

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

**Část 2: Dotazy 11-20**

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

**Mgr. David Zahumenský, advokát**

## 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 čistírny 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. Radi vám pomůžeme.**

Pokud v této publikaci používáme termín „stavební zákon“, myslíme tím zákon 283/2021 Sb., stavební zákon.

## **OTÁZKY Č. 11 – 20**

### **11. Kdo je to určený zastupitel?**

Určený zastupitel je jeden ze zastupitelů, kterého určí zastupitelstvo svým klasickým usnesením. Jeho úkolem je spolupracovat při pořizování územně plánovací dokumentace s pořizovatelem. V praxi to znamená, že určený zastupitel tlumočí pořizovateli požadavky obce a společně zajišťují především vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a vypořádání připomínek.

### **12. Rozhoduje v případě sporu pořizovatel nebo určený zastupitel?**

V průběhu pořizování územního plánu samozřejmě může dojít na různé neshody mezi pořizovatelem a určeným zastupitelem a je třeba vědět, jak při takovém konfliktu postupovat. Stavební zákon v § 49 odst. 3 proto říká, že názor pořizovatele je rozhodující z hlediska souladu návrhu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, s právními předpisy a se stanovisky nadřízeného orgánu územního plánování a dotčených orgánů. Názor určeného zastupitele je určující ve zbývajících situacích.

### **13. Musí obec návrh zadání zveřejnit na své úřední desce?**

Většinu dokumentů během územního plánování zveřejňuje pořizovatel. Návrh zadání ale musí na své úřední desce zveřejnit i obec, pro kterou se územní plán pořizuje.

### **14. Může se k návrhu zadání vyjadřovat veřejnost?**

Ano, ke zveřejněnému návrhu zadání může každý uplatnit podněty.

### **15. Jak se k návrhu zadání vyjadřují dotčené orgány?**

Dotčené orgány zasílají ve stejné lhůtě jako veřejnost (tedy do 30 dnů od oznámení návrhu skrze veřejnou vyhlášku pořizovatele) vyjádření, která nejsou závazná, ale má samozřejmě smysl je respektovat. Pokud by tak obec neučinila, dotčený orgán s velkou pravděpodobností uplatní tutéž argumentaci ve stanovisku k návrhu územního plánu a zbytečně by se návrh musel přepracovávat.

### **16. Kdo připraví návrh územního plánu?**

Návrh územního plánu připravuje projektant, a to na základě zadání územního plánu schváleného zastupiteli, které projektantovi předá pořizovatel.

### **17. Můžou vlastníci podávat k návrhu územního plánu námitky?**

Ne, to není možné. Vlastníci, stejně jako všichni ostatní z řad veřejnosti uplatňují jen připomínky. To sice znamená, že se o nich nemusí rozhodovat, jen se vypořádávají, ale i tak je třeba jim věnovat prakticky stejnou pozornost jako dříve námitkám. Rozhodně musí být způsob jejich vypořádání (jestliže se připomínce nevyhovuje nebo zčásti nevyhovuje) řádně zdůvodněn, jinak hrozí zrušení části územně plánovací dokumentace soudem.

### **18. Smí se k návrhu územního plánu vyjadřovat spolky?**

Ano, vyjadřují se stejně jako ostatní subjekty z řad veřejnosti – mohou uplatnit připomínky. Rovněž s připomínkami spolků je dobře se vypořádat, neboť spolky, stejně jako vlastníci, mohou napadat územní plány u soudů.

### **19. Musí zastupitelstvo o připomínkách k územnímu plánu nějak rozhodovat?**

Ne, o připomínkách se už formálně nerozhoduje, pouze se vypořádávají. V praxi ale nebude mezi tím, jak se nakládalo s námitkou vlastníka, a jak se musí naložit s vlastnickou připomínkou, prakticky žádný rozdíl.

### **20. Jsou stanoviska dotčených orgánů k návrhu územního plánu závazná?**

Ano, jsou. Stavební zákon to říká v § 54 odst. 1: Dotčené orgány uplatňují stanoviska, která nejsou rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro pořizování územně plánovací dokumentace.

## **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)