



NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ: NA CO SI DÁT POZOR

MGR. VENDULA ZAHUMENSKÁ, PH.D.

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



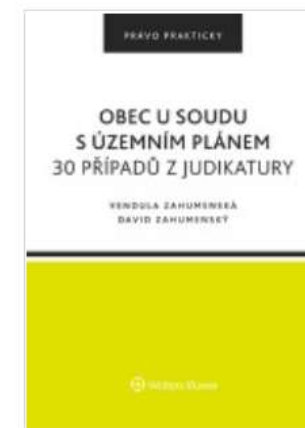
Změna klimatu v územním plánování. Jak (nejen) CO2 omezí...



Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny



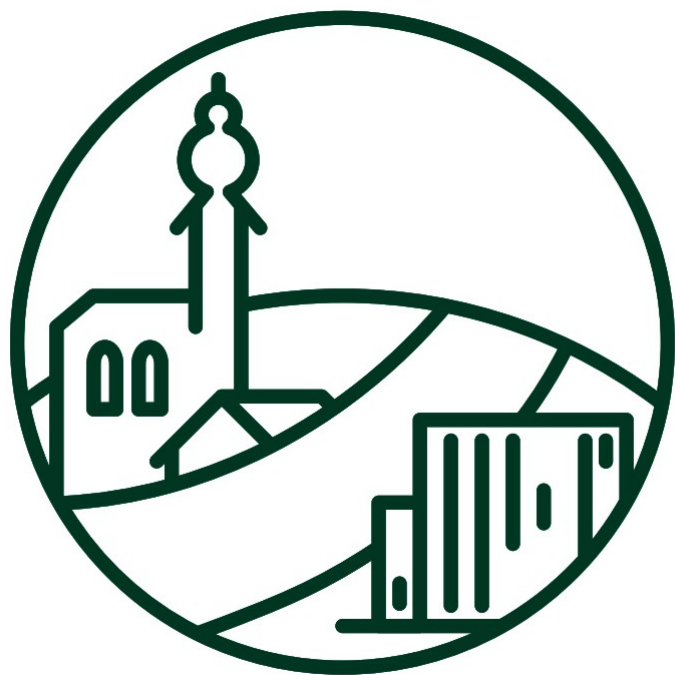
Obec a investor nad územním plánem. Změny regulace, náhrady za...



Obec u soudu s územním plánem. 30 případů z judikatury

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.
 - 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



Kdo je kdo v územním plánování

Kdo je kdo v územním plánování

■ Pořizovatel

- orgán územního plánování
 - ORP
 - létající pořizovatel – dnes zástupce pořizovatele
- přenesená působnost
- procesní stránka věci
 - Zajišťuje zveřejňování v NGÚP a na úřední desce
- projednání návrhu s dotčenými orgány a veřejností
- dohlíží na zákonnost územního plánování

Odborná způsobilost pořizovatele

- Ministerstvo udělí oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti osobě, která
 - má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnost v územním plánování, nebo osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro obor státní služby, jehož součástí je územní plánování,
 - splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe
 - lze mít i výjimku z kvalifikačních požadavků za specifických podmínek
- Seznam zástupců pořizovatele vede ministerstvo a zveřejňuje jej způsobem umožňujícím dálkový přístup v národním geoportálu územního plánování.

Domluva s ORP

- Pořizuje-li územní plán ORP, je třeba požádat
- Podle § 27 odst. 2 písm. f) stavebního zákona platí, že rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce rozhoduje o podání žádosti podle § 25 písm. b)
 - § 25 písm. b): Obecní úřad obce s rozšířenou působností jako úřad územního plánování pořizuje územní plán, regulační plán a územní opatření na žádost obce.

Jak na zástupce pořizovatele I.

Obecní úřad může vykonávat územně plánovací činnost podle § 26 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.

(2) V žádosti o vydání potvrzení obecní úřad uvede

a) své identifikační údaje,

b) informaci o tom, jakou územně plánovací dokumentaci, popřípadě územní studii hodlá pořizovat,

c) doklad, že bude vykonávat územně plánovací činnost prostřednictvím osoby splňující požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

(3) Krajský úřad do 30 dnů od obdržení žádosti podle odstavce 2 přezkoumá, zda obecní úřad bude územně plánovací činnost vykonávat prostřednictvím osoby splňující požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, a vydá obecnímu úřadu potvrzení nebo mu sdělí, že potvrzení nelze vydat. Součástí potvrzení je stažovení rozsahu výkonu územně plánovací činnosti obecním úřadem. Potvrzení zašle krajský úřad současně ministerstvu a úřadu územního plánování.

(4) Ministerstvo zajistí obecnímu úřadu přístup do národního geoportálu územního plánování v rozsahu potvrzení podle odstavce 3.

Jak na zástupce pořizovatele II.

- Je třeba uzavřít smlouvu
- § 27 odst. 2 písm. f): Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce rozhoduje o uzavření smlouvy s osobou splňující předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c)

Jak na zástupce pořizovatele III.

- Co dělat když obec o zástupce pořizovatele přijde v průběhu procesu
- Obecní úřad pořizování neprodleně přeruší a sdělí to MMR a krajskému úřadu
- Krajský úřad zruší obecnímu úřadu potvrzení, že může vykonávat územně plánovací činnost
- obecní úřad uvede, zda
 - předloží zastupitelstvu návrh na ukončení pořizování,
 - požaduje, aby pořizování dokončil úřad územního plánování obce s rozšířenou působností, nebo
 - krajský úřad předá tuto žádost příslušnému úřadu územního plánování
 - učiní kroky, aby zajistil výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím osoby, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

Kdo je kdo v územním plánování: projektant

- projektant
 - architekt s autorizací pro zpracování návrhu územního plánu
 - doporučuji vybírat ověřené, ne jen dle ceny
- smlouva o dílo
 - nutno dbát na vícepráce
 - na odpovědnost za vady díla
- tvoří textovou a grafickou část územního plánu, odpovídá za odborné řešení
- stavební zákon: § 46 odst. 3: činnost pořizovatele (půjde o případy létajícího pořizovatele, ve městech k tomu nedochází) a činnost projektanta jsou vzájemně neslučitelné
 - ovlivnění výkonu přenesené působnosti (podjatost)

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.

§ 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)

Úkoly zastupitelstva

- Zastupitelstvo (§ 27 odst. 1)
 - rozhoduje o pořízení
 - schválení návrhu zadání
 - výběr varianty
 - pokyny pro úpravu návrhu
 - schválení nebo zamítnutí návrhu (a vydání územního plánu)
- určený zastupitel
 - spolupracuje s pořizovatelem

Jak ustanovit určeného zastupitele

- Usnesením zastupitelstva
- Pro celé volební období
- Ad hoc

Vztah pořizovatele a určeného zastupitele

§ 49 odst. 3:

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.

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

Role dotčených orgánů

- dotčené orgány mají v územním plánování důležitý úkol
- **hájí veřejné zájmy**
- stanoviska musí být respektována
- jsou silným argumentem pro zásah do vlastnického práva

- Přehled dotčených orgánů: <https://www.uur.cz/publikacni-cinnost/aktualizovane-prirucky/>

Stanoviska

- 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.
- Obsahuje-li posuzovaný návrh varianty řešení, dotčený orgán posuzuje každou variantu samostatně.
- Jsou-li v rámci procesu pořizování nástrojů územního plánování stanoveny lhůty pro uplatnění stanovisek nebo vyjádření a dotčený orgán v této lhůtě stanovisko nebo vyjádření neuplatní, k později uplatněnému stanovisku nebo vyjádření se nepřihlíží.

Příklad z judikatury

*„Stanoviska dotčených orgánů jsou závazným podkladem pro územní plán. Zastupitelstvo obce **není oprávněno** stanoviska dotčených orgánů po věcné stránce **přezkoumávat či měnit**, a to ani k případně vznesené námitce.*

Pokud je totiž stanovisko závazným podkladem pro územní plán, nemůže se od něho zastupitelstvo při tvorbě územního plánu odchýlit a územní plán vydat v rozporu s tímto stanoviskem.

Jsou-li důvodem nevyhovění námitkám stanoviska dotčených orgánů, musí být ale z rozhodnutí o námitkách zřejmé, na základě stanovisek jakých dotčených orgánů bylo rozhodnuto, co bylo jejich obsahem a z jakých důvodů je vznesená námitka v rozporu se stanovisky dotčených orgánů.“

Podle rozsudku NSS ze dne 30. 11. 2022, čj. 3 As 89/2020 – 51, dostupný na www.nssoud.cz

Co dělat s vadným stanoviskem

- Může se stát, že je stanovisko problematické
- Např. není zdůvodněné
- Nebo orgán dodal dvě rozporná stanoviska k témuž návrhu ÚPD
- Co s tím?
- Pokusit se o to, aby DOSS svoji chybu napravil
- Vypořádat se s tím v odůvodnění (úkol pořizovatele)

Z judikatury k rozporným stanoviskům téhož orgánu

„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

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

Z judikatury

„Toto ustanovení zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách. Měnit je mohou pouze v případě, že se změnily podmínky nebo poměry v předmětném území. To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.“

Rozsudek NSS ze dne 24. 10. 2013, č. j. 2 As 40/2013-32

Řešení rozporů – nepříjemná záležitost územního plánování

- Někdy je třeba vyvolat dohodovací řízení (rozpor mezi orgánem a pořizovatelem nebo orgány navzájem)
 - Proti stanovisku nebo dohodě se lze bránit za strany obce zásahovou žalobou

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.

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.“

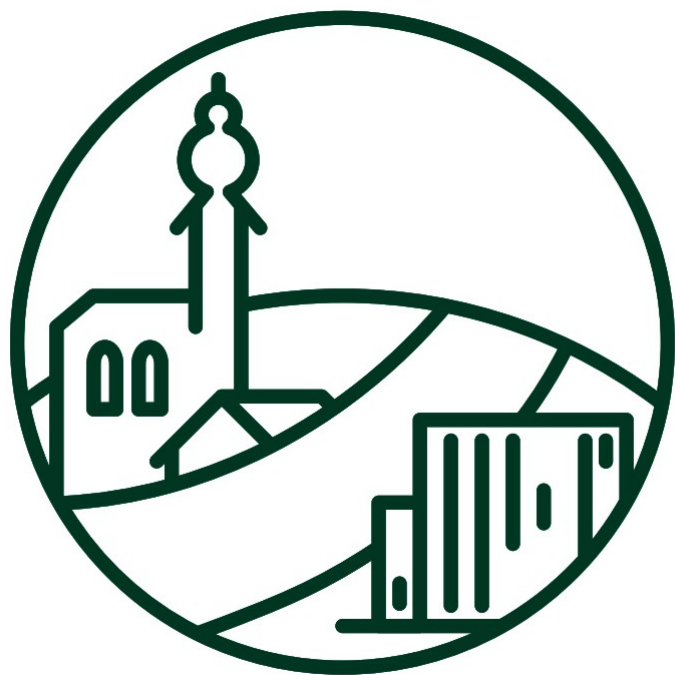
Podle rozsudku NSS čj. 3 As 201/2022 – 34 ze dne 1. 2. 2024 a KS Praha čj. 51 A 90/2021 – 66 ze dne 29. 4. 2022

Jak se může obec bránit proti stanovisku dotčeného orgánu

- Zásahová žaloba
- Proti stanovisku krajského úřadu
- Proti výsledku řešení rozporů
- Bude to ale trvat (může dojít i na NSS, nebo dokonce na Ústavní soud – viz kauza Lednice)
 - náleží Ústavního soudu III. ÚS 709/19 ze dne 12. 5. 2020

Proč do týmu přibrat zkušeného právníka

- o osudu územního plánu rozhodují nakonec vždycky právníci – soudci krajských soudů a Nejvyššího správního soudu
- právník pomůže najít řešení, které u soudu obstojí
- projektant není schopen obsáhnout otázky judikatury (je odborník na jiný úhel pohledu na územní plánování)
- spolupráce s projektantem a s určeným zastupitelem
- ideálně od samého počátku (nedojde k chybám, nebo se alespoň sníží pravděpodobnost závažné chyby)
 - Soudy stejně vždycky rozhodnout podle své vůle (rozhodování není konzistentní)



Proces územního plánování dle nového stavebního zákona

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

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 posuzování
 - Návrh nutno zveřejni, projednat s veřejností, DOSSy 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

Co je to podstatná úprava

- § 103 odst. 1

- Dojde-li na základě projednání k upravení návrhu územně plánovací dokumentace, při **němž jsou nově negativně dotčeny veřejné zájmy nebo v případě územního plánu nebo regulačního plánu negativně dotčeno vlastnictví pozemků a staveb a dotčený orgán ani vlastník neměli možnost k upravené dokumentaci uplatnit stanovisko nebo připomínku** (dále jen "podstatná úprava"), nařídí pořizovatel bez zbytečného odkladu nové projednání v rozsahu podstatné úpravy. Za podstatnou úpravu se nepovažuje zúžení návrhu na nejvhodnější variantu ani jiný způsob grafického vyjádření nebo vnitřního uspořádání prostorových dat.

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

Pozor na revokace

- Zastupitelstvo obecně může svoje rozhodnutí změnit nebo zrušit (revokovat)
- Pozor na hrubé nezákonnosti vedoucí ke zrušení části ÚPD
 - Proces ÚPD je striktní a musí být dodržován, nelze ho kreativně měnit

Revokace usnesení o územním plánu

*„Zamítne-li zastupitelstvo obce návrh územního plánu (změny územního plánu) ve smyslu § 54 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006, je proces přijímání (změny) územního plánu definitivně skončen. **Zastupitelstvo nemůže revokací tohoto usnesení proces přijímání (změny) územního plánu obnovit a navázat na něj dalšími stavebním zákonem předvídanými kroky (např. územní plán vydat nebo jej vrátit pořizovateli s pokyny k úpravě).“***

(Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 15. 6. 2018, čj. 43 A 34/2018-97)

Rozsudek potvrzen rozsudkem NSS ze dne 18. 10. 2018:

*„**Připuštění revokace usnesení zastupitelstva o zamítnutí návrhu na vydání územního plánu či jeho změny by nadto mělo mnohé negativní důsledky.** Faktické obživení již zamítnutého návrhu by totiž mohlo být pro mnohé subjekty zapojené v procesu pořizování územního plánu značně překvapivé, čímž by mohlo dojít k narušení legitimního očekávání všech dotčených subjektů, že proces byl již jednou ukončen. **Dalším negativním důsledkem připuštění revokace usnesení by byla potenciální zneužitelnost takového postupu netransparentním, „kabinetním“ způsobem, mimo jiné s ohledem na časovou neomezenost takového postupu (v projednávaném případě došlo k revokaci jeden a půl roku starého usnesení zastupitelstva).** **Je proto nutné trvat na tom, že pokud je procedura přijímání územního plánu či jeho změny ukončena, tj. územní plán je buďto vydán, anebo je návrh na jeho vydání zamítnut, jedná se ze strany zastupitelstva obce o definitivní ukončení procesu pořizování územního plánu. K vydání nového územního plánu či jeho změny poté může dojít pouze při dodržení náležitého postupu předepsaného stavebním zákonem.“***

Revokace usnesení ve věcech územního plánování II.

V rozsudku ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010 - 161, publ. pod č. 2186/2011 Sb. NSS, posuzoval situaci, kdy zastupitelstvo usnesením vydalo změnu územního plánu, aniž by rozhodlo o námitkách navrhovatelů. Své usnesení proto na základě upozornění samotných navrhovatelů revokovalo a novým usnesením vydalo změnu územního plánu znovu, tentokrát včetně rozhodnutí o námitkách.

Nejvyšší správní soud v tomto specifickém případě takový postup nepovažoval za důvod ke zrušení opatření obecné povahy, ačkoliv „je zřejmé, že s takovýmto postupem nepočítá ani stavební zákon ani správní řád a že takový postup není zcela standardní. Na druhou stranu by bylo projevem přepjatého formalismu, pokud by jen z tohoto důvodu bylo napadené opatření obecné povahy zrušeno, zvláště pokud jediným cílem tohoto nestandardního postupu bylo zhojení předchozího porušení práv navrhovatelů na rozhodnutí o jimi uplatněných námitkách. **Lze konstatovat, že namítaným postupem odpůrce, který revokoval předchozí vadné usnesení, kterým byla změna územního plánu schválena bez rozhodnutí o námitkách navrhovatelů, aby následně byla změna územního plánu schválena znovu, tentokrát zároveň s rozhodnutím o námitkách, nebyli navrhovatelé nikterak zkráceni na svých právech. Proto ani zde soud neshledal porušení procesních předpisů, které by mohlo mít za následek zrušení napadeného opatření obecné povahy.“**

Revokace usnesení a územní plán III.

Svůj postoj k možnosti revokace usnesení Nejvyšší správní soud vyjasnil v rozsudku ze dne 14. 4. 2011, č. j. 4 Ao 2/2011 - 47, který se týkal obdobné situace. Zastupitelstvo obce v reakci na změnu veřejného mínění revokovalo usnesení, kterým vydalo změnu územního plánu, Nejvyšší správní soud takový postup již neakceptoval.

Dovodil totiž, že revokací usnesení, kterým byla vydána změna územního plánu, dochází k vydání nového opatření obecné povahy, kterým se mění to předchozí, a to aniž by tomu zároveň předcházel příslušný zákonný postup: *„[N]elze zastupitelstvu upřít právo revokovat svoje původní rozhodnutí. Nelze však aprobovat takový postup, který je v rozporu s příslušnými ustanoveními správního řádu a stavebního zákona. **Pokud odpůrce chtěl obnovit původní stav, který tu byl před změnou č. 4 územního plánu, měl postupovat tak, že jde o změnu územního plánu (tj. změna změny č. 4 územního plánu). Postup, který měl být v tomto případě zvolen, měl být v zásadě totožný s postupem použitým v případě změny č. 4.**“*



Zpráva o uplatňování a změny územního plánu

Zpráva o uplatňování

- 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
- Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zpracuje návrh zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace, s výjimkou regulačního plánu
- Zpráva mj. obsahuje vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace
- Vyplyne-li z vyhodnocení potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace, je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání změny nebo návrh zadání nového územního plánu

Změna ÚP

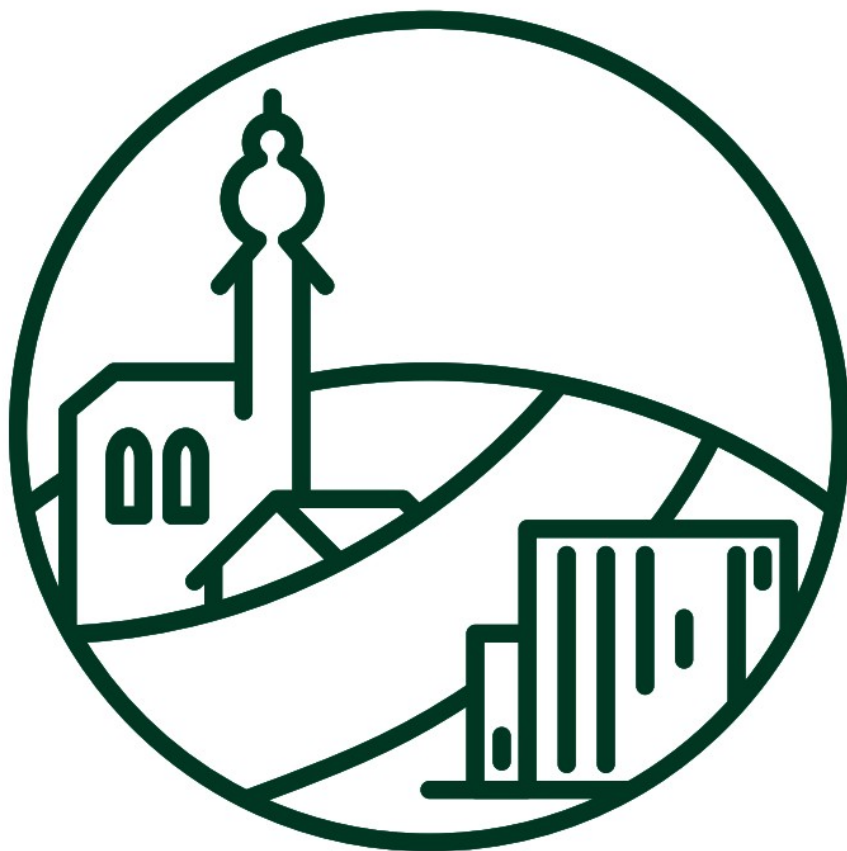
- Dochází k ní:
 - Na základě zprávy o uplatňování
 - Vlastního podnětu zastupitelstva
 - Podnět nemusí obsahovat návrh zadání
 - Zpracovává ho pořizovatel a postupuje se jako u nového ÚP
 - Jiného podnětu
 - Může obsahovat návrh zadání a stanoviska (SEA/NATURA)
 - nemusí

Změna z podnětu (jiného než obce)

- 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) Pokud je podnět neúplný/má nedostatky (nejsou odstraněny), pořizovatel podnět odloží
- Pořizovatel předloží návrh zadání změny schvalujícímu orgánu
 - Může návrh zadání vrátit s pokyny k úpravě
 - Může návrh zamítnout
 - Souhlasí-li zastupitelstvo, rozhodne o pořízení změny a schválí zadání
 - 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.
- Pokud je podnět neúplný/má nedostatky (nejsou odstraněny), pořizovatel podnět odloží

Změna a zastavitelné plochy

- § 108 odst. 4: Jedná-li se o změnu územního plánu, lze další zastavitelné plochy touto změnou vymežit **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)

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 námítky.“

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



Kontrola ve věcech územního plánování

Jak se řeší kontrola

- Nad obcemi vykonává krajský úřad
- Kontrola ve věcech územního plánování zahrnuje v případě orgánů obcí, hlavního města Prahy a krajů kontrolu nad výkonem přenesené i samostatné působnosti.
 - U samostatné se postupuje obdobně podle kontroly podle zákona o obcích
- Při výkonu kontroly ve věcech územního plánování ministerstvo a krajský úřad kontrolují dodržování tohoto zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení, opatření obecné povahy a rozhodnutí vydaných na základě tohoto zákona, jakož i dodržování usnesení vlády, směrnic ústředních správních úřadů, jakož i opatření příslušných orgánů veřejné správy přijatých při kontrole výkonu přenesené působnosti.
- Byly-li při kontrole zjištěny nedostatky, vyzve ministerstvo nebo krajský úřad, se zřetelem na jejich charakter a následky, nebo možné následky, ke zjednání nápravy v přiměřené lhůtě; přitom může do doby zjednání nápravy zcela nebo zčásti pozastavit výkon činnosti, při níž dochází k porušování povinností.
 - Je-li pozastaveno pořizování územně plánovací dokumentace, může námitky proti kontrolním zjištěním podat i kraj nebo obec, pro které je územně plánovací dokumentace pořizována.
- Bylo-li pozastaveno pořizování územně plánovací dokumentace, lze v jejím pořizování pokračovat až po potvrzení kontrolního orgánu o zjednání nápravy.



Soudní přezkum územního plánu

Jak probíhá soudní přezkum územního plánu

- právní úprava – zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (SŘS)
 - §101a a násl.
- řízení je návrhové
 - návrh může podat ten, kdo byl vydáním územního plánu dotčen na svých právech
- kdo má aktivní (procesní) legitimaci
 - vlastník nemovitosti (i soused záměru)
 - sousední obec
 - městská část hl. m. Prahy
 - spolek
- nejčastěji „žalují“ nespokojení vlastníci

Soudní přezkum: pasivní vlastník

§ 307 odst. 2: Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části je také nepřipustný, 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 návrhovař 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

Lhůta pro podání žaloby

- abstraktní přezkum
 - do 1 roku od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny
 - poté již není možný
- incidenční přezkum
 - dovozený judikaturou
 - opakovaně soudy potvrzený
 - pro obce představuje značné riziko a nejistotu – nikdy nebude s územním plánem „v klidu“

Algoritmus přezkumu

- algoritmus přezkumu (5 kroků)
 - pravomoc (zastupitelstvo)
 - jednání ultra vires (meze působnosti – jde o to, co může řešit územní plán)
 - zákonem stanovený postup
 - **soulad věcného řešení se zákonem (včetně odůvodnění zvoleného řešení)**
 - **přiměřenost regulace a nediskriminace**
 - Budeme řešit podrobněji

Nový stavební zákon a zrušení územního plánu

- § 114
- Dojde-li ke zrušení územně plánovací dokumentace nebo její části nadřízeným orgánem územního plánování v přezkumném řízení nebo soudem, schvalující orgán bezodkladně rozhodne o
 - pokračování v pořizování územně plánovací dokumentace, přičemž pořizovatel naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením dotčen,
 - pořízení nové územně plánovací dokumentace nebo její změny, nebo
 - zastavení pořizování v případě regulačního plánu nebo změny územně plánovací dokumentace
- Při zrušení změny územně plánovací dokumentace platí územně plánovací dokumentace ve znění před touto změnou. Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu úplného znění
- Dojde-li ke zrušení územního plánu, považuje se zastavěné území vymezené tímto územním plánem za zastavěné území vymezené podle tohoto zákona do doby vydání nového územního plánu nebo vymezení zastavěného území, nejdéle však po dobu 5 let
 - to neplatí, byla-li důvodem zrušení územního plánu také nezákonnost vymezení zastavěného území



Nepřiměřený zásah

Nejtypičtější zásahy do vlastnictví

- zrušení „zastavitelnosti“
 - zeleň
 - veřejná prostranství
 - ochrana přírody
 - ZPF
 - záplavová území
- vložení podrobnější regulace
 - minimální rozsah pozemků
 - maximální míra zastavění
 - požadavky na parkovací místa na pozemku
- etapizace
- podmíněnost
 - budování pozemních komunikací
 - rozšiřování ČOV a kanalizace

Přiměřenost regulace

- Přiměřenost regulace
 - Obce si musí odpovědět na tyto otázky:
 1. Má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod?
 2. Je zásah činěn v nezbytně nutné míře?
 3. Je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli?
 4. Je zásah činěn nediskriminačním způsobem?
 5. Je zásah činěn s vyloučením libovůle?

Příklady z judikatury

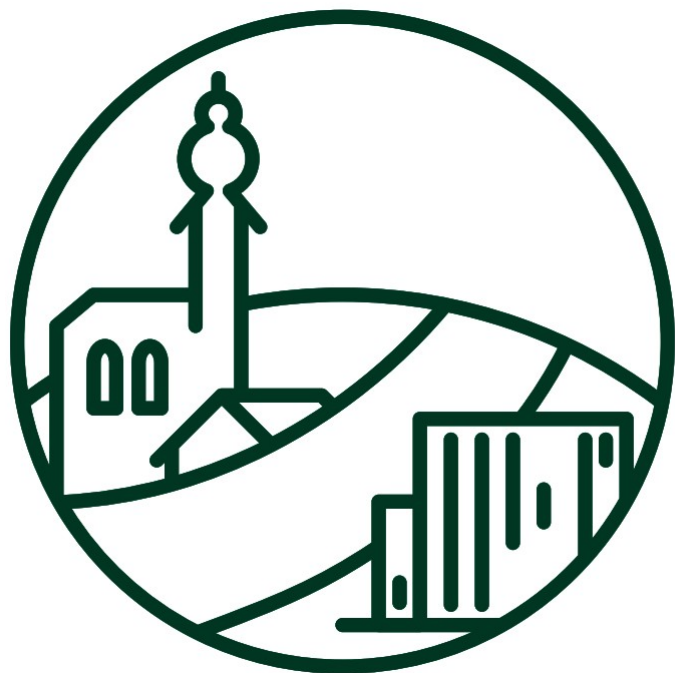
„Ze samotné podstaty principu přiměřenosti plyne, že ve třetím kroku se poměřuje „něco k něčemu“. Toto posuzování přiměřenosti si lze představit jako poměřování na rovnoramenných vahách. V kontextu schvalování územních plánů se na jednu misku vah položí míra veřejného zájmu na zvoleném řešení a právo obce na samosprávu. Na druhou misku vah se položí tíha dopadů do práv navrhovatelů.

Z právě uvedeného pro nyní posuzovaný případ mimo jiné vyplývá, že zcela zásadní je jasné vymezení cíle, který daná část územního plánu, proti které stěžovatelé brojí, sleduje. Pokud cíl není bezpochybně identifikován, není možné přiměřenost posoudit. Sledovaný cíl hraje zásadní význam v každém kroku testu proporcionality... Do základních práv stěžovatelů je zásadním způsobem zasahováno právě s odkazem na legitimní cíl zvýšení bezpečnosti silničního provozu.

Proto otázka zvýšení této bezpečnosti musí být postavena najisto a opřena o relevantní důkazy ve správním spise. Nelze posoudit přiměřenost zvoleného řešení, a to v žádném kroku testu proporcionality, pokud není důkazně podloženo, v jaké míře řešení sledovaného cíle dosáhne. Bez toho nelze mít za splněný krok vhodnosti, nelze provést krok potřeby, ani vážení zájmů v posledním kroku.

Váha veřejného zájmu na přeložce závisí právě na tom, jak moclepší bezpečnost silniční dopravy. To zahrnuje i posouzení, o jak významnou silnici se jedná a jaký je na ní provoz. Čím větší význam silnice a provozu na ní, tím větší bude veřejný zájem na zvýšení její bezpečnosti. Vypořádání této námítky krajským soudem je tedy nedostatečné, a rovněž v tomto ohledu je napadený rozsudek nepřezkoumatelný.“

Rozsudek NSS ze dne 23. 3. 2023, čj. 6 As 319/2021 – 111



Diskriminace

Jak vypadá diskriminace

- v obci se nachází celá řada sobě navzájem podobných pozemků
- ty by měly mít podobnou regulaci, ledaže by pro odchylku byly dány dost dobré důvody
- pokud se bezdůvodně regulace odlišuje a podobné není řešeno stejně, jedná se o diskriminaci

Příklad z judikatury

„Vůči pozemkům navrhovatele nebylo postupováno ani diskriminačním způsobem, neboť i jiné části obce byly ve svém rozvoji podstatně omezeny, a důvody, pro které byly pozemky navrhovatele vyřazeny ze zastavitelných pozemků (ochrana dřevin, potřeba limitovat celkový rozvoj obce, dlouhodobá stavební neaktivita navrhovatele) jsou z odůvodnění zcela zřejmé a nejeví zjevné znaky svévole či diskriminace.“

Podle rozsudku NSS ze dne 11. 8. 2022, č.j. 8 As 255/2020-55



Odůvodnění – naprostá nutnost

Kdy chybí odůvodnění

- územní plán je opatření obecné povahy
- jeho klíčovou částí je odůvodnění
 - Je z něj patrné, proč je právě taková regulace zvolena (proč došlo k zásahu do vlastnického práva)
 - Jaké jsou veřejné zájmy, které k omezení vlastnického práva vedly
 - Proč mají přednost před zájmy soukromými
 - Z jakých podkladů se vycházelo
- často je podceněno
- nelze jej nahradit argumentací v soudním sporu!

Příklad z judikatury

Soud nepřehlíží, že ve vyjádření k návrhu se odpůrce snažil předeštířit odůvodnění předmětných regulativů a činil tak i poměrně přesvědčivě. Důvody uvedené až ve vyjádření v soudním řízení však nemohou dodatečně zhojit vady napadeného územního plánu...

Samotné důvody, které odpůrce vedly k přijetí konkrétních změn územního plánu, totiž musí být v míře srozumitelné jejich adresátům alespoň rámcově obsaženy již ve vlastním odůvodnění těchto změn (tj. v odůvodnění vydaného opatření obecné povahy).

Vzhledem k naprosté absenci konkrétních důvodů pro přijetí předmětných regulativů v daném případě nepřicházelo v úvahu, aby odpůrce odstranil nedostatky odůvodnění přijatého opatření obecné povahy až v rámci řízení před soudem.“

Podle rozsudku KS Praha, čj. č. j. 51 A 32/2023 – 73 ze dne 25. 9. 2023

Když chybí odůvodnění

- pozor na uplatněné námitky
- musí o nich být rozhodnuto a rozhodnutí řádně odůvodněno
- pasivní vlastník je výhra v loterii (ale není důvodem pro laxní přístup)

Příklad z judikatury

„Požadavky na konkrétnost a detailnost odůvodnění se liší v závislosti na tom, zda vlastník konkrétních pozemků v průběhu řízení o změně územního plánu vnesl proti regulativům napadeným před soudem včasné námitky (viz rozsudek NSS ze dne 26. 6. 2014, č. j. 5 AOs 3/2013-33).

V případě, že navrhovatel zůstane bez objektivních důvodů pasivní, je třeba klást na odůvodnění nižší nároky. Zásadně postačí, je-li z odůvodnění alespoň v obecné rovině patrná představa o záměrech zpracovatele.

*Závažným důvodem pro zrušení (části) OOP i přes procesní pasivitu navrhovatele nemůže být pouhá obecnost odůvodnění, **může jím však být jeho naprostá absence**. Jde o případ, kdy odůvodnění je natolik nedostatečné, že nedává o záměrech zpracovatele jasnou představu ani v té nejobecnější rovině, a fakticky tak zcela chybí. **Odpůrkyně nebyla povinna se zabývat proporcionalitou přijatého řešení ve vztahu k vlastnickému právu navrhovatele, byla však povinna alespoň v obecné rovině změnu odůvodnit.**“*

Podle rozsudku Krajského soudu v Praze čj. 55 A 128/2020- 128 ze dne 10. 5. 2023



Důvody pro zásah do vlastnického práva

Vlastníci vs. územní plán

- územní plánování se děje ve veřejném zájmu
- v jeho průběhu může docházet k zásahům do vlastnického práva, mj. může určovat vlastníkům, jak mohou pozemky využívat
- územní plán **vyjadřuje rovnováhu, kompromis mezi zájmy obce, stanovisky dotčených orgánů, vlastníků pozemků a staveb i sousedních obcí**
- cílem je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů při harmonickém využití území
- územní plánování musí **respektovat zásadu přiměřenosti** a zasahovat do vlastnického práva s výraznými omezeními (opět zejm. z důvodu ochrany veřejného zájmu)
- **judikatura správních soudů je ošidná (jednou tak, jindy onak), ale jisté vzorce rozhodování jsou**

Jaké argumenty mají soudy doopravdy rády aneb zdůvodněte si to

- ochrana životního prostředí
 - zeleň
 - lesy
 - vodní toky
 - chránění živočichové a rostliny
 - klima (novinka)
 - adaptace
 - sucho
- ochrana zemědělského půdního fondu
- ochrana záplavových území
- kvalitní základní a urbanistická koncepce
 - zelená nit
 - podrobnost regulace (počet bytových jednotek a spol.)
- nedostatečná veřejná infrastruktura
 - jistá potíže je s veřejnými prostranstvími
 - parkovací místa



Na co by se měl
zaměřit
projektant aneb
co obci pomůže

Důležitý obsah územního plánu

- Etapizace
- Plánovací smlouvy
- Podrobné podmínky
- Vyvlastnění



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.



VPS a VPO

Veřejná infrastruktura

- Veřejnou infrastrukturou jsou pozemky, stavby a zařízení **sloužící veřejné potřebě**, a to:
 - dopravní infrastruktura, kterou jsou zejména stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, leteckých staveb a s nimi související stavby a zařízení,
 - technická infrastruktura, kterou jsou zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, včetně výroben a zdrojů energie, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecích stanic a zásobníků plynu, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady,
 - zelená infrastruktura, kterou je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny,
 - občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva,
 - veřejná prostranství

VPO a VPS

- VPS: 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
 - Typicky pozemní komunikace
 - ČOV
- VPO: 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

Vyvlastnění

- § 170
- Práva k pozemkům a stavbám lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny v územně plánovací dokumentaci a jde-li o
 - uskutečnění veřejně prospěšné stavby
 - uskutečnění veřejně prospěšného opatření
- Neexistuje předkupní právo – jen vyvlastnění i pro občanskou vybavenost a veřejná prostranství
- Vše musí být vždy dobře zdůvodněno

Předkupní právo

- § 327 odst. 2
- Předkupní právo vymezené v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních právních předpisů zaniká účinností změny územního plánu, kterou bylo jeho vymezení vypuštěno nebo nahrazeno vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, nejpozději však uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona



Podrobnost regulace

Prvky regulačního plánu

- § 82 odst. 3 NSTZ: 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
 - musí jít o výslovnou formulaci
 - v odůvodnění v ideálním případě výčet prvků regulačního plánu
 - Barva fasády nebo střechy
 - Sklon střechy
 - Počet bytových jednotek v RD
 - Uliční čára a stavební čára
 - parcelace

Podrobnost regulace

„Soud považuje za přílehlavou argumentaci odpůrce, jenž poukazuje na to, že jakkoliv rodinný dům může mít podle definice obsažené ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. dvě nadzemní podlaží a podkroví, není tím vyloučeno, aby územní plán pro jednotlivé funkční plochy stanovil, že rodinný dům může mít jen jedno nadzemní podlaží a podkroví, nebo např. jen dvě nadzemní podlaží bez podkroví apod. To je naopak jeden z nejběžnějších regulativů uplatňujících se v plochách pro bydlení v územních plánech... a úrovni územního plánu lze určit toliko přípustné způsoby využití plochy a regulativy prostorového uspořádání.

Podmínka, kterou navrhovatelky napadají a jejíž podstatou je stanovení maximálního počtu bytových jednotek v jednom rodinném domě (a nepřímo též počtu domácností a obyvatel domu), mezi tyto regulativy nenáleží. Jejím prostřednictvím se nevymezuje hmotový rozsah rodinného domu ani jeho vnější podoba, pokud jde o výšku stavby, počet podlaží, velikost zastavěné plochy či poměr zastavěné plochy vůči celému stavebnímu pozemku. “

Tyto kategorie ovšem nijak nesouvisí s urbanistickými hledisky a prostorovým uspořádáním staveb v ploše... stavební zákon ve spojení s vyhláškou č. 500/2006 Sb. neumožňuje odpůrci, aby ve formě stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu platných obecně pro plochy BI a SM reguloval počet bytových jednotek v rodinných domech... v daném případě bylo rozhodnuto pouze o pořízení změny územního plánu, nikoliv o pořízení změny územního plánu, která by zaváděla do územního plánu prvky regulačního plánu.

Význam této formální podmínky vymezení prvků regulačního plánu v územním plánu nelze bagatelizovat a překlenout její absenci argumentací, že pokud právní úprava umožňuje zahrnout prvky regulačního plánu do územního plánu, může územní plán obsahovat prvky odpovídající jejich podrobnosti obsahu regulačního plánu bez dalšího. Je totiž třeba vyjít z toho, že základní pravidlo zakazuje, aby součástí územního plánu byly podrobnosti příslušející regulačnímu plánu.“

Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 5. 9. 2022, čj. 55 A 35/2022-91

Z judikatury

„Z výše uvedené charakteristiky současně vyplývá, že postačí toliko obecná formulace stran záměru pořídit územní plán s prvky regulačního plánu (k tomu srov. ostatně i rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 5. 2022, č. j. 4 As 293/2021-74). Podle názoru Nejvyššího správního soudu přitom z předmětné formulace obsažené v bodě P45 zadání bylo lze dovodit, že cílem pořizovatele bylo pořídit územní plán s prvky regulačního plánu; pořizovatel zde vyjádřil vůli prověřit využití prvků regulačního plánu ve smyslu § 43 odst. 3 stavebního zákona.

Z ničeho nevyplývá ani to, že by vůle pořizovatele byla jiná (to nevyplývá ani z vyjádření odpůrkyně). Tímto soud současně neříká, že by si nebylo lze představit preciznější formulaci, resp. vhodnější formu sdělení.“

S Podle rozsudku NSS čj. 7 As 50/2024 – 32 ze dne 4. 10. 2024



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 nezczí
- 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



Jak použít stavební uzávěru

Stavební uzávěra

- opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře
- **Podle NStZ v samostatné působnosti (§ 123 - 124)**
 - Pořizuje obecní úřad jako pořizovatel (s létajícím pořizovatelem – zástupcem pořizovatele)
 - Nebo pořizovatel – ORP
- během jejího pořizování mohou dotčení vlastníci uplatňovat připomínky
- Dotčené orgány uplatňují stanoviska
- stavební uzávěru lze vydat, jestliže bylo rozhodnuto o pořízení územního plánu nebo jeho změny
 - také když byla zrušena část územního plánu
- Stavební uzávěra musí obsahovat odůvodnění
 - menší nároky než u územního plánu
 - je to opatření pouze dočasné

Rozsah stavební uzávěry

- Územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v **nezbytném rozsahu** stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle **připravované územně plánovací dokumentace**
- Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, kdy je zrušena územně plánovací dokumentace nebo její část
- Co to je „nezbytný rozsah“?
 - některé obce dávají na celé území, když pořizují nový územní plán
 - některé obce jen na vybrané plochy
 - pokud jde o změnu ÚP, může být uzávěra jen pro plochy změnou řešené
- někdy je obecně zakázána veškerá stavební činnost (a jsou možné výjimky)
- někdy je přímo stanoveno, jaká činnost je ještě dovolena (když je už známa podoba regulace)
- NStZ: § 123 odst. 5
 - Územním opatřením o stavební uzávěře dále nelze omezit nebo zakázat realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

Obsah stavební uzávěry

- Obsah (§ 124)
 - vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti,
 - rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti,
 - popřípadě další podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů,
 - dobu trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti,
 - stanovení podmínek pro povolování výjimek
- Součástí územního opatření o stavební uzávěře je výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra
- Týká-li se územní opatření o stavební uzávěře zvláště rozsáhlého území stačí popis hranice dotčeného území

Řízení o stavební uzávěře

- Návrh územního opatření pořizovatel zveřejní v národním geoportálu územního plánování
 - zveřejnění oznámí veřejnou vyhláškou
- návrh písemně projedná s dotčenými orgány, které mohou uplatnit svá stanoviska
- Každý může k návrhu územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území uplatnit připomínky. Stanoviska a připomínky se uplatňují u pořizovatele písemně do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu
- 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

Doba trvání stavební uzávěry

- nesmí být příliš dlouhá
- stavební uzávěra by není dlouhodobým řešením problémů v obci
 - k regulaci rozvoje slouží územní plán
- stavební uzávěra má ochránit území před nežádoucí výstavbou po určitou dobu, než jsou nový územní plán nebo jeho změna vydány
- NStZ: § 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.

Stávající uzávěry a omezení šesti lety

- § 326 odst. 3: 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.
 - Je to i delší než šestiletá lhůta trvání?
- *Jaký bude výklad?*
- *Ustanovení § 81 odst. 4 NSZ nelze vykládat tak, že lhůta 6 let uvedená v tomto ustanovení počíná běžet od nabytí účinnosti územního plánu, který podmínku vydání regulačního plánu stanovil **v době, kdy se lhůta pro vydání regulačního plánu na žádost podle zákona nestanovovala**. Opačný výklad by v některých případech vedl k tomu, že by lhůta 6 let pro nabytí účinnosti regulačního plánu skončila ještě před nabytím účinnosti § 81 odst. 4 NSZ, který lhůtu zavedl. **S ohledem na princip právní jistoty a legitimního očekávání lhůta 6 let, uvedená v § 81 odst. 4 NSZ, počíná běžet až od nabytí účinnosti NSZ, tedy od 1. 7. 2024.***
- Metodické sdělení k postupu pořizování regulačních plánů a jejich změn po 30. 6. 2024
- https://www.uur.cz/media/flifxh5w/09-mmr-74325_2024_81-porizovani-rp-2024-10-24.pdf

Výjimky ze stavební uzávěry

- výjimky uděluje rada
- v uzávěře by měly být podmínky, za kterých tak může učinit
 - např. veřejně prospěšné stavby
- NStZ: § 129
 - Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se nelze odvolat

Výjimky ze stavební uzávěry

- **„Samo rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry tak není způsobilé zasáhnout do práv a povinností účastníků řízení, jelikož samo o sobě v dané konkrétní situaci nedává nikomu práva ani povinnosti** („ještě“ nemění nastavení práv a povinností osob, jichž se rozhodnutí o výjimce týká, neboť to se projeví až tehdy, když se obsah rozhodnutí o výjimce „včlení“ do rozhodnutí, kterým se již práva nebo povinnosti závazně stanoví). To, že rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry případně vydává jiný orgán než navazující rozhodnutí ve věci dodatečného povolení stavby, není rozhodné, je-li druhý z uvedených orgánů vázán rozhodnutím o výjimce, a má-li tedy povinnost je „zakomponovat“ do svého vlastního rozhodnutí...
- **Výjimkou z výše popsaného vztahu mezi rozhodnutím o výjimce ze stavební uzávěry a navazujícím rozhodnutím či jiným úkonem správního orgánu subsumujícím rozhodnutí o výjimce, již zaměřeným vůči konkrétním osobám, by představoval případ, kdy by již na rozhodnutí o výjimce ze stavební uzávěry žádné takovéto rozhodnutí nebo jiný úkon nenavazovaly.“**

Podle rozsudku NSS ze dne 25. 10. 2023, čj. 2 As 189/2021 – 47

Přezkum stavebních uzávěr

- jde o opatření obecné povahy
- soudní přezkum
 - typickým navrhovatelem jsou dotčení vlastníci
 - Ostatní by stěží prokazovali dotčenost na právech
- je možný i přezkum krajským úřadem

Platné stavební uzávěry a NStZ

- pro stavební uzávěry vydané za účinnosti stávajícího stavebního zákona bude platit přechodné ustanovení § 326 odst. 2 a 3 NStZ
 - stavební uzávěry vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona 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.**
- 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



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.

Standardizace

- Podle toho, zda se pořizování ÚPD řídí starým či novým zákonem
- pokud novým, musí být standardizováno
- Jedinou výjimku mají změny starých územních plánů)
 - Rozhodne-li zastupitelstvo obce přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona o pořízení změny územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu, byly-li schváleny přede dnem 1. ledna 2007, a současně již bylo zastupitelstvem obce rozhodnuto o pořízení nového územního plánu nebo regulačního plánu, dokončí se pořizování této změny podle dosavadních právních předpisů. Požadavky na jednotný standard podle § 20a zákona č. 183/2006 Sb. se neuplatní.

Děkuji za pozornost
(+kontakty)



Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.

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

Web:

www.investorzahumny.cz

www.davidzahumensky.cz

Telefon:

608 719 535

721 725 474

E-mail:

david@davidzahumensky.cz

zahumenska@investorzahumny.cz