

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

Proces zpracování a schvalování územně plánovací dokumentace a jeho vztah k ochraně vlastnických práv

Územně plánovací dokumentace představuje jeden z nejdůležitějších instrumentů k usměrnění hospodářského rozvoje územních celků rozličné velikosti a zajištění jeho souladu s jinými důležitými veřejnými zájmy, mezi které nepochybně patří zachování kulturních hodnot či péče o ochranu životního prostředí.

Územně plánovací dokumentace představuje jeden z nejdůležitějších instrumentů k usměrnění hospodářského rozvoje územních celků rozličné velikosti a zajištění jeho souladu s jinými důležitými veřejnými zájmy, mezi které nepochybně patří zachování kulturních hodnot či péče o ochranu životního prostředí. V následujícím výkladu se budu zabývat otázkou, jakým způsobem český právní řád zabezpečuje ochranu práv vlastníka nemovitosti v procesu přípravy a schvalování územně plánovací dokumentace. Řešení této otázky je pro vlastníky nemovitostí dotčených územně plánovacích dokumentací nesmírně důležité, mimo jiné také proto, že územně plánovací dokumentace určuje, které plochy v ní zachycené mohou být v dohledné době v krajním případě ohroženy nuceným omezením, či dokonce odnětím vlastnického práva-vyvlastněním.

Proč tomu tak je ?

Existence územně plánovací dokumentace je nezbytným předpokladem vyvlastnění v případech, které nejčastěji přicházejí v úvahu. Těmito případy jsou realizace veřejně prospěšné stavby, provedení asanace popř. stanovení ochranných pásem pro tyto účely. Pokud nejsou tyto projekty uvedeny v závazné části územně plánovací dokumentace, nelze vyvlastnění pro účely jejich realizace uskutečnit. O tom, zda budou tyto obecně prospěšné záměry zahrnuty do územně plánovací dokumentace a tím dána možnost vyvlastnění pro jejich realizaci se rozhodne v procesu zpracování a schvalování územně plánovací dokumentace. Z hlediska ochrany práv vlastníků pozemků a staveb před možným vyvlastňovacím zásahem je proto nesmírně důležité, aby se tito vlastníci tohoto procesu aktivně zúčastnili a aby měli reálnou možnost výsledné rozhodnutí ovlivnit. Splňuje náš právní řád tento požadavek ?

Abychom mohli dát uspokojivou odpověď na výše uvedenou otázku, nezbuďte než věnovat několik řádek k rozboru jednotlivých typů územně plánovací dokumentace a procesu jejich zpracování a schvalování.

Současná právní úprava stanoví tyto druhy územně plánovací dokumentace:

- a) územní plán velkého územního celku,
- b) územní plán obce,
- c) regulační plán.

ad a) Úkolem územního plánu velkého územního celku je vymezení významných rozvojových ploch a koridorů dopravy. V podmínkách České republiky tento dokument řeší území okresu, několika okresů, kraje, několika částí různých krajů. Územní plány velkých územních celků pro území kraje schvalují krajská zastupitelstva. Závazná část územního plánu pro kraj se vyhláší obecně závaznou vyhláškou kraje. Pokud velký územní celek zahrnuje území více krajů, schvaluje územní plán vláda. Závaznou část tohoto . územního plánu pak vyhláší ministerstvo pro místní rozvoj formou sdělení ve Sbírce zákonů.

ad b) V územním plánu obce se stanoví základní koncepce rozvoje území a funkční využití ploch a základní regulace území. Územní plán obce schvaluje zastupitelstvo obce a přitom vymezuje jeho

závaznou část. Závazná část územního plánu obce se vyhlašuje obecně závaznou vyhláškou.

ad c) Regulační plán pořizuje obec zpravidla následně po územním plánu obce, zpravidla pro části správního území obce, kde se předpokládá větší výstavba, přestavba nebo asanace.

Vymezení veřejně prospěšných staveb pro něž lze pozemky stavby a práva k nim vyvlastnit nalezneme v závazné části všech tří druhů územně plánovací dokumentace. V závazné části územního plánu obce a regulačního plánu najdeme rovněž vymezení ploch pro provedení asanace. Nyní však obraťme pozornost k procesu pořizování územně plánovací dokumentace. Postup tvorby územně plánovací dokumentace můžeme rozčlenit do těchto fází :

1. Přípravné práce.

2. Zpracování návrhu zadání. Příprava zadání je povinností pořizovatele. Každý občan, dotčený procesem územního plánování (včetně vlastníka nemovitostí dotčených budoucím územním plánem), může v této fázi uplatnit své podněty.

3. Na základě schváleného zadání územně plánovací dokumentace zajistí pořizovatel zpracování konceptu řešení územně plánovací dokumentace.

Koncept je navržen s alternativami jednotlivých systémů v území, tedy s možností volby mezi více způsoby územního a územně technického řešení v obci (např. trasování komunikací inženýrských sítí) a s variantami názorů na možná problematická témata. Koncept řešení se projednává na veřejném jednání. Aby byla zabezpečena informovanost občanů, musí být návrh konceptu řešení zveřejněn nejméně 30 dnů před veřejným jednáním.

Vlastníci pozemků a staveb, jejichž práva jsou dotčena konceptem řešení regulačního plánu, územního plánu obce a veřejně prospěšnými stavbami, které jsou vymezeny v konceptu řešení územního plánu velkého územního celku, mohou podat své námitky do třiceti dnů od veřejného jednání. Ve stejné lhůtě může podat ke konceptu řešení své připomínky kterýkoliv občan. Výsledkem projednání konceptu řešení je souborné stanovisko.

Součástí souborného stanoviska je návrh rozhodnutí o podaných námitkách. Po schválení souborného stanoviska sdělí pořizovatel obcím vlastníkům, jak bylo o jejich námitkách rozhodnuto. Tedy zda bylo námitkám vyhověno nebo důvody proč jim vyhověno nebylo. O námitkách rozhoduje orgán kompetentní ke schvalování územně plánovací dokumentace.

dokumentace.

Bohužel z formulace zákona není zřejmé, jakou formou je o námitkách rozhodováno. Je to správní rozhodnutí? Z hlediska ochrany práv a právem chráněných zájmů vlastníků by to bylo nepochybně žádoucí. Proti správnímu

rozhodnutí je totiž možno použít veškeré instrumentárium opravných prostředků, které poskytuje nejenom správní řád.

Souborné stanovisko je vlastně pokynem pro zhotovitele jak má zpracovat jednovariantní, nealternativní návrh územního plánu. Postup pořizování územně plánovací dokumentace se tak dostává do další fáze.

4. Fáze zpracování návrhu územně plánovací dokumentace.

Na podkladě pokynů ve schváleném souborném stanovisku zpracovává zhotovitel návrh územně plánovací dokumentace. Tento návrh by měl představovat v ideálním případě nejvhodnější možnou variantu řešení daného území, mimo jiné i z hlediska realizace projektů veřejného zájmu.

Návrh územně plánovací dokumentace musí být vystaven u pořizovatele, popřípadě na dalších určených místech po dobu třiceti dnů k veřejnému nahlédnutí, což oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou.

K vystavenému návrhu může kdokoliv (zákon říká „každý“) ve lhůtě do 15 dnů od posledního dne vystavení návrhu uplatnit své připomínky.

Proti návrhu regulačního plánu, územního plánu obce a k vymezení veřejně prospěšných staveb v návrhu územního plánu velkého územního celku mohou vlastníci dotčených pozemků a staveb uplatnit do 15 dnů od posledního dne vystavení návrhu námitky nebo nesouhlas s vyřízením svých námitek podaných ke konceptu řešení.

Tyto připomínky, námitky a nesouhlasy, kterým se pořizovatel rozhodl vyhovět nechá zpracovat do

návrhu ještě před jeho předložením ke schválení. Schvalujícímu orgánu předkládá k rozhodnutí pouze ty námitky, jimž sám nevyhověl a nezohlednil je v návrhu územně plánovací dokumentace.. Vlastníkům a obcím, kteří podali námitky či vyslovili nesouhlas s vyřízením svých námitek podaných ke konceptu řešení, sdělí pořizovatel do 30 dnů po vydání rozhodnutí, že těmto námitkám a nesouhlasům bylo vyhověno, nebo důvody proč jim vyhověno nebylo. Ani v této fázi není jasné, zda jde o rozhodování ve správním řízení.

5. Schválení konečného návrhu územně plánovací dokumentace.

Kdo schvaluje územně plánovací dokumentaci, jakým způsobem je vyhlašována a zveřejňována viz výše.

Proces pořizování územně plánovací dokumentace je pochopitelně mnohem složitější. Ve svém výkladu jsem vynechal popis vztahů mezi orgány územního plánování vyššího a nižšího stupně. Smyslem existence těchto vazeb je potřeba zajištění kompatibility mezi územním plánem většího územního celku a územním plánem celků menších.

Předmětem našich úvah rovněž nejsou zásahy tzv. dotčených orgánů státní správy do procesu pořizování územně plánovací dokumentace. Tyto orgány zde hájí veřejné zájmy svého oboru působnosti.

Důvodem, proč jsem rozbor těchto vztahů opomenul, je skutečnost, že s tématem našeho výkladu, příliš nesouvisí. Naším úkolem totiž bylo odpovědět na otázku, jak mohou vlastníci nemovitostí zasáhnout do procesu územního plánování a zda jsou tyto možnosti jim dané způsobilé k ochraně jejich majetkových práv (i před možným vyvlastněním).

Shrnutí. Ochrana práv vlastníků v procesu pořizování územně plánovací dokumentace je zajišťována těmito způsoby:

1. Podávání podnětů. Tato možnost je dána každému občanu, nikoliv jen vlastníku. Podněty je možno podávat jak ve fázi projednávání konceptu tak i ve fázi posuzování návrhu .

2. Podávání námitek. Tyto může podat pouze vlastník pozemku nebo stavby a to ve dvou fázích. A to jak ve fázi projednávání konceptu řešení tak i v úseku posuzování návrhu. V případě územního plánu velkého územního celku mohou vlastníci nemovitostí námitky podávat, jen pokud jsou jejich pozemky a stavby dotčeny záměrem projektu veřejně prospěšné stavby.

O těchto námitkách musí schvalující orgán rozhodnout a vlastník musí být informován, jak s jeho námitkami bylo naloženo.

3. Podávání nesouhlasů. Ve fázi posuzování návrhu jsou dotčení vlastníci rovněž oprávněni vyjádřit svůj nesouhlas se způsobem, jak bylo naloženo s jejich námitkami podanými ve fázi projednávání konceptu. I o těchto nesouhlasech musí být rozhodováno a vlastník o těchto rozhodnutích informován.

Bohužel vinou nejasné právní úpravy není zřejmé, jakou formou je o nesouhlasech a námitkách vlastníků rozhodováno. Pro lepší ochranu práv vlastníků by forma správního rozhodnutí byla vhodným řešením. Vlastník by pak měl proti němu k dispozici veškeré opravné prostředky ve správním řízení.

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

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)

- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)