – třeba oprávněný investor, orgán veřejné správy nebo vlastník, který by rád na svém pozemku stavěl.

### **5. Kdy je potřeba pořídit stavební uzávěru?**

Stavební uzávěra je specifické opatření obecné povahy, jejím úkolem je ochránit území před výstavbou, dokud není přijatý nový územní plán nebo jeho změna. Obvykle ji obec vydává tehdy, když hodlá razantně změnit regulaci v zastavitelných plochách, např. nastavit minimální velikost stavebního pozemku, přidat do územního plánu prvky regulačního plánu nebo třeba podmínit výstavbu rozšířením kanalizace nebo realizací nové školy. Stavební uzávěra se pořizuje také v situacích, kdy obec hodlá zcela zrušit zastavitelnost a vrátit plochy do zemědělského půdního fondu. Někdy se stavební uzávěra pořizuje i tehdy, když soud zruší změnu územního plánu a je třeba projednat a vydat novou změnu, aby vlastníci nemohli stavět podle předchozí podoby územního plánu, se kterou už obec nesouhlasí.

### **6. Rozhoduje o pořízení stavební uzávěry zastupitelstvo nebo rada?**

Pokud má obec radu, pak rozhoduje rada. Pokud je v obci jen zastupitelstvo, je rozhodnutí o pořízení stavební uzávěry a následně i o jejím vydání na zastupitelích.

### **7. Kdy se vyplatí mít létajícího pořizovatele?**

Létající pořizovatel je specifický institut, který umožňuje i malým obcím, aby se jejich obecní úřad stal pořizovatelem územního plánu nebo stavební uzávěry. Správně se podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon tato funkce nazývá zástupce pořizovatele. Díky létajícímu pořizovateli se obec nemusí spoléhat na úřad obce s rozšířenou působností. O zástupci pořizovatele se vyplatí uvažovat zejména tehdy, když obec na pořízení územně plánovací dokumentace spěchá.

### **8. Musíme někde ohlásit, že budeme mít létajícího pořizovatele?**

Ano, podle § 47 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon platí, že obecní úřad může vykonávat územně plánovací činnost (tedy právě pořizovat územně plánovací dokumentaci nebo stavební uzávěru pro svoji obec) 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 (tj. létající pořizovatel). O uzavření smlouvy se zástupcem pořizovatele rozhoduje rada obce, resp. zastupitelstvo, když se rada nevolí.

### **9. Jak oznámit ORP, že chceme, aby nám pořizoval územní plán?**

Orgán územního plánování (úřad obce s rozšířenou působností) obecně vykonává pořizovatelskou činnost pro obce ve svém správním obvodu (pořizuje územně plánovací dokumentaci a stavební uzávěry). Pokud obec chce, aby pro ni tento úřad fungoval jako pořizovatel, je třeba, aby rada (nebo zastupitelstvo, když se rada nevolí), požádalo o pořízení úřad územního plánování. Děje se tak skrze klasické usnesení.

### **10. Kdo pro obec napíše návrh zadání územně plánovací dokumentace?**

Návrh zadání územního plánu připravuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Zpravidla se vyplatí už v této fázi pracovat s projektantem. Pokud jde o změnu územního plánu, tam může obec připravit návrh zadání sama nebo ve spolupráci s projektantem. Stejně tak ale může návrh zadání opět připravit pořizovatel spolu s určeným zastupitelem.

## **DALŠÍ ZDROJE INFORMACÍ**

Pokud vás zajímá téma plánovacích smluv a celkově územního plánování, sledujte web Advokátní kanceláře David Zahumenský. Právě tam zveřejňujeme informace ze soudní rozhodovací praxe, odpovědi na otázky a návody pro obce i stavebníky.

## **KONKAKTY**

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D., právnička

Mgr. David Zahumenský, advokát

### **Telefon**

+ 420 721 725 474

+ 420 608 719 535

### **E-mail**

[david@davidzahumensky.cz](mailto:david@davidzahumensky.cz)

[zahumenska@investorzahumny.cz](mailto:zahumenska@investorzahumny.cz)

### **Web**

[www.davidzahumensky.cz](http://www.davidzahumensky.cz)

[www.investorzahumny.cz](http://www.investorzahumny.cz)