

# **Veřejný ochránce práv a územní plán obce**

## **(nejčastější dotazy)**

### **1. Co je územní plán obce?**

Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. Určuje, jakou stavební činnost lze na území obce provádět. Podrobnosti, vlastně podmínky pro výstavbu, pak stanovují tzv. regulativy. Územní plán se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu<sup>1</sup> a má vždy dvě části - grafickou (barevný výkres) a textovou.

### **2. Jak se územní plán projednává?**

Projednávání a schvalování územního plánu je upraveno stavebním zákonem.<sup>2</sup> Pokud stavební zákon nestanoví jinak, postupuje se přitom podle správního řádu. Při projednání a schvalování mohou být uplatněny právem chráněné zájmy dotčených správních orgánů, dotčených obcí i vlastníků nemovitostí, a vyjádřit se může i odborná či laická veřejnost.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby (tj. vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti) námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námítkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

### **3. Jak se dozvím o projednávání územního plánu?**

Informace o pořizování a schvalování územního plánu jsou zveřejňovány prostřednictvím úřední desky příslušného obecního úřadu. Jednotlivým vlastníkům nemovitostí nacházejících se v dotčeném území nejsou doručovány přímo. Podrobnosti o pořizování územního plánu a jeho změně lze tedy získat na úřední desce a webových stránkách obce.

### **4. Kdo může navrhnout pořízení územního plánu?**

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce:

- a) z vlastního podnětu,
- b) na návrh orgánu veřejné správy,
- c) na návrh občana obce,
- d) na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce,
- e) na návrh oprávněného investora.

### **5. Musí zastupitelstvo návrhu na pořízení územního plánu nebo jeho změny vyhovět?**

Ne. Na pořízení územního plánu ani na jeho změnu není právní nárok, a záleží tak výhradně na rozhodnutí zastupitelstva.

### **6. Může po občanovi obec požadovat uhrazení nákladů na pořízení změny územního plánu?**

Ano, za předpokladu, že pořízení změny územního plánu je vyvoláno výhradní potřebou občana-navrhovatele. Obec pak může podmínit pořízení změny územního plánu částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování, na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na mapové podklady navrhovatelem. Obecně však platí, že náklady na zpracování územního plánu (projektantem) hradí obec, která rozhodla o jeho pořízení.

<sup>1</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>2</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

## **7. Mám právo na náhradu za změnu určení pozemku k zastavění?**

Ano, ale pouze za podmínek stanovených stavebním zákonem,<sup>3</sup> který v některých případech poskytnutí náhrady vylučuje nebo časově omezuje. V konkrétním případě je proto třeba otázku náhrady za změnu určení pozemku řešit vždy s ohledem na podmínky, které pro poskytnutí náhrady vyplývají ze zákona.

Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně-plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

## **8. Může ochránce přezkoumat postup obce při vydání územního plánu?**

Působnost ochránce ve věcech územního plánování je značně omezená. V případě územního plánu se jedná o tzv. sdílenou působnost obce, neboť pořizování územního plánu náleží do přenesené působnosti orgánů obce (státní správa), ale jeho schvalování a vydávání pak do samostatné působnosti zastupitelstva obce (samospráva). Zákon o veřejném ochránci práv neumožňuje ochránci zasahovat do samostatné působnosti obcí.<sup>4</sup>

Pořizování územního plánu probíhá v etapách a každá z nich, i když je zajišťována v přenesené působnosti, je následně ukončena usnesením zastupitelstva v samostatné působnosti (jedná se o schválení zadání a návrhu územního plánu). Pořizování územního plánu je tak sice výkonem státní správy, ale schvalování dílčích etap i samotné vydání územního plánu je výkonem samosprávy.

Nápravy jakéhokoli usnesení zastupitelstva obce vydaného v samostatné působnosti, tedy i usnesení o vydání územního plánu, se lze domáhat prostřednictvím odboru dozoru a kontroly veřejné správy Ministerstva vnitra.<sup>5</sup>

## **9. Lze se bránit proti vydání územního plánu?**

Ano, cestou správní a cestou soudní.

Soulad územního plánu s právními předpisy může v přezkumném řízení posoudit příslušný krajský úřad. Přezkumné řízení musí být zahájeno do 1 roku od účinnosti územního plánu.<sup>6</sup>

Přezkoumat územní plán může také krajský soud, a to v rozsahu stanoveném soudním řádem správním.<sup>7</sup> Návrh na zrušení územního plánu může podat ten, kdo tvrdí, že byl územním plánem zkrácen na svých právech. Návrh lze podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti. Zmeškání lhůty pro podání návrhu nelze prominout.

<sup>3</sup> Ustanovení § 102 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>4</sup> Ustanovení § 1 zákona č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>5</sup> Ustanovení § 123 a § 124 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>6</sup> Ustanovení § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>7</sup> Ustanovení § 101a zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.