

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

K čemu je územní plán a co v něm prověřovat

Kupujete pozemek a chcete na něm stavět? Potom je velmi vhodné zkontrolovat i územní plán. Díky tomu lze ověřit, zda lze na pozemku vůbec stavět, popř. co na něm může stát. Současně je možné díky němu zjistit, zda v budoucnu vedle pozemku (nebo dokonce místo něj) nepovede např. dálnice.

Co je to územní plán?

Územní plán je spolu s regionálním plánem, který se vydává pro část obce, zásadami územního rozvoje, které jsou vydávány pro území celého kraje a politikou územního rozvoje, která je vydávána na celorepublikové úrovni, součástí územně plánovací dokumentace.

Stručně řečeno, prostřednictvím územního plánu zastupitelstvo příslušné obce stanoví způsob využití určitého území. Určuje tak, co se v dané lokalitě smí či nesmí stavět. Tím vymezuje, kde se má v obci nacházet průmyslová zóna, nemocnice, sportoviště, silnice, parky či objekty určené k bydlení, popř. jakým směrem se mají rozšiřovat. Zároveň musí být územní plán v souladu se zmíněnou politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje.

Při pořizování této dokumentace se vychází z územně analytických podkladů, což je vyhodnocení aktuálního stavu území včetně plánovaných změn, a územních studií. Ty popisují, co by se stalo, kdyby došlo ke konkrétním zásahům do území.

Územní plán je závazný pro vydávání územních rozhodnutí a stavebních povolení. Nelze tedy postavit stavbu v rozporu s podmínkami stanovenými v územním plánu.

Co se týče právního charakteru, územní plán je opatřením obecné povahy. Jedná se o smíšený právní akt, který má konkrétně vymezený předmět, ale neurčitý počet adresátů.

Co územní plán obsahuje?

Územní plán obsahuje výrokovou část a odůvodnění. Odůvodnění v podstatě plní funkci jakési důvodové zprávy, jako je tomu u návrhů zákonů. Popisuje úvahy a argumenty, které vedly k přijetí výrokové části a představuje podklady, ze kterých zastupitelé vycházeli.

Daleko důležitější je proto výroková část. Ta se dělí na část textovou a grafickou. Textová část obecně a spíše hodnotově definuje územní koncepci rozvoje obce, urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny. Popisuje vymezení jednotlivých ploch (zastavitelné plochy, nezastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy pro veřejně prospěšné sítě) a stanovuje podmínky jejich využívání (např. podmínky ke stavbě, ochraně přírody či asanaci). Dále popisuje dopravní infrastrukturu, veřejnou infrastrukturu a různá opatření (protipovodňová, protierozní apod.), které je třeba dodržovat. Může stanovit tzv. závazné etapy stavby, kdy se na pozemku dá stavět pouze po předchozím zastavení jiných pozemků, nebo podmínku stavby pouze po zpracování územní studie. Možnosti stavby se pak odvíjejí od výsledků studie – většinou v případech velkého sklonu na pozemku, špatného podkladu ke stavbě a podobně. Zároveň se občas stane, že pozemek lze zastavit až po uzavření dohody o parcelaci.

Grafická část potom zahrnuje výkresy zobrazující regulované území. Obsahuje legendu popisující

jednotlivé druhy území (např. zastavitelné plochy bývají oranžově) a kódy definující podrobnější podmínky výstavby (např. maximální nebo minimální výšku budovy, podlažnost, procentuální zastavitelnost pozemku, minimální podíl zeleně na pozemku nebo i typ střechy).

Co v územním plánu prověřovat?

Pouze z katastru nemovitostí nelze spolehlivě zjistit, jestli se dá na pozemku stavět. Dokonce ani kolonka ohledně druhu pozemku nemusí odpovídat reálnému využití pozemku. Často se stává, že „orná půda“ ve skutečnosti slouží jako zahrada. Právě proto se ještě před koupí pozemku vyplatí nahlédnout do územního plánu a zkontrolovat ve výše uvedené grafické a textové části, zda je na pozemku vůbec možné stavět a jaké jsou pro to podmínky. Majitele, který hodlá na svém pozemku stavět rozsáhlou mnohapatřížní budovu, totiž jistě nepotěší, pokud následně na stavebním úřadu zjistí, že smí stavět pouze bungalov s malou plochou kvůli omezení na podlažnost a koeficient zastavitelnosti.

Jistě lze doporučit prověřit i pozemky okolní. Tím se zájemce vyhne nemilému překvapení při zjištění, že za jeho domem může vzniknout např. skládka, továrna, rušná komunikace apod.

Kde je možné územní plán získat?

Nahlížet do územního plánu se dá na příslušném obecním úřadě, stavebním úřadě, krajském úřadě, ale i elektronicky. Na úřadě je možné požádat též o kopie územního plánu týkajícího se konkrétního pozemku, aby je člověk nemusel číst celé. Územní plány totiž mohou mít až stovky stran. Současně lze požádat i o vydání tzv. územně plánovací informace, v níž úřad podmínky možné výstavby oficiálně potvrdí.

Je možné územní plán měnit?

Na změnu územního plánu není právní nárok. Lze však podat návrh na pořízení nového územního plánu či na změnu toho stávajícího. Je však třeba upozornit, že proces změny územního plánu trvá velmi dlouho, často třeba i několik let. Pokud navíc potřebu změny územního plánu vyvolá občan nebo obchodní společnost, může po ní obec požadovat částečnou či úplnou úhradu nákladů spojených s takovou změnou. Nejedná se přitom o zcela levnou záležitost. Jestliže je tedy záměrem na vybraném pozemku postavit stavbu v co nejkratší době s co možná nejnižšími náklady, pak je mnohdy jednodušší najít prostě jiný pozemek.

Je-li územní plán dosud ve stádiu pořizování, pak je možné proti němu podávat připomínky nebo (v případě dotčených osob - nejčastěji vlastníků pozemků) námitky. Námitky jsou přitom silnějším prostředkem, protože musejí být zpracovatelem územního plánu vypořádány a řádně odůvodněny. Dojde-li ke schválení územního plánu, lze uvažovat též o podání podnětu k přezkoumání schvalovacího řízení.

Jednou za čtyři roky předkládá pořizovatel územního plánu zastupitelstvu zprávu o jeho uplatňování, k němuž se lze vyjádřit. V něm se řeší, jak se plán osvědčil a co by bylo vhodné změnit.

V nejzazším případě je možné územní plán napadnout správní žalobou u krajského soudu pro jeho nezákonnost.



JUDr. Vladimír Lajsek, Ph.D.



Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář

Národní 973/41
110 00 Praha 1

Tel.: +420 225 020 500
Fax: +420 225 020 555
e-mail: office@zchlegal.cz

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)