

# Územní plánování a stavební zákon

*v praxi obcí a měst*

Mgr. Jan Brož, Ph.D.

2022

*Setkání starostů a místostarostů*

# O čem to vlastně bude?

- základní přehled stávající úpravy oblasti územního plánování v zákoně č.183/2006 Sb. – územní plán a jeho pořízení
- jak přezkoumávají územní plány či jejich změny správní soudy
- co lze očekávat od nového stavebního zákona v oblasti územního plánování, tj. od zákona č. 283/2021 Sb.

# Obec a územní plánování

*stávající právní úprava*

# Právní úprava územního plánování

- Základ: zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Prováděcí právní předpisy:
  - 498/2006 Sb. Vyhláška o autorizovaných inspektorech
  - 499/2006 Sb. Vyhláška o dokumentaci staveb
  - 500/2006 Sb. Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti
  - 501/2006 Sb. Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území
  - 268/2009 Sb. Vyhláška o technických požadavcích na stavby
  - 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu
- Další zákony – zejména:
  - 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
  - 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění
  - 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon)
- Dále: zákon o státní památkové péči, zákon o OPK, OZŘ, KZŘ, ZHMP, EIA zákon, katastrální zákon

# Cíle územního plánování

- vymezeny v ust. § 18 stavebního zákona
- *„Při maximálně přípustné míře zjednodušení lze konstatovat, že cílem územního plánování je rozvoj dotčeného území. Ten je chápán jako zajištění souladu mezi výstavbou a požadavkem udržitelného rozvoje území (soulad mezi požadavky na příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a kohezi společenství). Tento cíl je pak zajišťován cestou vzájemné koordinace veřejných a soukromých zájmů v horizontálních i vertikálních rovinách. Definici pojmu „veřejný zájem“ stavební zákon pochopitelně nepodává, neboť jde o pojem, který se svou povahou vymyká možnosti jakéhokoli zevšeobecnění, které by postihlo všechny myslitelné případy. Tento neurčitý právní pojem je proto vždy nutno vykládat v kontextu konkrétní projednávané věci (srov. náleží Ústavního soudu ze dne 25. 1. 2005, sp. zn. III. ÚS 455/03, in Sb. n u ÚS ročník 2005, sv. 36, s. 165). Současně je pak třeba mít na zřeteli, že v podmínkách demokratického právního státu nelze veřejný zájem ztotožňovat se zájmem většiny; vůle většiny nemůže též zasáhnout do elementárních práv menšiny.“*
- Tímto způsobem vymezil Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 5. 2. 2009, č.j. 2 Ao 4/2008-88, a též ve svém rozsudku ze dne 21. 10. 2009, č.j. 6 Ao 3/2009-76

# Úkoly územního plánování

- vymezeny demonstrativně v ust. § 19 stavebního zákona
- **a)** zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- **b)** stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- **c)** prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- **d)** stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,
- **e)** stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,
- **f)** stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- **g)** vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

# Úkoly územního plánování

- **h)** vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- **i)** stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
- **j)** prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- **k)** vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- **l)** určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- **m)** vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů<sup>4)</sup>,<sup>12)</sup> před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- **n)** regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- **o)** uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie památkové péče.

# Nástroje územního plánování I

- slouží k naplnění cílů a úkolů územního plánování

## 1. Územně plánovací podklady

- Územně analytické podklady (§ 26 až 29 StZ)
- Územní studie (§ 30 StZ) – ověřuje možnosti a podmínky změn v území

## 2. Politika územního rozvoje § 35 až 35 StZ)

## 3 Územně plánovací dokumentace

- Územní rozvojový plán (§ 35a až § 35h StZ)
- Zásady územního rozvoje (§ 36 až § 42b StZ)
- Územní plán (§ 43 až 57 StZ)
- Regulační plán (§ 61 až 75 StZ)



# Nástroje územního plánování II

4. Zastavěné území (§ 58 až 60 StZ)

5. Územní rozhodnutí (§ 76 až 95 StZ)

6. Územní souhlas (§ 96 a § 96a StZ)

7. Územní opatření (§ 97 až 100 StZ)

8. Územně plánovací informace (§ 21 StZ)

9. Závazné stanovisko orgánu územního plánování (§ 96b StZ)

# Orgány obcí na úseku územního plánování

- Orgány obcí zajišťují rozvoj a ochranu hodnot území obce.
- Do činnosti obcí mohou orgány kraje zasahovat **jen** v záležitostech nadmístního významu
- V záležitostech týkajících se rozvoje státu může zasahovat do působnosti obcí a krajů též stát – zejména MMR
- **Orgány obcí v přenesené působnosti:**
  - Úřady územního plánování (ORP) jako pořizovatel
  - Obecní úřady, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků
  - Ostatní obecní úřady – poskytují informace pro ÚPP a ÚPD
  - Stavební úřady
  - Rada obce v přenesené působnosti – vymezení zastavěného území, územní opatření o asanaci území a o stavební uzávěře

# Orgány obcí na úseku územního plánování

- **Orgány obcí v samostatné působnosti:**
  - Schvalují zadání ÚP a pokyny po zpracování návrhu ÚP
  - Vydává ÚP a RP a projednává zprávu o uplatňování ÚP
  - Rada obce uplatňuje námítky k ZÚR a připomínky k ÚP sousedních obcí

## Kdo je kdo?

- Pořizovatel
- Určený zastupitel
- Projektant – vybraná činnost ve výstavbě
- Zástupce veřejnosti – FO/PO, kterou zmocní 1/10 občanů obce do 2000 obyvatel, nebo 200 občanů v obci nad 2000 obyvatel

# Územní plán obce

# Účel a obsah územního plánu

- základní koncepční dokument obce k usměrňování jejího rozvoje
- obec v něm upřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se ZÚR, ÚRP a PÚR
- vždy pro celé správní území dané obce
- Jeho pořízení je **ne**povinné, ale lze jej doporučit (viz dále)
- **Územní plán stanoví:**
  - Urbanistickou koncepci
  - Koncepci uspořádání krajiny
  - Koncepci veřejné infrastruktury

# Účel a obsah územního plánu

- **Územní plán vymezuje:**

- Zastavěné území
- Plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině
- Plochy a koridory pro VPS
- Plochy a koridory pro veřejně prospěšná opatření
- Plochy a koridory pro územní rezervy

a stanoví podmínky využití těchto ploch a koridorů

- **ÚP může vymezit plochu/koridor, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno:**

- Regulačního plánu (=> součástí je zadání RP, které stanoví hlavní podmínky pro pořízení a vydání, u RP z podnětu i přiměřenou lhůtu pro jeho vydání)
- Územní studie (=> podmínky pro její pořízení a lhůtu pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti)
- Dohodou o parcelaci (smlouva s vlastníky pozemků a staveb...)
- Pzn. Územní plán s prvky regulačního plánu

# Proč mít územní plán?

- **Územní Plán je závazný pro:**
  - Pořízení a vydání regulačního plánu
  - Pro rozhodování v území (stavby, terénní úpravy apod.)
- bez něj není možné vymezit novou plochu pro výstavbu (zastavitelné plochy)
- není možné vymezit VPS či předkupní právo

# Pořizování územního plánu

- jde o dobrovolný proces
- **1. Rozhodnutí o pořízení ÚP (schvaluje Zastupitelstvo obce)**
  - Vlastní podnět/návrh orgánu VS, občana obce, vlastníka nemovitosti, oprávněného investora
  - Určený zastupitel
- **2. Zadání ÚP (§ 47 StZ) (schvaluje Zastupitelstvo obce)**
  - Pořizovatel s určeným zastupitelem zpracují návrh zadání ÚP
  - Pořizovatel zašle návrh obci, pro kterou je ÚP pořizován, sousedním obcím, dotčeným orgánům a krajskému úřadu
  - Pořizovatel doručí návrh zadání veřejnou vyhláškou
  - DO 15 dnů ode dne doručení může **každý** podávat **připomínky**
  - DO 30 dnů od obdržení návrhu zadání dotčené orgány vyjádření, krajský úřad vyjádření, krajský úřad stanovisko (je třeba posuzování z hlediska vlivů na ŽP?), sousední obce podněty
  - Nejpozději 7 dnů před uplynutím 30 denní lhůty orgán ochrany přírody stanovisko, zda lze či nelze vyloučit významný vliv na EVL či ptačí oblasti
  - Lze nechat zpracovat návrh i variantně



# Pořizování územního plánu

## ▪ 3. Návrh územního plánu (schvaluje Zastupitelstvo obce)

- Pořizovatel připraví návrh (či variantní návrh) a případně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- Doručí se veřejnou vyhláškou
- **Společné jednání o návrhu územního plánu** – obec, dotčené orgány, krajský úřad, sousední obci, ev. Újezdní úřad)
- Do 30 dnů ode dne doručení může každý k návrhu uplatnit písemné připomínky
- Do 30 dnů ode dne jednání mohou sousední obce uplatnit připomínky, dotčené orgány stanoviska
- Po společném jednání pořizovatel a určený zastupitel vyhodnotí výsledky projednání, zajistí řešení případných rozporů, zajistí upravení návrhu
- Pzn. Může dojít k závěru, že je třeba pořídit nový návrh ÚP => zpracuje návrh pokynů pro zpracování nového ÚP, zajistí stanovisko, zda je třeba posuzovat vliv na ŽP a stanovisko orgánu ochrany přírody a předloží návrh ke schválení zastupitelstvu

# Pořizování územního plánu

- **4. Řízení o územním plánu (nakonec vždy Zastupitelstvo obce)**
  - Pořizovatel doručení upravený návrh ÚP veřejnou vyhláškou, jednotlivě přizve na veřejné projednání obec, dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce, event. Újezdní úřad
  - koná se nejdříve 15 dnů ode dne doručení návrhu (pozor na 15 dnů při doručování navíc)
  - Do 7 dnů od veřejného projednání každý může podat připomínky
  - Do 7 dnů od veřejného projednání mou vlastníci, oprávněný investor a zástupce veřejnosti (za určitých okolností i další osoby) podávat námitky
  - Do 7 dnů mohou dotčené orgány a krajský úřad uplatni svá stanoviska
  - Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem:
    - Vyhodnotí výsledky veřejného projednání
    - Zpracuje návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek
    - Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu, aby do 30 dnů uplatnily svá stanoviska
- Pzn. Při podstatných změnách (negativní dotčení vlastnických práv či veřejných zájmů)  
=> opakované veřejné projednání

# Pořizování územního plánu

- **4. Řízení o územním plánu (nakonec vždy Zastupitelstvo obce)**
  - Pořizovatel ještě přezkoumá soulad návrhu ÚP zejména s:
    - PÚR,
    - ÚPD,
    - cíli a úkoly ÚP,
    - požadavky StZ a prováděcích předpisů,
    - požadavky zvláštních právních předpisů,
    - stanovisky dotčených orgánů
    - S výsledkem řešení rozporů
  - Pořizovatel doplní odůvodnění ÚP zejména o:
    - Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh na vypořádání připomínek
    - Výsledek přezkoumání
    - Stanovisko krajského úřadu k návrhu koncepce podle EIA zákona
  - Dojde-li pořizovatel k závěru, že návrh ÚP je v rozporu se shora uvedeným, předloží zastupitelstvu návrh na zamítnutí návrhu ÚP

# Pořizování územního plánu

- **5. Vydání územního plánu (nakonec vždy Zastupitelstvo obce)**
  - 3 varianty rozhodnutí Zastupitelstva:
    - A) Vydá územní plán a rozhodne o námitkách
    - B) Vrátí návrh ÚP pořizovateli s pokyny k úpravě a novému projednání
    - C) Zamítne návrh ÚP
- **Obec není povinna vydat územní plán i kdyby byl sebedokonalejší 😊**

# Změny a platnost územního plánu

- 1. Změny – standardní či zkrácený postup
- 2. Platnost starých územních plánů:
  - § 188 odst. 1 StZ: Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2022 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.
  - ALE POZOR – ÚČINNÉ ustanovení nového StZ:
  - § 322 NStZ: „(1) Územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, schválené přede dnem 1. ledna 2007, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však **31. prosince 2028**. Obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část této územně plánovací dokumentace, se považují za opatření obecné povahy, které je závazné pro navazující územně plánovací dokumentaci a pro rozhodování v území. Části územně plánovací dokumentace schválené přede dnem 1. ledna 2007, které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí.“

# Přezkum územních plánů správními soudy

# Přezkoumatelnost územních plánů

- 1. Přezkumné řízení (usnesení o zahájení do 1 roku od účinnosti opatření)
- 2. Řízení o zrušení opatření obecné povahy podle ust. § 101a a násl. Soudního řádu správního (1 rok)
- 3. Tzv. incidenční přezkum

# Algoritmus přezkumu

- vychází se z testu formulovaném v rozsudku NSS ze dne 27.9.2005, č.j. 1 Ao 1/2005-98

1) přezkum pravomoci správního orgánu vydat opatření obecné povahy;

2) přezkum otázky, zda správní orgán při vydávání opatření obecné povahy nepřekročil meze zákonem vymezené působnosti;

3) přezkum otázky, zda opatření obecné povahy bylo vydáno zákonem stanoveným procesním postupem;

4) přezkum obsahu opatření obecné povahy z hlediska rozporu se zákonem, v tomto kroku ve smyslu souladu s hmotným právem a

5) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality (přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu),

tedy konkrétně zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (**kritérium vhodnosti**), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným prostředkem (**kritérium potřebnosti**), jakož i zda opatření obecné povahy omezuje adresáty co nejméně (**kritérium minimalizace zásahů**) a v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).



# Jak se vyhnout problémům?

- Důležitá je vždy prevence.
- Dbát, aby pořizovatel a projektant odůvodňovali přijatá řešení a návrhy.
- Dobře vypořádávat námitky.
- V pochybnostech o tom, zda udělat opakované veřejné projednání či nikoliv, raději preferovat opakované veřejné projednání.
- Obecně platí, že omezovat vlastnická práva a odnímat zastavitelnost plochy je třeba dobře odůvodnit.
- To, že někdo nepodal námitky, neznamená, že nemůže (úspěšně) napadat územní plán.
- Další tipy 😊

# Nový stavební zákon - územní plánování

# Přehled účinnosti NStZ

- **30. 7. 2021**

- § 36, § 319, § 322 odst. 1 a 3, § 322 odst. 3, § 324, § 326 odst. 1

- **1. 1. 2022**

- § 15 až § 18, § 312 odst. 1 a 7, § 313 odst. 1 a 2, § 315 odst. 1

- **1. 1. 2023** – § 312 odst. 4

- **1. 7. 2023** – celý nový stavební zákon

# Hlavní změny - přehledově

- vznik **státní stavební správy** – opuštění dosavadního smíšeného modelu (redukce stavebních úřadů na cca 307) v případě povolování staveb
- **územní plánování** – již ne námitky, ale „pouze“ připomínky
- **částečná integrace dotčených orgánů**
- jeden **jediný procesní postup** – povolovací řízení, jehož výsledkem je rozhodnutí (*stavby drobné, jednoduché, vyhrazené a ostatní*)
- konec „ping-pongu“ aneb **princip apelace**
- **zjednodušení** projektové dokumentace
- **digitalizace**
- podrobnější **vymezení požadavků na stavby**
- posílení **institutu plánovacích smluv**
- odstraňování **černých staveb**

# Územní plánování

celostátní ÚPD

krajské ÚPD

místní ÚPD

- opatření obecné povahy (*modifikované částečně*)
- na základě všech stupňů lze povolovat
- rozpor nižší s vyšší => neaplikace
- **vydávání** v samostatné působnosti
- **pořizování** v přenesené působnosti
- **konec námitek**, všichni připomínky
- pořizování v samostatné působnosti (*PN 8008*)  
*zatím ne, ale vznikla pracovní skupina MMR.*

# Plánovací smlouvy

- forma: **veřejnoprávní smlouva**
- možnost si sjednat
  - změnu ÚPD
  - podporu záměru a poskytování součinnosti
  - zdržení se některých úkonů (např. odvolání)
- pozor! obec v případě uzavření nebude moci uplatnit námitky odporující obsahu **plánovací smlouvy ve správním, ani soudním řízení**
- **smluvními stranami** mohou být:  
obec/kraj vlastník veřejné infrastruktury + stavebník

# Přechodná ustanovení – územní plánování

- **stavební uzávěry, které**

- byly vydány podle zákona č. 50/1976 Sb.
- byly vydány za účelem zabránění změn v území, kde se pořizuje nová ÚPD nebo změna existující ÚPD

## **zanikají ze zákona k 30. 7. 2021**

- **ÚPD schválená před 1. 1. 2007** platí až do 31. 12. 2028
- **ÚP a RP schválené po 1. 1. 2007 (vč.)** se považuje **za ÚP a RP podle NStZ**
- zpráva o uplatňování ZUR nebo ÚP, zadání ÚP a RP, jejichž projednávání bylo zahájeno/schváleno pře účinností NStZ, se dokončí podle dosavadních předpisů a považuje se za zadání podle NStZ
- zahájené zpracování návrhu ÚPD se dokončí podle dosavadních předpisů
- Úřad územního plánování vydá vymezení zastavěného území pro obec, která nemá ÚP nebo vymezené zastavěné území do 4 let od účinnosti NStZ
- Obecně: při nejbližší příležitosti uvést ÚPD do souladu s NStZ

# Otázka na závěr – pořizování územního plánu v samostatné působnosti?



# Děkuji za Vaši pozornost

Případné dodatečné dotazy můžete zasílat na:

[brozjan@mail.muni.cz](mailto:brozjan@mail.muni.cz) / [jan.broz@akkvb.cz](mailto:jan.broz@akkvb.cz)



KVB advokátní kancelář s.r.o.

Teplého 2786

530 02 Pardubice

IČ: 01460412

Telefon: 226 259 401

E-mail: [pravnik@akkvb.cz](mailto:pravnik@akkvb.cz)

Web: [www.akkvb.cz](http://www.akkvb.cz)