

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?

rozhodnutí
pořídit (změnit)
územní plán

zadání územního
plánu

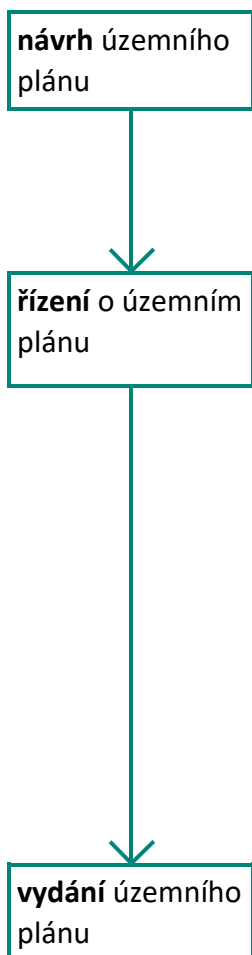
O tom, **zda se pořídí územní plán obce**, rozhoduje **zastupitelstvo obce** (samo nebo na návrh).

Požizovatelem územního plánu je **obecní úřad** této obce, pokud splňuje podmínky podle [§ 44 stavebního zákona](#), jinak obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Požizovatel zpracuje **návrh zadání územního plánu** (určí hlavní cíle a požadavky). Zašle ho dotčeným orgánům (správním úřadům), sousedním obcím a krajskému úřadu a doručí ho také veřejnou vyhláškou (vyvěsí ho na úřední desce obecního úřadu, doručen je po 15 dnech po vyvěšení).

Do **30 dnů** od doručení může *kdokoliv* u pořizovatele podat **písemně podnět**. Dotčené orgány a krajský úřad se mohou písemně vyjádřit.

Zadání **schvaluje zastupitelstvo obce**.



Pořizovatel u projektanta zajistí zpracování **návrhu územního plánu**. Pak ho zveřejní v **Národním geoportálu územního plánování**, tedy na uzemniplanovani.gov.cz, vystaví ho k nahlédnutí a oznámí, kdy a kde návrh **neveřejně společně projednají** obec, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce (§ 94). **Do 15 dnů od tohoto společného jednání podají dotčené orgány svá stanoviska.**

Pak začne samotné **řízení o územním plánu**. Pořizovatel veřejnou vyhláškou oznámí, kdy a kde se návrh **veřejně projedná** (§ 96). Pokud je to účelné, nařídí pořizovatel více veřejných projednání na místech, která určí, nebo on-line (s dálkovým přístupem). **Do 15 dnů od veřejného projednání může kdokoliv podat písemně připomínky (§ 97).**



Připomínky musejí obsahovat také vymezení území, kterého se týkají, a odůvodnění.

Připomínky se vyhodnotí: uvede se, zda byly/nebyly (částečně) přijaty.

Nepřihlíží se k připomínkám podaným po lhůtě nebo proti tomu, o čem se rozhodlo v nadřazené územně-plánovací dokumentaci (kraje).

Pořizovatel **vyhodnotí stanoviska** dotčených úřadů a **navrhne vyhodnocení těch připomínek**, které nepřijal (byť částečně).

Návrh územního plánu případně nechá upravit.

Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním.

Zastupitelstvo obce vydá územní plán, pokud odpovídá:

- právním předpisům ([stavebnímu zákonu](#) a prováděcím vyhláškám),
- politice územního rozvoje a nadřazené územně-plánovací dokumentaci,
- stanoviskům dotčených orgánů nebo výsledku řešení rozporů.

Kdyby zastupitelstvo 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.

Najdete je ale v **Národním geoportálu územního plánování** (uzemniplanovani.gov.cz).

O každé fázi pořizování a schvalování územního plánu se dozvíte také **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 [§ 133 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 letácích [Obce](#), [Ombudsman](#) a [Právní pomoc](#).

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