

Vysvětlíme, co je územní plán obce a kdo může navrhnout jeho pořízení nebo změnu. Popíšeme, jak se připravuje a schvaluje. Uvedeme, jak se o tom dozvíte a jak se můžete do přípravy zapojit, anebo se později bránit. Sdělíme, zda a jak můžete požádat o náhradu škody, pokud Vám změna územního plánu znemožní stavět.

Předpisy, na které odkazujeme, najdete například na www.zakonyprolidi.cz.

Co je územní plán obce?

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce. **Určuje budoucí využití území** – co lze na jednotlivých místech stavět (cesty, bydlení, nákupní centra či průmyslové areály). Má vždy grafickou část (barevný výkres) a textovou část.

Musí mít každá obec územní plán?

Měla by ho mít, ale nemusí. Může místo něj (nechat) pořídit „vymezení zastavěného území“.

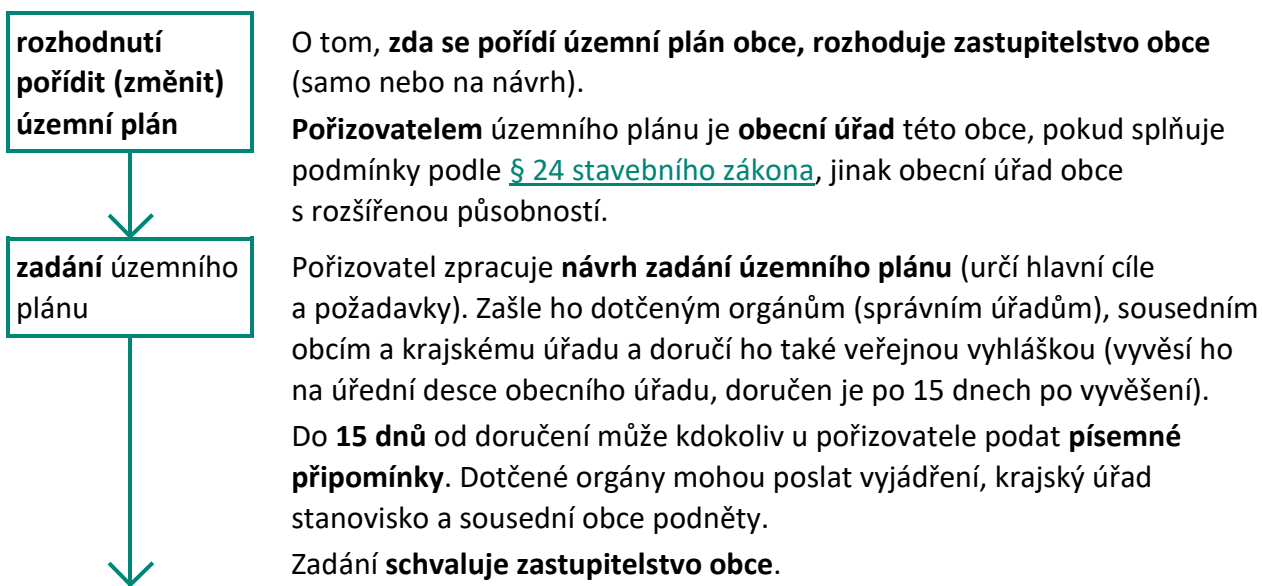
Kdo může navrhnout pořízení územního plánu? Musí obec návrhu vyhovět?

Návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny **může podat**

- orgán veřejné správy,
- občan obce (lidé s českým občanstvím přihlášení k trvalému pobytu v dané obci),
- osoba (fyzická i právnická), která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce,
- oprávněný investor.

Zastupitelstvo obce nemusí vyhovět návrhu na pořízení územního plánu ani návrhu na zařazení pozemku do určité plochy (třeba do zastavitelné plochy).

Jak se pořizuje a schvaluje územní plán?



návrh územního plánu

Pořizovatel u projektanta zajistí zpracování **návrhu územního plánu**. Doručí ho veřejnou vyhláškou. Do **30 dnů** může kdokoliv u pořizovatele podat **písemné připomínky**. Návrh společně (neveřejně) projednají obec, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Pořizovatel vyhodnotí projednání, stanoviska a připomínky a návrh upraví.

řízení o územním plánu

Pak začne samotné **řízení o územním plánu**. Pořizovatel veřejnou vyhláškou doručí **upravený návrh územního plánu** a oznámení o konání veřejného projednání. **Návrh se veřejně projedná**. Nejpozději **do 7 dnů od veřejného projednání** může *kdokoliv* uplatnit **připomínky** a **dotčené osoby** mohou podat **námítky**. Dotčené orgány a krajský úřad mohou dát stanovisko k tomu, co se změnilo od dřívějšího neveřejného projednání.



O **námítkách** se musí rozhodnout, kdežto u **připomínek** se pouze uvede, zda byly, nebo nebyly (částečně) přijaty.

Námítky musejí obsahovat odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčeného námítkou.

Dotčenými osobami jsou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

Pořizovatel vyhodnotí výsledky projednání, připraví návrh rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek. Návrh územního plánu případně nechá upravit.

Rozhodnutí o námítkách je součástí vydaného územního plánu – pokud jste podali námítky, nedostanete samostatné rozhodnutí.

vydání územního plánu

Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním. **Zastupitelstvo obce vydá územní plán**, pokud neodporuje politice územního rozvoje, územně-plánovací dokumentaci kraje ani výsledkům řešení rozporů a stanoviskům dotčených orgánů nebo krajského úřadu. **Kdyby nesouhlasilo** s návrhem nebo s výsledky jeho projednání, může návrh **zamítnout** nebo ho **vrátit** pořizovateli k úpravám se svými pokyny.

Územní plán se vydává jako **opatření obecné povahy** (něco mezi právním předpisem a rozhodnutím úřadu – týká se území konkrétní obce, ale v tom, co určuje, se týká kohokoliv).



Jak se dozvím o pořizování územního plánu?

Informace (písemnosti) o pořizování a schvalování územního plánu se **nedoručují přímo** ani vlastníkům nemovitostí na území obce.

O každé fázi pořizování a schvalování územního plánu se dozvíte **z úřední desky obecního úřadu** obce, o jejíž územní plán jde, i kdyby pro ni územní plán pořizoval obecní úřad obce s rozšířenou působností. Vše najdete i **na webových stránkách** obce.



Může po mně obec chtít náklady na pořízení změny územního plánu?

Ano, pokud jste změnu navrhli a pořizuje se výhradně kvůli Vaším potřebám. Obec pak může podmínit pořízení změny územního plánu částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na mapové podklady.

Jinak (obecně) náklady na zpracování územního plánu (projektantem) **hradí obec.**



Dostanu náhradu, pokud kvůli změně územního plánu obce nemohu stavět?

Většinou ne, ledaže Vám skutečně vznikla škoda. Přísné podmínky určuje [§ 102 stavebního zákona](#). (Škoda například nevznikne – náhradu nedostanete, pokud jste dlouhodobě vlastnili pozemek, který jste mohli zastavět, ale nevyužili jste toho.)

O náhradu požádejte obec, která změnila územní plán. V žádosti uveďte výši škody a prokažte ji. Náhradu dostanete za vynaložené náklady na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby, anebo kvůli snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.

Pokud se s obcí nedohodnete na výši náhrady, můžete k soudu podat žalobu, aby výši určil.

Pokud do 5 let od poskytnutí náhrady opět získáte možnost stavět, budete muset **náhradu vrátit** (až na výjimky).



Dá se bránit vydání územního plánu?

Ano, můžete

- ke **krajskému soudu** podat **návrh na zrušení územního plánu** (opatření obecné povahy) **do jednoho roku** od účinnosti územního plánu, pokud Vás územní plán zkrátil na Vašich právech a (nebo)
- ke **krajskému úřadu** podat **podnět k přezkoumání územního plánu**. Přezkumné řízení lze zahájit **do jednoho roku** od účinnosti územního plánu.



Může ombudsman přezkoumat postup obce při vydání územního plánu?

Ne. Mohl by sice prověřit postup pořizovatele územního plánu, ale bylo by to zbytečné, protože následující **schválení jednotlivých kroků a vydání územního plánu je výkonem samosprávy obcí, do které ombudsman nesmí zasahovat.**

Více v letáčích [Obce](#), [Ombudsman](#) a [Právní pomoc](#).

Letáky ombudsmana najdete na www.ochrance.cz v části [Nevím si rady se svou životní situací](#).