



Zastupitelův
PRŮVODCE

po džungli
územního
plánu Prahy



ARNIKA

Obsah

	Výkladový slovník územního plánování	4
1.	<i>Kudy z pražské džungle</i>	6
2.	<i>Co je územní plán</i>	7
2.1.	Jak se vyznat v územním plánu?	9
2.2.	Jak se vyznat v tisících změn	11
	<i>Ptáte se na...</i>	12
3.	<i>Postavení městských částí</i>	13
3.1.	Městská část: rada nebo zastupitelstvo?	13
	<i>Ptáte se na...</i>	14
3.2.	Co mohou dělat komise územního rozvoje městských částí	14
3.3.	Co může udělat zastupitel MČ?	15
	<i>Ptáte se na...</i>	16
3.4.	Jak se městské části účastní přípravy územního plánu (Metropolitní plán)	17
4.	<i>Změny územního plánu</i>	20
4.1.	Jak to probíhá?	20
	<i>Ptáte se na...</i>	22
5.	<i>Úpravy územního plánu</i>	23
6.	<i>Městské části a regulační plán</i>	24
	<i>Ptáte se na...</i>	19
7.	<i>Kdy může městská část Prahy žalovat územní plán?</i>	26
	<i>Ptáte se na...</i>	27
8.	<i>Co se děje po zrušení změny územního plánu nebo části územního plánu</i>	28
9.	<i>Náhrada škod</i>	31
10.	<i>Vztah Pražských stavebních předpisů a územního plánu</i>	33
	<i>Ptáte se na...</i>	34
11.	<i>Kde hledat informace</i>	35

Slovníček zkratk

PÚR – Politika územního rozvoje

ZÚR – Zásady územního rozvoje

ÚP – Územní plán

ÚPD – Územně plánovací dokumentace

ZÚP – Změna územního plánu

ÚÚP – Úprava územního plánu

MUP – Metropolitní územní plán

VÚR – Výbor územní rozvoj

IPR – Institut plánování rozvoje

OÚR – Odbor územního rozvoje

DÚR – Dokumentace k územnímu řízení

PSP – Pražské stavební předpisy

OTTP – Obecné technické požadavky na výstavbu

ÚR – Územní rozhodnutí

Výkladový slovník územního plánování

Závazná část – jedná se o hlavní část územního plánu – právě v ní jsou obsaženy regulativy území. Popisuje, co lze postavit nebo naopak nelze postavit na plochách, které jsou vymezeny podle tzv. funkčních využití území. Závazná část územního plánu je vyhlášena vyhláškou č. 32/1999 a funkční regulativy území jsou vyhlášeny opatřením obecné povahy č. 6/2009.

Směrná část – tato část by měla být „měkčí“ ve vztahu k závazné části. Obsahuje různé regulativy, jako je minimální podíl bydlení nebo různé plovoucí značky anebo podmíněnost staveb. Více o regulativech [zde](#).

Textová část – tato část obsahuje popis jednotlivých regulativů území a uvádí se zde, co lze v jednotlivých funkcích území umísťovat.

Grafická část – jedná se o mapové znázornění pražského území, ve kterém jsou doplněny podle barev jednotlivé funkce území. Mapové podklady jsou k dispozici např. Na pražském Geoportálu.

Funkční využití území – určuje, jaké funkce lze v jednotlivých lokalitách umísťovat. Např. v zeleni městské a krajinné nelze umísťovat stavby pro bydlení. Naopak ve funkčním využití čistě obytném se výstavba umožňuje a není přípustné zde vybudovat např. spalovnu odpadu. Funkční využití území je velice důležité a je závazné např. v územním řízení.

Změna územního plánu – územní plán je komplexní a rozsáhlý dokument. Měl by se měnit systematicky, v pravidelných intervalech. V Praze je však obvyklé, že se mění ad hoc. Tyto změny se provádějí ve stejném režimu jako pořizování nového územního plánu, včetně účasti veřejnosti. Změny mají formu opatření obecné povahy a týkají se závazné části.

Úprava územního plánu – úpravy územního plánu se týkají směrné části. Je to poměrně jednoduchá úřední procedura, ale je stále více omezovaná. Po schválení nového územního plánu už nebude možná.

Opatření obecné povahy – jedná se správní „rozhodnutí“. Je určeno všem, kdo chtějí v Praze stavět nebo cokoli podnikat s rozvojem území. Každá změna územního plánu je opatření obecné povahy a nový Metropolitní plán

také bude opatřením obecné povahy. Opatření obecné povahy vydává zastupitelstvo. Je možné jej napadnout žalobou u správního soudu.

Územní rozhodnutí – správní rozhodnutí, kterým se rozhoduje o tom, zda může být konkrétní stavba umístěna na konkrétním pozemku. V územním řízení se už neřeší, jaký typ stavby se v území může objevit, ale jak bude vypadat a za jakých podmínek ta, bude stát. Územního řízení se může účastnit vlastník sousední nemovitosti, spolek a v Praze také městská část.

Stavební povolení – navazuje na územní rozhodování. V tomto správním řízení se už řeší konkrétní technické otázky stavby – jaká bude mít okna, jak bude řešen odpad a podobně. Tohoto řízení se účastní opět dotčení vlastníci a spolky, městské části už ze zákona účastníky nejsou.

1. Kudy z pražské džungle

Územní plánování v Praze se zásadně odlišuje od procesů, které probíhají v jiných městech. Praha je jednoduše největší, nejkomplicovanější, nejsilněji se v ní střetávají zájmy veřejné a soukromé, narážejí na sebe představy politiků, odborníků a veřejnosti. Do toho všeho ještě vstupují městské části. Prostor trochu připomíná nepřátelskou a nebezpečnou džungli.

Na rozdíl od ostatních statutárních měst by Praha rozhodně měla počítat s výraznějším vlivem svých městských částí. Jsou blíže k lidem, mají detailnější znalost místního prostředí i problémů a často mohou znát i jejich řešení. Je sice potřebné, aby Praha měla jeden ucelený územní plán, avšak vzhledem k rozloze hlavního města by právě větší zapojení městských částí mohlo zkvalitnit rozhodovací proces i přijatá řešení.

Městské části mohou sehrát významnou roli také v ději, který v Praze dosud nezačal: zapojování samotných obyvatel města do tvorby územního plánu a rozhodování o podobě metropole obecně.

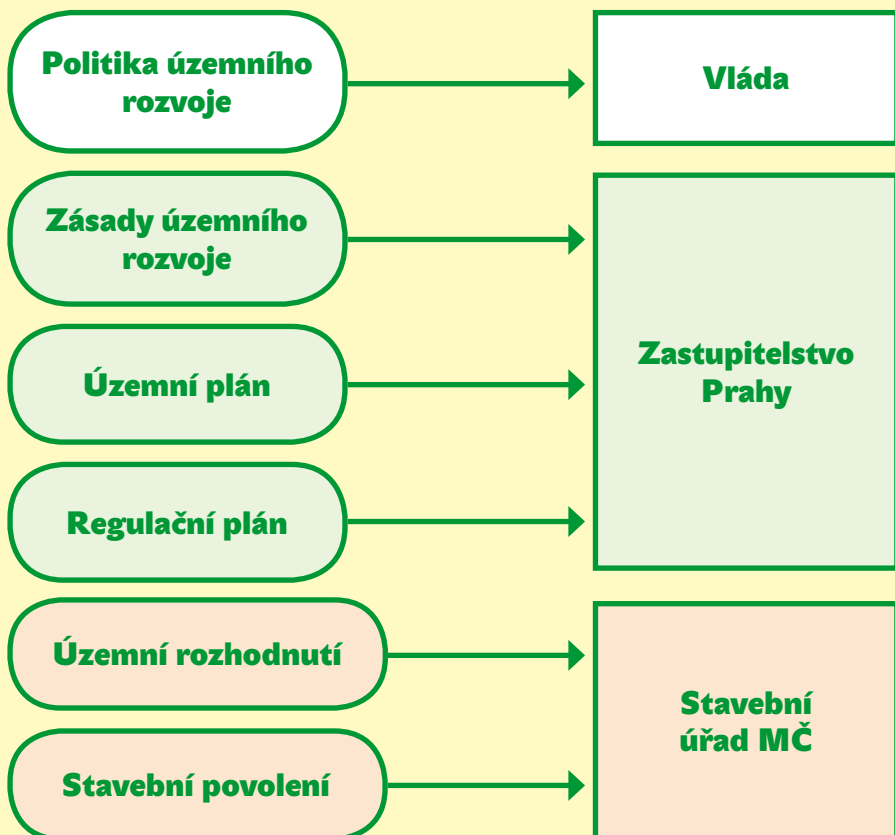
Touto publikací bychom Vám, zastupitelkám a zastupitelům hlavního města Prahy a zejména městských částí, rádi zpřístupnili pražský územní plán, objasnili všechna jeho úskalí a dali Vám do ruky průvodce, s nímž se ve spleť džungli už nikdy neztratíte. Věříme, že Vám pomůžeme činit taková rozhodnutí, již udělají radost Vaším voličům a pomohou přiblížit Prahu progresivním evropským metropolím.

2. Co je územní plán

Územní plán vymezuje území Prahy funkčně a prostorově a velmi zjednodušeně určuje, kde jsou plochy určené k zastavění (komerční nebo třeba pro stavby veřejného vybavení) a kde jsou naopak chráněny pro jiné účely. V rozporu s územním plánem není možno stavby povolovat. V tomto smyslu je tedy územní plán závazný pro rozhodování stavebních úřadů městských částí.

Území Prahy nereguluje jen územní plán, ale také zásady územního rozvoje, které jsou nadřazenou a obecnější dokumentací. Nad zásadami stojí ještě politika územního rozvoje, která vymezuje celorepublikové priority.

Grafické znázornění hierarchie územního plánování



Aktuální stav v pořizování nástrojů územního plánování a kde zjistit více

Typ dokumentu	Rok pořízení	Poslední aktualizace	Příští plánovaná aktualizace	Dostupné informace	Lze se zapojit
Politika územního rozvoje	2009	Duben 2015	Za 4 roky od aktualizace	Web MMR	ANO
Zásady územního rozvoje	2010	Říjen 2014	Za 4 roky od aktualizace	Web IPR	ANO
Územní plán	1999	Průběžně	Měl by se kompletně aktualizovat každé 4 roky	Web IPR	ANO
Metropolitní plán	Pořizuje se	–	–	Web IPR	ANO
Regulační plán	Pořizují se průběžně	–	–	Web IPR	ANO

2.1 Jak se vyznat v územním plánu?

Územní plán se zdá na první pohled značně složitý. Existuje však několik možností, jak se v něm lépe orientovat.

Tou úplně nejsnazší je [aplikace](#) dostupná na [pražském Geoportálu](#). Ta umožňuje zadání jakékoli pražské adresy, ke které pak lze vyhledat informace jak o konkrétních výkresech územního plánu, tak o změnách a úpravách územního plánu, které se k této lokalitě vztahují.

Druhou možností je ruční vyhledávání informací ve výkresech. Veškeré dokumenty k územnímu plánu jsou dostupné na webu IPR v sekci Územní plán – [platný územní plán](#).

Na stránkách Institutu plánování a rozvoje (IPR) pak najdete i informace o [regulativch územního plánu](#), o [výkresech](#), o vyhláškách, kterými byl územní plán od svého schválení [novelizován](#).

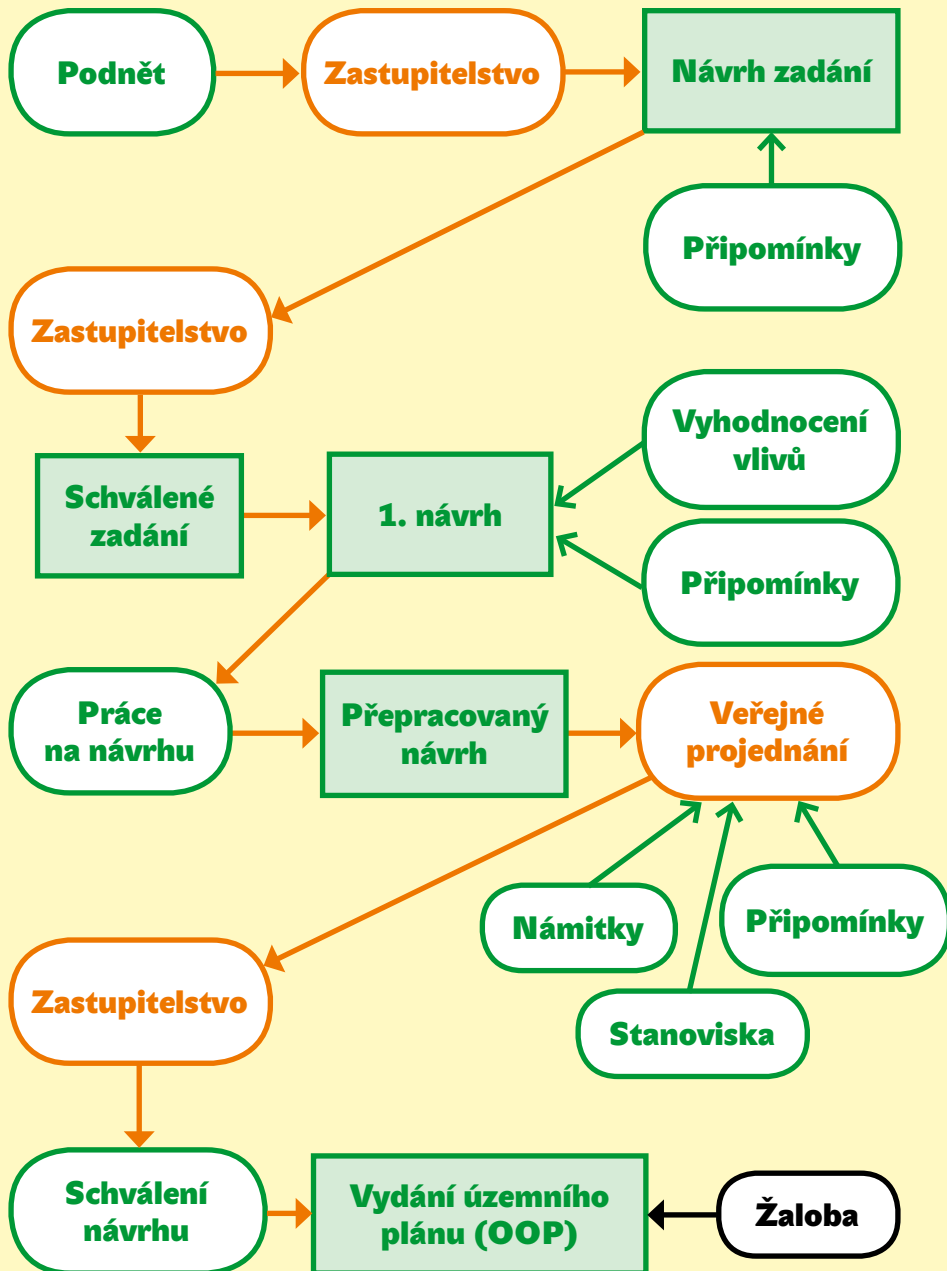
V územním plánu jsou jednotlivé funkce území vyznačeny barvami a dále zkratkami pro jednotlivé způsoby využití jako je OB pro plochy čistě obytné nebo ZMK pro zeleň městskou a krajinnou. V textové části pak nalezneme, k jakým účelům je možné konkrétní lokalitu využít – v plochách OB nesmí vzniknout např. lakovna nebo skládka, v plochách zeleně zase nikdo nemůže stavět.

Kontrolu jestli je či není záměr developera v souladu s územním plánem by měly provádět stavební úřady při vydávání územních rozhodnutí.

Je dobré si přečíst i Metodický pokyn k územnímu plánu. Je však třeba myslet na to, že Metodický pokyn je starší materiál a ne vše je možné použít v současnosti.

Více informací o regulaci obsažené v územním plánu včetně vysvětlení najdete na [stránkách Institutu plánování a rozvoje](#).

Grafické znázornění tvorby územního plánu



2.2 Jak se vyznat v tisících změn

1. Podívejte se do databáze

Je možné sledovat oficiální databázi, kterou spravuje magistrát a měla by být aktuální. [Najdete ji zde](#). Dostupná je i přes stránky IPR. V této databázi lze vyhledávat např. skrze dotčená území nebo podle stavu projednávání změny. Když v databázi objevíte změnu, je nejjednodušší přejít na web Magistrátu a dohledat podrobné informace o změně v sekci [aktuálně projednávaných změn](#) nebo v jejich [archivu](#).

2. Sledujte jednání Výboru územního rozvoje

Výbor pro územní rozvoj funguje jako poradní orgán zastupitelstva ve věcech územního plánování. Jeho jednání jsou veřejná a podklady pro jejich jednání bývají pravidelně předem rozesílány. Na webu jsou také k dispozici zápisy z jednání. Výbor sice o změnách nerozhoduje, ale když dá ke konkrétní změně negativní stanovisko, zastupitelé by se s ním měli před schválením změny alespoň vypořádat. Můžeme shrnout, že výbor má při projednávání změn územního plánu poměrně důležitou roli. Doporučujeme proto dobře sledovat jeho jednání a snažit se jich účastnit. Právě zde je ještě určitá možnost ovlivnit to, o čem budou zastupitelé hlasovat.

3. Sledujte jednání Rady hl. města

Ačkoli je vlastní rozhodování o změnách územního plánu (a o Metropolitním plánu) podle stavebního zákona svěřeno zastupitelům, připomínáme, že územní plán je věcí navýsost politickou. Hlavní politické slovo má v celém procesu právě rada, jejím poradním orgánem jsou komise. V radě se na základě stanovisek příslušné komise připravují podklady pro zastupitele a málokdy se stane, že zastupitelé hlasují v rozporu s doporučením rady. Co je doporučeno ke schválení, bývá schváleno. Proto neopomeňte důsledně sledovat jednání rady i její komise. Ačkoli tato nebývají veřejná, dohádatelná jsou alespoň materiály a usnesení.

4. Sledujete každé zasedání zastupitelstva velké Prahy

Sice jsme právě uvedli, jak významné místo má v územním plánování rada, ale pořád platí, že nakonec rozhodují zastupitelé. Proto je třeba sledovat i jejich zasedání. Zastupitelé rozhodují o tom, zda se bude podnět projednávat dále jako návrh zadání, zda bude schválen takový návrh

zadání a zda bude schválen i finální návrh. Také rozhodují o námitkách vlastníků nemovitostí i o námitkách zástupce veřejnosti. Zastupitelé také rozhodují o tzv. zásadních připomínkách městských částí. Více o tom, jaké má zastupitel MČ postavení vůči zastupitelstvu velké Prahy, níže.

Ptáte se na...

Jak dohledat, zda se konkrétní podnět stal návrhem zadání?

Zajímá vás, zda se konkrétní podnět stal nakonec návrhem zadání? Pojďme se podívat na to, jak tento proces probíhá.

Dejme tomu, že nás zajímá jedna konkrétní změna. V databázi změn, kterou provozuje magistrát, si dohledejte, o jakou vlnu změn se jedná. Vlny označované římskými číslicemi jsou v systému číslovány připočtením desítky (vlna V. je vlna 15.), předchozí vlny jsou číslovány klasicky – vlna 6. je vlna 6. i v databázi. Když zjistíte, do které vlny je změna zařazena, je třeba jít na [web magistrátu](#), kde změna buď v archivu pořizovaných změn, nebo mezi aktuálně pořizovanými změnami. V konkrétní vlně je třeba dohledat návrh zadání podle čísla změny. Díky tomu zjistíme, jakým usnesením bylo schváleno pořizování návrhu zadání. Z materiálů zastupitelstva je možné dohledat seznam podnětů (lze i googlovat). V podkladových materiálech zastupitelstva není jednoznačně uvedeno, zda je konkrétní podnět přetaven v konkrétní změnu, ale lze to „vystopovat“ přes katastrální území a navrhovanou změnu funkčního využití území.

3. Postavení městských částí

Postavení městských částí Prahy (dále jen „MČ“) upravuje zákon č. 131/2000Sb., o hlavním městě Praze. Ten jim v § 89 odst. 1 písm. d) vyhrazuje obecnou možnost vyjadřovat se k návrhu územně plánovací dokumentace hlavního města Prahy. Kromě zákona upravuje postavení MČ Statutu hlavního města Prahy¹ (dále jen „Statut“). Právo MČ zasahovat do procesu územního plánování potvrdil i rozšířený senát nejvyššího správního soudu, který dovodil, že *„zákon tedy počítá se samosprávou městské části hlavního města Prahy, byť limitovanou, a nadto mezi pravomoci zastupitelstva městské části výslovně řadí i právo vyjadřovat se k návrhu územně plánovací dokumentace hlavního města Prahy a schvalovat program rozvoje městské části.“*²

Více o rozhodovacích procesech obcí najdete kupř. na webu [spolku Oživení](#) (pozor na specifika Prahy).

3.1 Městská část: rada nebo zastupitelstvo?

Pokud jde o rozdělení výkonu samostatné působnosti mezi zastupitelstvo a radu městské části, i zde platí, že rada městské části rozhoduje v záležitostech patřících do samostatné působnosti městské části, pokud nejsou zákonem vyhrazeny zastupitelstvu městské části nebo pokud si je zastupitelstvo městské části nevyhradí. Ve věcech územního plánování svěruje zákon o hlavním městě Praze zastupitelstvu pouze právo vyjadřovat se k návrhu územně plánovací dokumentace (tj. zásadám i územnímu plánu) hlavního města Prahy (§ 89 odst. 1 písm. d). Pokud tedy půjde o jiné fáze (zadání), pak zřejmě platí, že se na případných připomínkách usnáší rada městské části, neboť Statut hovoří jen o „městské části“ jako takové. To by ostatně potvrzoval i stavební zákon, podle kterého je úkolem rady obce uplatňovat v samostatné působnosti námítky k zásadám územního rozvoje a připomínky k územnímu plánu sousední obce (§ 5 odst. 6 písm. d).

Pozor! Zastupitelé si podle zákona o hlavním městě Praze (§ 94 odst. 3) mohou vyhradit rozhodování o některých věcech v samostatné působ-

¹ Obecně závazná vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

² Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 3 Ao 9/2011.

nosti. Takto si mohou vyhradit i rozhodování o stanoviscích k podnětům a připomínkám k zadáním a návrhům změn územního plánu (nebo celého územního plánu). Pravomoc se vyhrazuje klasickým usnesením zastupitelstva.

Ptáte se na...

Může městská část nějak ovlivnit změny, které na magistrát poslalo bývalé politické vedení?

Městská část nemůže přímo ovlivnit to, co se stane s podnětem na pořízení změny, který byl již jednou na magistrát poslán. Vyjádření bývalého zastupitelstva nebo rady váže městskou část nadále. Navíc o dalším osudu podnětu rozhoduje už jen zastupitelstvo velké Prahy, městské části mohou posílat svoje připomínky v rámci pořizování změny (k zadání i návrhu).

Je samozřejmě dobré, aby městská část dala jasně najevo, jaká je její nová vůle – proto může např. zastupitelstvo přijmout usnesení, které se dané změny týká a může jí vyjádřit nesouhlas. Abychom to shrnuli, městská část může proti změně otevřeně protestovat, ale nemůže sama rozhodnout, zda se bude nebo nebude dále pořizovat nebo zda bude či nebude schválena.

3.2 Co mohou dělat komise územního rozvoje městských částí

Městské části mohou zřídit komisi pro územní rozvoj, která je poradním orgánem rad městských částí. Tyto komise by se měly vyjadřovat ke všem podkladům, které jdou do rady a týkají se územního rozvoje. Především by samozřejmě měli jejich členové vidět podněty na změny územního plánu nebo třeba vyjádření městských částí k návrhům změn územního plánu, vyjadřovat by se měli k otázce územně analytických podkladů anebo k důsledkům plánované rozsáhlejší výstavby na území městské části nebo dokonce k územním řízením, ve kterých má městská část postavení účastníka řízení. Komise také může radě MČ předkládat určité otázky k projednání.

Členové komise by však měli trvat na tom, že tato oprávnění chtějí využít a že se chtějí k podstatným otázkám územního rozvoje vyjadřovat (v této souvislosti je např. dobré trvat na tom, aby byly členům komise včas zasílány materiály, přece jen je třeba je nastudovat a mohou být rozsáhlé). V jednacím řádu rady městské části by mělo být zakotveno, aby se předseda komise územního rozvoje mohli s poradním hlasem účastnit jednání komise v případech, kdy jde o územní plánování. Stanovisko komise by ale mělo být vždy obsaženo v materiálech, které se k radě dostanou.

Komise by měla mít svůj statut a jednací řád (ten může být společný pro všechny komise rady městské části), mělo by z něj být zřejmé i její postavení vůči radě a oprávnění jí samotné a stejně tak i jejích členů.

Z jednání komise by měly být pravidelně zveřejňovány zápisy, včetně usnesení, která komise přijala.

Jednání komisí bývá zpravidla neveřejné, stejně jako je neveřejné jednání rady.

3.3 Co může udělat zastupitel MČ?

Ve vztahu k rozhodování zastupitelstva „velké Prahy“ nemají jednotliví zastupitelé městských částí příliš mnoho možností, jak je ovlivnit. Starosta městské části se sice může účastnit jednání Rady a Zastupitelstva hlavního města a vystoupit tam, pokud se projednávají věci, které se městské části týkají, ale jednotlivý zastupitel žádné specifické právo nemá. Na zasedání zastupitelstva hlavního města může i zastupitel městské části vystoupit – stejně jako kterýkoliv občan.

Pro výkon veřejné funkce zastupitele obecně platí, že ji jsou zastupitelé povinni vykonávat osobně v souladu se svým slibem a nejsou přitom vázáni žádnými příkazy. Člen zastupitelstva je povinen se zúčastňovat zasedání zastupitelstva, popřípadě zasedání jiných orgánů MČ, je-li jejich členem, a plnit úkoly, které pro něho z výkonu funkce v těchto orgánech vyplývají, a úkoly, které mu tyto orgány uloží, hájit zájmy občanů MČ a jednat a vystupovat tak, aby nebyla ohrožena vážnost jeho funkce. Zastupitelé mohou:

- předkládat zastupitelstvu MČ návrhy na projednání,
- vznášet dotazy, připomínky a podněty na radu MČ a její jednotlivé členy, na předsedy výborů zastupitelstva MČ, na statutární orgány právnických osob, jejichž zakladatelem je MČ, a na vedoucí příspěvkových organizací a organizačních složek, které městská část založila nebo zřídila; písemnou odpověď musí obdržet do 30 dnů,

- požadovat od zaměstnanců MČ zařazených do úřadu MČ, jakož i od zaměstnanců právnických osob, které MČ založila nebo zřídila, informace ve věcech, které souvisejí s výkonem jeho funkce, nestanoví-li zákon jinak.

Na úrovni jednotlivých městských částí se ve vztahu k územnímu plánu řeší především podněty na změny a úpravy. Městská část může předkládat vlastní návrhy na změny.

Ptáte se na...

Jak poznám, že je konkrétní změna nebezpečná?

V návrhu zadání nenajdete příliš mnoho informací. Obvykle je tam údaj o tom, které městské části a katastrálního území se změna týká a ještě krkolomný popis toho, jak se má měnit funkční využití území. Platný stav může být třeba veřejné vybavení (s kódem VV), které se má změnit na plochy číste obytné (OB). Dále v popisu návrhu zadání najdete obecný název změny – např. výstavba polyfunkčního objektu. Tyto informace jsou doplněny ještě o rozsah pozemků, které jsou změnou dotčeny a jejich katastrální čísla.

Návrh změny už bývá obsáhlejší, obsahuje ještě jakési odůvodnění. V něm se obvykle uvádí, jestli se rozšiřuje zastavitelné území a jestli změna zasahuje do současného nezastavitelného území. Také se lze dočíst, jestli zasahuje do celoměstského systému zeleně.

Právě tato kritéria bývají klíčová pro určení, zda se jedná o „nebezpečnou“ změnu územního plánu: rozšíření zastavitelného území, devastace zeleně, plošný rozsah změny, zásah do orné půdy, změna veřejného vybavení např. pozemků určených pro školy, na plochy pro bydlení nebo kanceláře. U každé potenciálně nebezpečné změny nemusí být přítomna všechna kritéria nebo ne ve stejné míře. Pokud ale některé z nich objevíte, je třeba zbystřit a změnu začít sledovat.

3.4 Jak se městské části účastní přípravu územního plánu (Metropolitní plán)

Statut hlavního města Prahy svěřuje městským částem v oblasti územního plánování několik pravomocí.³ Konkrétně se této otázce věnuje v ustanovení § 25, 25c a 25d. Ustanovení § 25b Statutu se věnuje Zásadám územního rozvoje hl. m. Prahy. Podle něj je úkolem pořizovatele poslat městským částem jednotlivě zprávu o uplatňování Zásad územního rozvoje hlavního města Prahy s upozorněním, že do 30 dnů po obdržení mohou uplatnit své požadavky, včetně požadavků na vyhodnocení vlivu uplatňování zásad územního rozvoje. Pořizovatel následně vyrozumí jednotlivě městské části o společném jednání k návrhu zásad územního rozvoje nejméně 15 dnů předem a vyzve městské části k uplatnění svých připomínek do 30 dnů ode dne jednání. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Po posouzení návrhu zásad územního rozvoje hlavního města Prahy a zprávy o jejich projednání Ministerstvem pro místní rozvoj a vydání kladného stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj zahájí pořizovatel řízení o Zásadách územního rozvoje hlavního města Prahy. K veřejnému projednání návrhu zásad územního rozvoje hlavního města Prahy přizve jednotlivě městské části 30 dnů předem veřejnou vyhláškou. Městské části mají v rámci projednávání zásad povinnost vyvěsit veřejnou vyhlášku oznamující veřejné projednání návrhu na svoje úřední desky po dobu 30 dnů ode dne doručení této vyhlášky. Statut umožňuje městským částem, aby podávaly svoje připomínky proti návrhu zásad územního rozvoje nejpozději při veřejném projednání. Domníváme se však, že toto ustanovení Statutu nebylo novelizováno ve vztahu k novele stavebního zákona a že budou moci městské části uplatňovat připomínky stejně jako jiné subjekty do sedmi dnů od skončení veřejného projednání.

Otázce pořizování územního plánu se věnuje v ustanovení § 25c (v § 25d jsou pak řešeny regulační plány). Dle názoru rozšířeného senátu Nejvyšší-

.....

³ Pokud jde o rozdělení výkonu samostatné působnosti mezi zastupitelstvo a radu městské části, i zde platí, že rada městské části rozhoduje v záležitostech patřících do samostatné působnosti městské části, pokud nejsou zákonem vyhrazeny zastupitelstvu městské části nebo pokud si je zastupitelstvo městské části nevyhradí. Ve věcech územního plánování svěřuje zákon o hlavním městě Praze zastupitelstvu pouze právo vyjadřovat se k návrhu územně plánovací dokumentace hlavního města Prahy, Pokud tedy půjde o jiné fáze (zadání), pak zřejmě platí, že se na případných připomínkách usnáší rada městské části, neboť Statut hovoří jen o „městské části“ jako takové.

ho správního soudu z těchto ustanovení jasně vyplývá, že „městská část má v procesu pořizování a vydávání územního plánu jednoznačně vymezené postavení a může být vydanou změnou územního plánu hlavního města Prahy dotčena na svých právech.“⁴ Současně soudci potvrdili, že „podle § 18 odst. 1 písm. a) zákona č. 131/2000 Sb. náleží do samostatné působnosti městské části schvalování programu rozvoje městské části (a z povahy věci, i když to zákon výslovně nestanoví, též jeho uskutečňování, jinak by pravomoc schvalovat jej neměla smysl). Jde tedy o samostatnou působnost, kterou městským částem hlavního města Prahy svěřuje sám zákon. Tato úprava navazuje zejména na § 3 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., podle něhož postavení a působnost městských částí jsou stanoveny nejen Statutem hlavního města Prahy, ale i zákonem. Městské části vystupují (v rozsahu stanoveném zákonem a Statutem) v právních vztazích svým jménem a nesou z toho vyplývající odpovědnost. Mají tedy částečnou způsobilost k právním úkonům (a právní subjektivitu).“⁵

V souladu s § 25c odst. 1 Statutu pak platí, že na základě rozhodnutí zastupitelstva hlavního města Prahy o pořízení Územního plánu hlavního města Prahy zpracuje pořizovatel (tj. Magistrát hl. m. Prahy) návrh Zadání územního plánu hlavního města Prahy zpracovaný v rozsahu a formě stanovené prováděcím právním předpisem, který zašle městským částem jednotlivě. Městské části jsou oprávněny do 30 dnů od obdržení návrhu zadání tohoto územního plánu uplatnit u pořizovatele své písemné připomínky. K připomínkám podaným po uvedené lhůtě se nepřihlíží. Následně musí pořizovatel městským částem (jednotlivě) oznámit místo a dobu konání společného jednání k návrhu územního plánu hlavního města Prahy 15 dnů předem a vyzve městské části k uplatnění svých připomínek do 30 dnů ode dne jednání. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

O zahájení řízení o vydání územního plánu a veřejném projednání musí pořizovatel vyzoomět městské části alespoň 30 dní předem, a to opět jednotlivě. Městské části pak zajistí vystavení veřejné vyhlášky oznamující veřejné projednání návrhu územního plánu hlavního města Prahy po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky. Městské části mohou podat připomínky (z nichž některé mohou označit za připomínky zásadní)⁶ proti návrhu

.....
⁴ Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 3 Ao 9/2011.

⁵ Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 3 Ao 9/2011.

⁶ Pořizovatel pak v rámci vyhodnocení zpracuje návrh rozhodnutí o zásadní připomínce městské části proti návrhu územního plánu hlavního města Prahy, které bude za účasti městské části projednáno ve výboru územního rozvoje

územního plánu hlavního města Prahy nejpozději při veřejném projednání (v tomto bodě Statut nereaguje, stejně jako v případě konceptu územního plánu na poslední změnu stavebního zákona, který obecně tuto lhůtu prodloužil na sedm dní po skončení veřejného projednání. Domnívám se, že v praxi by městským částem nebylo v podání připomínky bráněno, ovšem bylo by žádoucí, aby Statut byl uveden do souladu se stavebním zákonem). Městská část, která podala zásadní připomínky, sdělí pořizovateli do 30 dnů od vydání Územního plánu hlavního města Prahy, zda bylo vyhověno zásadním připomínkám městské části proti návrhu Územního plánu hlavního města Prahy, nebo sdělí důvody, pro které jim vyhověno nebylo. Obdobná pravidla se v Praze vztahují na projednání změn územního plánu. S městskými částmi musí být projednána také zpráva o uplatňování územního plánu, a to před projednáním v Zastupitelstvu hlavního města Prahy.

.....

zastupitelstva hlavního města Prahy a následně předloženo včetně návrhu na vydání územního plánu hlavního města Prahy zastupitelstvu hlavního města Prahy. Konečné rozhodnutí o zásadní připomínce městské části proti návrhu územního plánu hlavního města Prahy náleží zastupitelstvu hlavního města Prahy. Rozhodne-li zastupitelstvo hlavního města Prahy o změně nebo zrušení rozhodnutí o zásadní připomínce městské části proti návrhu územního plánu hlavního města Prahy, zajistí pořizovatel uvedení územního plánu hlavního města Prahy do souladu se zněním rozhodnutí. Do té doby nelze podle územního plánu hlavního města Prahy v dotčeném území rozhodovat.

4. Změny územního plánu

Územní plán není dokument neměnný, ačkoli by měl být ze své podstaty dokumentem dostatečně stabilním. Stavební zákon zná způsob aktualizace územního plánu – jednou za čtyři roky má dojít k vyhodnocení uplatňování územního plánu a následně k jeho aktualizaci. Ta by samozřejmě měla v ideálním případě vypadat jako systematická promyšlená změna. To se však v praxi neděje. Stavební zákon totiž umožňuje, aby se územní plány měnily ještě skrze tzv. změny územního plánu, tj. změny jeho částí prováděné ad hoc podle podnětů. Změnou se mění tzv. závazná část územního plánu (staré územní plány mají dvě části – závaznou a směrnou). Územní plán prošel za léta své účinnosti stovkami změn, z nichž mnohé byly motivovány čistě soukromými zájmy komerčního rázu, a přitom měly zcela zásadní negativní dopad na podobu a životní prostředí Prahy (šlo např. o rozsáhlou zástavbu orné půdy, přeměnu ploch pro umístění školek na funkci administrativy, zástavbu částí parků apod.).

Změny územního plánu se pořizují totožnou cestou jako celý územní plán, včetně účasti městských částí a veřejnosti.

4.1 Jak to probíhá?

Oficiálně představený postup pro podávání podnětu ke změně územního plánu najdete na webu magistrátu: http://servis.praha-mesto.cz/uzplan/uzemni_plan_hmp/post_zmen.htm

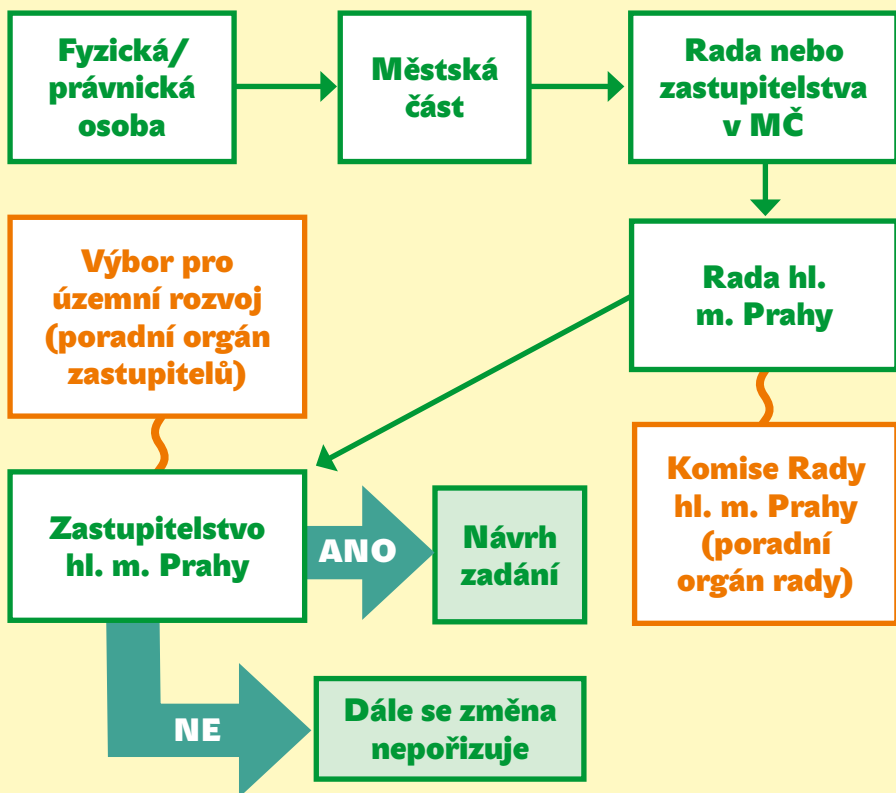
V Praze platí, že fyzické ani právnické osoby (občané ani developeři), nemohou podávat podněty zastupitelstvu velké Prahy samy, ale musí tak činit jedině prostřednictvím městské části, jejíhož území se změna týká.

Městská část podněty sbírá a jednou za čas je předává Radě hl. m. Prahy. Před tím se ale musí městská část k podnětům vyjádřit. Ideální by samozřejmě bylo, kdyby podněty prošly řádně příslušnou komisí rady a aby o nich (na základě doporučení rady) hlasovalo zastupitelstvo městské části. To se však v praxi neděje vždy. Zákonné požadavky jsou totiž uspokojeny i tehdy, když o podnětech hlasuje jen rada. Jedinou možností jak přenést rozhodování definitivně a bez výkladových rozporů na zastupitelstvo je, že by o takovém kroku právě zastupitelé rozhodli (viz níže). Jestli tak neučiní, měli by se alespoň členové komise územního rozvoje domáhat, aby jim byly vždy předávány dostatečné podklady k jednotlivým podnětům, aby se k nim mohli relevantně vyjádřit.

Podněty jsou následně předány „velké Praze“. Její zastupitelstvo pak rozhodne, jestli se budou na jejich základě pořizovat návrhy zadání či nikoli. Pokud se návrh zadání připravovat bude, může se městská část zapojit stejně, jako je tomu u přípravy celého územního plánu – ve fázi zadání, i obou návrhů. I proti změně se městská část může bránit žalobou.

Důležité je, že podnět na pořízení zadání může vyjít i od městské části. O tomto podnětu by mělo hlasovat zastupitelstvo – přeci jen by na takovém kroku měla být nalezena širší shoda, ale to jestliže tento úkon učiní rada, opět to není nezákonné. V každém případě by ale mělo být z podnětu, který městská část předloží velké Praze, naprosto jasné, zda ho podala soukromá osoba za účelem své investice (zejm. v případě velkých developerských projektů), nebo jestli se jedná o skutečný projekt městské části. Není vhodné, aby městské části uplatňovaly developerské projekty jako svoje vlastní.

Grafické znázornění pořizování změn územního plánu



Ptáte se na...

Podílí se investor na nákladech na pořízení změn územního plánu?

Zdalo by se, že je logické, že se investor podílí alespoň zčásti na úhradě nákladů, které vznikají při pořizování změn územního plánu. Náklady totiž nejsou v žádném případě zanedbatelné, ale šplhají se i do desítek tisíc. Přestože stavební zákon umožňuje obci, aby si za pořízení změny územního plánu, která je vyvolána soukromou potřebou investora (a to nepochybně řada změn byla), pořizuje Praha všechny změny územního plánu z veřejných rozpočtů.

5. Úpravy územního plánu

Vedle změn územního plánu se přijímají úpravy směrné části územního plánu. Existuje několik druhů úprav. Mezi ně patří úpravy využití území (kód míry využití území, minimální podíly bydlení) nebo úpravy směrných hranic funkčního využití území. Podstatnou odlišností úprav oproti změnám spočívá v tom, že úpravy prováděl pouze Odbor územního rozvoje MHMP bez veřejného projednání. Občané ani městské části se tedy k úpravám nemohli vyjádřit.

Počet úprav přesáhnul od roku 2000 celkem 1200. Mnohé z nich poškodily pražské čtvrti a zhoršily život místních obyvatel. Teprve koncem roku 2013 označil Nejvyšší správní soud úpravy s vyloučením veřejnosti za nezákonné. Potvrdil, že pro příště se musí úpravy schvalovat na veřejném jednání zastupitelstva a občané mají právo se k nim vyjádřit. Dopady úprav však mohou být stejné nebo i horší než je tomu u změn. Úpravou se mění tzv. kód využití území, který obsahuje koeficient podlažních ploch a koeficient zeleně, což v praxi znamená, že investor může stavět třeba osmipodlažní dům namísto původního třípodlažního.

Nyní musí být minimálně kódy míry využití území měněny skrze opatření obecné povahy (tedy veřejně projednanou změnou územního plánu) stejně jako změny. Minimální podíly bydlení jsou spornější, ačkoli jejich změny jsou stejně závažné. Zatím o této otázce rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Změna územního plánu Z 2832, která se právě projednává, však navrhuje, aby se prakticky celá směrná část územního plánu převzala do závazné. Tím by přestala být otázka úprav aktuální.

Více o problematice nezákonných úprav najdete na webu [Změny Prahy](#). Postup při pořizování úprav územního plánu najdete na [stránkách Prahy](#). Blíže k regulativům územního plánu na stránkách [Institutu plánování a rozvoje](#).

6. Městské části a regulační plán

Regulační plány jsou podrobnou regulací konkrétního území. Regulační plány mohou být užitečným nástrojem, který může určovat pravidla zástavby a v některých případech nahrazují i územní rozhodnutí. Regulační plány tedy určují i takové podrobnosti, jako je technické provedení nebo napojení staveb.

V Praze není pořizování regulačních plánů příliš obvyklé (Praha má jen jeden platný územní plán a 5 rozpracovaných), přestože by se pro řadu lokalit hodily a mohly by zamezit řadě problémů.

O pořízení regulačního plánu rozhoduje stejně jako v případě územního plánu zastupitelstvo velké Prahy. Toto zastupitelstvo jej také schvaluje. Městské části jsou tedy jen vedlejšími hráči, ale přesto se mohou o vytvoření regulačního plánu pokusit.

Podle statutu hl. m. Prahy jsou to právě ony, kdo dává magistrátu podnět na pořízení regulačního plánu (povinnost pořídit regulační plán může být uložena už v územním plánu). Prostřednictvím městských částí podávají žádosti o pořízení regulačního plánu i soukromé osoby. Po pořízení návrhu zadání regulačního plánu se k němu vyjadřují a mají 30 dnů na to, aby uplatnily svoje požadavky na podobu regulačního plánu. Městské části se vyjadřují i k návrhu regulačního plánu a mohou v této fázi uplatnit tzv. zásadní připomínku, o které rozhodují zastupitelé.

Regulační plány a územní studie jsou ideálními instituty, které by měly doplňovat připravovaný Metropolitní plán. Ten bude totiž tak obecný, že nebude schopen dostatečně chránit území před nežádoucí výstavbou.

Více o regulačních plánech najdete na webu [Institutu plánování a rozvoje](#).

Ptáte se na...

Kdo zaplatí regulační plán?

Jestliže se jedná o regulační plán zpracovaný z podnětu samotného města nebo městské části, hradí náklady na jeho pořízení velká Praha.

Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiné osoby, může příslušné zastupitelstvo v rozhodnutí podmínit jeho pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem a na mapové podklady.

Při pořizování regulačního plánu na žádost zajišťuje a hradí jeho zpracování, mapové podklady a projednání s dotčenými orgány žadatel. Náklady spojené s projednáním regulačního plánu hradí pořizovatel.

7. Kdy může městská část Prahy žalovat územní plán?

Obce (v případě Prahy městské části) jsou aktivně legitimovanými k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy (tedy územního plánu, jeho části nebo změny) ze dvou titulů – jednak jsou samozřejmě vlastníky, kteří mohou být dotčeni na svých věcných právech přijetím opatření obecné povahy a v druhé řadě jsou aktivně legitimovány ex lege – § 101a odst. 2 soudního řádu správního jim dává možnost napadnout opatření obecné povahy vydané krajem (tedy Hlavním městem Praha), což logicky vyplývá z postavení obcí jako veřejnoprávních korporací, které mají chránit zájmy svých občanů, svůj majetek a veřejný zájem. Toto svoje oprávnění, jak je ostatně pochopitelné, využívají v případě schválené nadřazené územně plánovací dokumentace – zásad územního rozvoje. K povinnosti a právu obce prát se za své občany se ostatně vyjádřil také Nejvyšší soud, podle kterého je zřejmé, „že obec je veřejnoprávní korporací, jejíž faktický základ tvoří její občané... Občané mají schopnost vnímat uvedené imise a jsou-li jimi rušeni při oprávněném užívání nemovitostí ve vlastnictví obce, je jimi při výkonu svého vlastnického práva rušena i obec.“⁷ Přesto se však nejedná o skutečnou actio popularis, obec vždy namítá porušení svých vlastnických práv nebo naopak jde o aktivní legitimaci ex lege za účelem ochrany práva na samosprávu (kam ovšem spadá již zmíněná ochrana občanů).

Pokud jde o aktivní legitimaci městských částí hlavního města Prahy, pak je třeba odkázat na názor rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, podle kterého „právě městská část, která byla aktivním účastníkem v územně plánovacím procesu, byla způsobenou nepředvídatelností dalšího vývoje území, na němž vykonává samostatnou působnost a ve vztahu k němuž zastupuje své občany, jednoznačně zasažena ve svém právu na samosprávu i právu na výkon samostatné působnosti. Ostatně účast městské části v daném řízení zvýšila efektivitu soudního přezkumu, neboť popsaným zásahem byli dotčeni i majitelé nemovitostí v příslušném území. A bylo by spíše pokrytectvím akceptovat účast všech vlastníků a vyloučit městskou část jako zástupce zájmů svých obyvatel.“⁸ Dlužno poznamenat, že městská část argumentovala ve prospěch svého účastenství mj., že napadeným řešením v územním plánu by došlo ke zhoršení životního prostředí a zdraví

⁷ Nejvyšší soud, 2 Cdon 330/97, [R 6/2001 civ.]

⁸ Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 3 Ao 9/2011.

občanů městské části, ke zhoršení podmínek dopravní obslužnosti (městská část přitom nemá vlastní majetek, pouze spravuje majetek hlavního města a vykonává k němu vlastnická práva). Rozšířený senát nesouhlasil s tím, že by bylo protismyslné, aby městské části hlavního města Prahy navrhovaly zrušení části územního plánu hlavního města Prahy, neboť městská část jako navrhovatel by byl v takovém případě integrální částí hlavního města, který byl ve věci odpůrcem. Rozšířený senát proto shrnul, že městská část hlavního města Prahy je aktivně legitimována k napadení územního plánu a zdůraznil, že *„aktivní legitimace městské části hlavního města Prahy k podání návrhu podle § 101a s. ř. s. není odvozována jen z její role během samotné přípravy územního plánu hlavního města Prahy, ale z jejího širšího práva na samosprávu a vlastní působnost.“*⁹ Bude jistě zajímavé sledovat vývoj takového nasměrování aktivní legitimace pro podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy, které dle našeho názoru směřuje více k chápání takového návrhu jako actio popularis.

Ptáte se na...

Jaké jsou náklady na soud?

Ten, kdo navrhuje zrušení územního plánu, musí uhradit tzv. soudní poplatek, který je v současnosti ve výši 5000 Kč. Městská část samozřejmě může využít služeb advokáta.

Pokud by byla městská část neúspěšná, nemusí se vůči Praze obávat toho, že by musela hradit náklady na právní zastoupení. To vyplývá z jednoho nálezu Ústavního soudu: U statutárních měst lze presumovat existenci dostatečného materiálního a personálního vybavení a zabezpečení k tomu, aby byla schopna kvalifikovaně hájit svá rozhodnutí, práva a zájmy, bez toho aniž by musela využívat právní pomoci advokátů. Nebude-li jimi v příslušném řízení prokázán opak, nejsou náklady na zastoupení advokátem nákladem účelně vynaloženým. (Podle nálezu Ústavního soudu sp. zn. II.ÚS 376/12, ze dne 14. 3. 2013.)

⁹ Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 3 Ao 9/2011.

8. Co se děje po zrušení změny územního plánu nebo části územního plánu

Stavební zákon v § 55 odst. 3 říká, že v případě, kdy dojde ke zrušení části územního plánu, zastupitelstvo musí bezodkladně rozhodnout o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu. Nezpracovává se zadání, ale jinak se postupuje podobně jako u pořizování původní změny.

Pokud je zrušen celý územní plán (to, že by byl zrušen celý územní plán, se nestává příliš často), nevstupuje na jeho místo původní územní plán. Území nemá prostě žádný územní plán a platí omezená pravidla pro výstavbu. Je třeba začít co nejdříve pracovat na novém územním plánu.

Jiná je však situace u změn územního plánu (ačkoli i zde je to sporné). Nejvyšší správní soud k tomu řekl: „*Nedochází-li zásadně k obnově původního právního předpisu, pak nejsou důvody pro zásadní odlišný přístup k opatřením obecné povahy, která nejsou ani právním předpisem a ani rozhodnutím, nicméně v konkrétním případě se svojí povahou právnímu předpisu nebo rozhodnutí blíží, neboť upravují práva a povinnosti abstraktně určeného okruhu osob vztahující se k uspořádání určitého konkrétního území. Je pro ně tedy typické, že po celou dobu své platnosti a účinnosti mají normativní účinek vůči abstraktně definovanému okruhu osob majících určitý vztah k území, jehož uspořádání je regulováno, a že tento normativní účinek trvá právě jen za předpokladu platnosti a účinnosti opatření obecné povahy (eventuelně může trvat i po jeho zrušení, pokud by tak stanovila přechodná ustanovení opatření obecné povahy, jímž by bylo zrušené opatření obecné povahy nahrazeno). Ani zrušením opatření obecné povahy proto nedochází k „oživnutí“ předchozího opatření obecné povahy. Územní plán je podle ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona vydáván formou opatření obecné povahy podle správního řádu. Proto se ani neobnovuje územně plánovací dokumentace účinná před vydáním zrušeného územního plánu nebo jeho části. Stavby v území neřešeném územně plánovací dokumentací lze v zastavěném území (intravilánu) obce povolit a dále lze pro rozhodování v území využít ust. § 18 odst. a § 188a stavebního zákona 5 (umístování staveb v nezastavěném území). Nejvyšší správní soud se na základě výše uvedeného neztotožňuje se závěrem krajského soudu, že po zrušení napadené části územního plánu by povinnost zachování průchodu pro stěžovatele plynula z dosavadní územně plánovací dokumentace. Přitom si je vědom toho, že v rozsudku ze dne 27. 10. 2011, č. j. 2 Ao*

6/2011 – 210, bylo k posuzování změny územního plánu vysloveno, že „(z)rušení změny územního plánu (byť např. „jen“ z procesních důvodů) nevede pořizovatele k povinnosti vydat změnu opakovaně (to mj. plyne i z toho, že opatření obecné povahy nelze zrušit a vrátit k dalšímu řízení, ale toliko zrušit – srov. § 78 a § 101d s. ř. s.). Dojde-li ke zrušení opatření obecné povahy, které spočívá ve změně územního plánu, ať již v soudním či přezkumném řízení, znamená to, že platí územní plán v podobě před zrušenou změnou. To plyne nejen z jazykového výkladu výrazu „změna“, nýbrž také z koncepce stavebního zákona, který stanoví povinnost každé obce mít vlastní územní plán pro celé své území a neumožňuje územní plán pořizovateli bez dalšího zrušit (§ 188, § 43 stavebního zákona).“ Citovaný závěr se však vztahuje pouze na změnu územního plánu, kde má své opodstatnění. Změna územního plánu je totiž regulací menší intenzity v procesu územního plánování a nepředstavuje natolik vážný zásah do právní jistoty obyvatel obce. Pokud nadále platí územní plán v podobě před zrušenou změnou, pak dochází k „návratu“ k logické a vnitřně provázané koncepci územního plánu. Zvolené řešení tak přispívá k větší stabilitě a zohledňuje potřebu souvislé regulace celého území obce.“¹⁰

Tento názor však může být zpochybněn – jestliže má schválení nového územního plánu (opatřením obecné povahy) účinky zrušení původního územního plánu, proč by schválení stejného aktu, také opatření obecné povahy, nemělo tyto účinky k části územního plánu, kterou mění? Ostatně v Metodickém doporučení k vybraným problémům pořizování územního plánu (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2015)¹¹ se uvádí: **„V případě, že byla zrušena část územního plánu, která byla v rozporu se zákonem, pak je na tuto část území pohlíženo jako na území bez územního plánu, pokud soud v rozsudku nestanovil jinak. Ty části územního plánu, které nebyly zrušeny, zůstávají v platnosti. Pro předmětné území je pak třeba (bezodkladně) pořídit změnu územního plánu, která odstraní nedostatky, vytknuté v rozhodnutí nebo v rozsudku soudu, kvůli kterým byla část územního plánu zrušena.“** Stavební zákon pak říká: „Dojde-li ke zrušení části územního plánu nebo nelze-li podle něj rozhodovat na základě § 54 odst. 4 a 5, zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu. Zpráva o uplatňování územního plánu ani zadání změny územního plánu se v tomto případě nezpracovávají.

¹⁰ Viz rozsudek NSS ze 23. 5. 2013, sp. zn. 7 AOs 4/2012, dostupný na www.nssoud.cz

¹¹ Viz Ústav územního rozvoje http://www.uur.cz/default.asp?ID=4633#index_4

V rozsahu této změny se dále § 55 odst. 3 SZ postupuje obdobně podle § 43 až 45, § 50 odst. 2 až 8 a § 51 až 54; vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se při uvedení územního plánu do souladu s územně plánovací dokumentací kraje nezpracovává... ”

Podle našeho názoru by mělo mít zrušení změny tentýž účinek jako zrušení územního plánu – konkrétní lokalita nebude regulována a je třeba přistoupit k pořízení nové změny, která „bílé místo“ vyplní. Je však vždy zapotřebí při pořizování nové změny postupovat přesně v souladu se stavebním zákonem.

9. Náhrada škod

Pokud dojde ke zmaření investice v důsledku zrušení části územního plánu, zná stavební zákon postup pro takzvané náhrady za změny v území. Konkrétně jde o § 102 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení platí, že vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených náklad na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny.

Otázkou je, do jaké míry by se dotčený investor mohl dožadovat náhrad za nesprávný úřední postup, resp. za vydání nezákonného rozhodnutí,¹² kdyby byla zrušena změna spočívající v přeměně dosud nezastavitelného pozemku na plochu zastavitelnou. Na změnu územního plánu neexistuje právní nárok a navíc je třeba vycházet z toho, že samotná změna územního plánu neumožňuje území zastavět! Po změně musí následovat územní řízení, kde je teprve dáno, zda je či není možné stavět (ani schválená změna neznamená, že se stavět bude moci).

Nejvyšší soud navíc opakovaně potvrdil (a praxi potvrdil i Ústavní soud), že v případě, kdy je vydáno rozhodnutí ve prospěch investora, které je následně zrušeno, nevznikla škoda samotným rozhodnutím (změnou územního plánu), ale až jeho zrušením. Zrušení rozhodnutí však bylo v sou-

.....

¹² To, že je opatření obecné povahy považováno pro účely náhrady škody za rozhodnutí, vyplývá z důvodové zprávy k vládnímu návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. Zde se uvádí: „Mezi nové instituty, které nový správní řád přinese, patří především veřejnoprávní smlouvy, opatření obecné povahy a některé jiné úkony správního orgánu (vyjádření, osvědčení a sdělení podle části čtvrté nového správního řádu). Je nesporné, že rovněž za škodu způsobenou na základě těchto institutů by měl stát nebo územní samosprávné celky odpovídat. V případě veřejnoprávních smluv a opatření obecné povahy se tyto instituty výslovně podřazují pod režim rozhodnutí, takže po procesní stránce se bude v případě náhrady škody způsobené těmito instituty postupovat tak, jako by šlo o nezákonné rozhodnutí.“

ladu se zákonem, proto opakovaně soudy investorům náhrady škod v těchto případech nepřiznávají. V žádném případě se však otázka náhrad netýká městských částí, ale „velké Prahy“, neboť její zastupitelé o změnách rozhodují.

O náhradě škody na základě nezákonného rozhodnutí – opatření obecné povahy (změny územního plánu hl. m. Prahy Z 1201/07)¹³ také rozhodoval Obvodní soud pro Prahu 1. Ten potvrdil, že zrušením územního plánu žádná reálná škoda nevzniká. Veškeré podnikatelské plány s realizací konkrétního záměru jsou totiž jen hypotetické, neboť vydání správních rozhodnutí nelze presumovat. Investoři jednají vždy v rámci svého podnikatelského rizika. (Viz rozsudek obvodního soudu pro Prahu 1, sp. zn. 39 C 275/2013 ze dne 21. 10. 2014.) Soud nárok neuznal také s odkazem na výše uvedený rozsudek Nejvyššího soudu.

¹³ Podle informací poskytnutých magistrátem hl. m. Prahy v dubnu 2015 se také jednalo o jediný případ, kdy investor náhradu škody požadoval a tento nárok u soudu uplatnil.

10. Vztah Pražských stavebních předpisů a územního plánu

Není zcela jasné, jaký bude vztah mezi obecně závaznou vyhláškou č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy (které je po materiální stránce opatřením obecné povahy) a nařízením č. 11/2014 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze. V odůvodnění Pražských stavebních předpisů se ke vztahu PSP a územního plánu uvádí: „*Dosavadní předpis se zabývá umístováním staveb a částečně i regulací objemu zástavby, obdobně jako to činí územně plánovací dokumentace. Zřetelně chybí vyjasnění vztahu územně plánovací dokumentace a vyhlášky. Nastavení vztahu by mělo být předmětem zákonné úpravy, avšak ta ve stavebním zákoně chybí (jediným náznakem jsou ustanovení § 53 odst. 4 a § 68 odst. 4 stavebního zákona, která stanoví, že pořizovatel posoudí soulad návrhu územního plánu, resp. návrhu regulačního plánu, mj. s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů). Z formulace lze implicitně dovodit legislativní nadřazenost obecné právní úpravy (OTPP) nad obsahem územně plánovací dokumentace. Tato hierarchie je odůvodněná ve vztahu ke stavebně technickým požadavkům, jeví se ale jako nevhodná (až kontraproduktivní) u prostorové regulace staveb a zastavitelnosti. Zde je to naopak územně plánovací dokumentace, která díky znalosti lokálních podmínek může stanovit pro území optimální a kontextuální pravidla. Naprostá většina evropských systémů regulace je založena na omezení platnosti prostorových regulativů obecného předpisu pouze na území, pro které není zpracován regulační plán. Nelze samozřejmě ve vyhlášce obecně (v rozporu se stavebním zákonem) nastavit přednost územně plánovací dokumentace před obecným právním předpisem. Je však možné (a potřebné) v některých případech předvídat možnost úpravy určitého regulativu v územně plánovací dokumentaci s ohledem na místní podmínky odchylně od úpravy v obecném předpisu. Činí tak ostatně i vyhláška č. 501/2006 Sb. (ovšem v ne zcela dostatečné míře).*“

Je tedy pravděpodobné, že konkrétní odpověď na otázku přednosti bude muset dát soud. Soudy už dříve řešily např. rozpor mezi nařízením obce o stavební uzávěře a obecně závaznou vyhláškou, kterou byl vyhlášen územní plán, ale tato judikatura se dá dost obtížně použít pro nynější situaci.

Pražské stavební předpisy jsou skutečně prováděcím předpisem ke stavebnímu zákonu a ve vztahu k území Prahy nahrazují obecnou vyhlášku

č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která platí pro zbytek republiky. Pražské stavební předpisy nahrazují původní vyhlášku č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze.

Z judikatury:

Obec vydávající územní plán může stanovit jiné další omezení pro stavby v regulované lokalitě. Pokud by měla územně plánovací dokumentace pouze kopírovat požadavky na stavby stanovené právními předpisy (včetně obecných požadavků na využívání území), nebyl by důvod, aby byl soulad s územně plánovací dokumentací samostatným hlediskem pro posouzení záměru žadatele. Dále je třeba si uvědomit, že nástroji územního plánování se vždy nastolí určitý stav vztahů v území, který má být v daném území do budoucna respektován. Nástroje územního plánování nemohou samy o sobě ovlivnit případnou protiprávní praxi stavebních úřadů, které mají naopak povinnost aplikovat regulaci stanovenou nástroji územního plánování tak, aby výsledný stav do budoucna odpovídal vztahům v území nastoleným územním plánem. Ani případná protiprávní praxe stavebního úřadu způsobující legalizaci staveb jsoucích v rozporu s platným územním plánem tedy zpravidla není relevantní pro přezkoumání proporcionality regulace stanovené územním plánem, který naopak reguluje stav, který má být na daném území nastolen (rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 Ao 9/2011 ze dne 7. 11. 2012).

11. Kde hledat informace

[Obecný rozcestník k územnímu plánu](#)

[Institut plánování a rozvoje](#)

[K účasti veřejnosti v územním plánování Praze](#)

[Geoportál Prahy](#)

[Informace k Metropolitnímu plánu](#)

[Informace ke změnám územního plánu](#)

[Informace k úpravám územního plánu](#)

[Databáze změn územního plánu s vyhledáváním](#)

[Databáze úprav územního plánu s vyhledáváním](#)

Metodické materiály k územnímu plánování a chodu obce:

[Metodická sdělení ministerstva pro územní rozvoj k územnímu plánování](#)

[Metodiky Úřadu územního plánování](#)

[Metodická sdělení Ministerstva vnitra pro obce](#)

[Doporučení Veřejného ochránce práv](#)

[Sborníky Veřejného ochránce práv](#)



Zastupitelův průvodce po džungli územního plánu Prahy

Praha, 2015

Autorka: **Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.**

Vydala Arnika – Centrum podporu občanů
Chlumova 17, Praha 3, 130 00, tel. 222 781 471

Více informací: www.zmenyprahy.cz

Grafická úprava & sazba: *Jakub Němeček*

*Tato publikace odráží právní a faktický stav k 30. 7. 2015
a může se stát, že v průběhu doby některé informace ztratí platnost.*

NADAČNÍ FOND
RODINY ORLICKÝCH



Publikace byla vydána za laskavé finanční podpory
Nadačního fondu rodiny Orlických.

Toto dílo podléhá licenci
Creative Commons

Uvedte původ – nevyužívejte komerčně



Nepropadejte panice!

www.zmenyprahy.cz