

Název bodu jednání**Zrušení dokumentu „Obecné zásady posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP Příbram“****Předkládá:** Rada města Příbram**Zpracoval:** Ing. Vladimír Vrba, vedoucí Stavebního úřadu a územního plánování**Napsal:** Vojtěch Vaverka, vedoucí odd. územního plánování

součinnost: Ing. Ivan Fuksa, určený zastupitel pro sp

Projednáno: Radou města Příbram dne 24.08.2026**Text usnesení RM:**

R.usn.č.0724/2026

1. doporučuje ZM

zrušit dokument "Obecné zásady posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP Příbram"

2. ukládá

OVV zařadit tento materiál na program jednání ZM dne 16.09.2026.

Návrh usnesení ZM:

ZM ruší dokument "Obecné zásady posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP Příbram", a to okamžikem přijetí tohoto usnesení.

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města Příbram dne 07.10.2019 usn. č. 242/2019/ZM schválilo dokument „Obecné zásady posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP Příbram“ (příloha č. 1).

Tyto Zásady vznikly za účinnosti předešlého stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.), nicméně vychází z principů, které přetrvávají i ve stávajícím legislativním prostředí (stavební zákon č. 283/2021 Sb.).

Hlavní myšlenkou zásad bylo nevystavit město Příbram riziku náhrad za změnu v území, které v současnosti upravuje § 133 až 136 zákona č. 283/2021 Sb.

§ 133 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.:*Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila.*

Vzhledem k tomu, že ÚP Příbram nabyl účinnosti dne 17.07.2018, tj. doba 5 let od účinnosti ÚP již uplynula a tudíž riziko náhrad za změnu v území podle stavebního zákona již městu Příbram nehrozí, doporučil Výbor pro územní plánování města Příbram na svém jednání dne 09.04.2026 Zastupitelstvu města Příbram tyto Zásady zrušit.

Přílohy:

1. Obecné zásady posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP Příbram (schválené Zastupitelstvem města Příbram dne 07.10.2019 usn. č. 242/2019/ZM)
2. Ust. § 133 až 136 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (náhrady za změnu v území)

Obecné zásady posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP Příbram (schválené Zastupitelstvem města Příbram dne 07.10.2019 usn. č. 242/2019/ZM)

ZM deklaruje při posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP ctění následujících obecných zásad:

- 1)** ZM si je vědomo zákonného ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, kdy **vymezení dalších zastavitelných ploch změnou územního plánu je možné pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.** Vzhledem k tomu, že stávající Územní plán Příbram disponuje dostatečným rozsahem doposud nevyužitých zastavitelných ploch, nelze tato potřeba objektivně prokázat.
- 2)** S ohledem na bod 1) **je vymezení nové zastavitelné plochy možné pouze v případě kompenzace, tj. zrušení jiné zastavitelné plochy o stejné výměře.** Z důvodu potencionálních rizik souvisejících se zrušením zastavitelné plochy a možným uplatněním nároku na náhradu ze strany vlastníka pozemku nebude ZM schvalovat pořízení změn ÚP, které by spočívaly ve vymezení nových zastavitelných ploch, vyjma návrhů na změnu, které již navrhují vlastní nebo dohodnutou plochu ke kompenzaci.
- 3) Případné nové zastavitelné plochy (viz bod 2) budou vymezovány:**
 - v logické vazbě na stávající zastavěné území, případně zastavitelné plochy ze stávajícího Územního plánu Příbram (to znamená, že nebudou vymezovány směrem do volné krajiny, bez návaznosti na stávající strukturu zástavby, v nevhodných tvarech, vycházejících pouze z majetkoprávních vztahů);
 - s respektem k jedinečnému charakteru stávající zástavby (například území Orlova nebo významné dominanty města – Svaté Hory);
 - ve vazbě na stávající nebo Územním plánem Příbram navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu;
 - s respektem k charakteristickému krajinnému rázu území (to znamená mimo jiné neumisťovat nové zastavitelné plochy v pohledově exponovaných pozicích, v kontaktu s nivou, vodotečí, v ochranném pásmu lesa, apod.);
 - s tím, že nebude docházet k nežádoucím střetům různého funkčního využití stávající zástavby, případně zastavitelných ploch z Územního plánu Příbram s nově vymezovanými plochami.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění

Náhrady za změnu v území

§ 133

Oprávněné osoby

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby a osobě, která má jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě (dále jen „oprávněná osoba“) a které vznikla škoda v důsledku zrušení nebo významného omezení zastavitelnosti pozemku na základě změny územně plánovací dokumentace nebo vydáním nové územně plánovací dokumentace, náleží náhrada škody spočívající v nákladech vynaložených na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění dluhu.

(2) Oprávněné osobě náleží dále náhrada, byla-li její práva k pozemku nebo stavbě významně omezena územním opatřením o stavební uzávěře a byla-li jí tím způsobena škoda.

(3) Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.

(4) Náhrada oprávněné osobě dále nenáleží, nabylo-li právní moci povolení záměru, pro který bylo zastavění příslušnou územně plánovací dokumentací určeno, a toto povolení je platné nebo pozbylo platnosti.

§ 134

Povinné osoby

(1) Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, kraj nebo stát, jejichž orgány vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu nebo územní opatření o stavební uzávěře.

(2) Náhrada se poskytne na základě písemné žádosti oprávněné osoby obsahující prokázání škody.

§ 135

Způsob náhrady

(1) Náhrada se poskytuje v penězích. Místo peněžité náhrady lze na základě dohody poskytnout oprávněné osobě jiný pozemek nebo stavbu; právo na vyrovnání rozdílu mezi výší peněžité náhrady a hodnotou náhradního pozemku nebo stavby tím není dotčeno.

(2) Dojde-li k následné změně územního plánu anebo změně nebo zrušení regulačního plánu a pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do původního nebo jiného režimu umožňujícího zastavění, je ten, komu byla náhrada vyplacena, povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit tomu, kdo ji poskytl, do 3 měsíců od vyrozumění o vzniku této povinnosti. Byl-li místo peněžité náhrady poskytnut oprávněné osobě jiný pozemek nebo stavba, je povinna vrátit náhradu v té výši, která by jí jinak náležela.

(3) Povinnost vrátit náhradu zaniká po 5 letech od nabytí účinnosti změny územního plánu anebo změny nebo zrušení regulačního plánu, na jejichž základě nárok na náhradu vznikl.

§ 136

Regresní náhrada

(1) Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v důsledku územně plánovací činnosti, může požadovat regresní náhradu od správního orgánu, na základě jehož požadavku došlo k omezení vlastnického práva vlastníka, popřípadě od kraje nebo státu, pokud došlo ke změně územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v důsledku jejího uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

(2) Obec nebo kraj uplatní požadavek na regresní náhradu do 3 měsíců od uhrazení náhrady, jinak jejich právo zaniká. Regresní náhrada musí být uhrazena do 3 měsíců od doručení požadavku obce nebo kraje, který tuto náhradu uhradil.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění

Náhrady za změnu v území

§ 133

Oprávněné osoby

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby a osobě, která má jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě (dále jen „oprávněná osoba“) a které vznikla škoda v důsledku zrušení nebo významného omezení zastavitelnosti pozemku na základě změny územně plánovací dokumentace nebo vydáním nové územně plánovací dokumentace, náleží náhrada škody spočívající v nákladech vynaložených na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění dluhu.

(2) Oprávněné osobě náleží dále náhrada, byla-li její práva k pozemku nebo stavbě významně omezena územním opatřením o stavební uzávěře a byla-li jí tím způsobena škoda.

(3) Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.

(4) Náhrada oprávněné osobě dále nenáleží, nabylo-li právní moci povolení záměru, pro který bylo zastavění příslušnou územně plánovací dokumentací určeno, a toto povolení je platné nebo pozbylo platnosti.

§ 134

Povinné osoby

(1) Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, kraj nebo stát, jejichž orgány vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu nebo územní opatření o stavební uzávěře.

(2) Náhrada se poskytne na základě písemné žádosti oprávněné osoby obsahující prokázání škody.

§ 135

Způsob náhrady

(1) Náhrada se poskytuje v penězích. Místo peněžité náhrady lze na základě dohody poskytnout oprávněné osobě jiný pozemek nebo stavbu; právo na vyrovnání rozdílu mezi výší peněžité náhrady a hodnotou náhradního pozemku nebo stavby tím není dotčeno.

(2) Dojde-li k následné změně územního plánu anebo změně nebo zrušení regulačního plánu a pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do původního nebo jiného režimu umožňujícího zastavění, je ten, komu byla náhrada vyplacena, povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit tomu, kdo ji poskytl, do 3 měsíců od vyrozumění o vzniku této povinnosti. Byl-li místo peněžité náhrady poskytnut oprávněné osobě jiný pozemek nebo stavba, je povinna vrátit náhradu v té výši, která by jí jinak náležela.

(3) Povinnost vrátit náhradu zaniká po 5 letech od nabytí účinnosti změny územního plánu anebo změny nebo zrušení regulačního plánu, na jejichž základě nárok na náhradu vznikl.

§ 136

Regresní náhrada

(1) Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v důsledku územně plánovací činnosti, může požadovat regresní náhradu od správního orgánu, na základě jehož požadavku došlo k omezení vlastnického práva vlastníka, popřípadě od kraje nebo státu, pokud došlo ke změně územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v důsledku jejího uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

(2) Obec nebo kraj uplatní požadavek na regresní náhradu do 3 měsíců od uhrazení náhrady, jinak jejich právo zaniká. Regresní náhrada musí být uhrazena do 3 měsíců od doručení požadavku obce nebo kraje, který tuto náhradu uhradil.

Obecné zásady posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP Příbram

(schválené Zastupitelstvem města Příbram dne 07.10.2019 usn. č. 242/2019/ZM)

ZM deklaruje při posuzování jednotlivých návrhů na změnu ÚP ctění následujících obecných zásad:

1) ZM si je vědomo zákonného ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, kdy **vymezení dalších zastavitelných ploch změnou územního plánu je možné pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.** Vzhledem k tomu, že stávající Územní plán Příbram disponuje dostatečným rozsahem doposud nevyužitých zastavitelných ploch, nelze tato potřeba objektivně prokázat.

2) S ohledem na bod 1) **je vymezení nové zastavitelné plochy možné pouze v případě kompenzace, tj. zrušení jiné zastavitelné plochy o stejné výměře.** Z důvodu potencionálních rizik souvisejících se zrušením zastavitelné plochy a možným uplatněním nároku na náhradu ze strany vlastníka pozemku nebude ZM schvalovat pořízení změn ÚP, které by spočívaly ve vymezení nových zastavitelných ploch, vyjma návrhů na změnu, které již navrhují vlastní nebo dohodnutou plochu ke kompenzaci.

3) Případné nové zastavitelné plochy (viz bod 2) budou vymezovány:

- v logické vazbě na stávající zastavěné území, případně zastavitelné plochy ze stávajícího Územního plánu Příbram (to znamená, že nebudou vymezovány směrem do volné krajiny, bez návaznosti na stávající strukturu zástavby, v nevhodných tvarech, vycházejících pouze z majetkoprávních vztahů);

- s respektem k jedinečnému charakteru stávající zástavby (například území Orlova nebo významné dominanty města – Svaté Hory);

- ve vazbě na stávající nebo Územním plánem Příbram navrhovanou dopravní a technickou infrastrukturu;

- s respektem k charakteristickému krajinnému rázu území (to znamená mimo jiné neumisťovat nové zastavitelné plochy v pohledově exponovaných pozicích, v kontaktu s nivou, vodotečí, v ochranném pásmu lesa, apod.);

- s tím, že nebude docházet k nežádoucím střetům různého funkčního využití stávající zástavby, případně zastavitelných ploch z Územního plánu Příbram s nově vymezovanými plochami.