OBČAN A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Práva a povinnosti občanů v oblasti územního plánování



I. Co je dobré vědět

Orientace v pojmech stavebního zákona.

Informace o některých ustanoveních stavebního zákona a navazujících prováděcích vyhlášek.

II. Proč se mám zajímat o územní plánování

Kdy se setkám s územním plánováním. Chci koupit nemovitost. Chci stavět. Chci ovlivňovat své okolí.

Co je územní plánování, jaké jsou jeho možnosti. Nástroje územního plánování.
Zásady územního rozvoje, územní plán, regulační plán, územní studie.
Územní řízení.

III. Kde se mohu seznámit s územně plánovací dokumentací

Kam se obracet, koho žádat, jakou formou. Co mám právo vědět, kdo mi poradí.

Působnost v územním plánování. Na jaké úřady a v jakých záležitostech se občan obrací. Územně plánovací informace.

IV. Co se dovím z územně plánovací dokumentace

Jak vypadá územní plán, z čeho se skládá. Budu mu rozumět?

Platnost ÚP. Seznámení se strukturou schválených a vydaných ÚP.
Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opaření a vyvlastnění. Předkupní právo. Náhrady vlastníkům za změnu v území.

V. Jak mohu ovlivnit územně plánovací dokumentaci

Je dobré, aby moje obec měla územní plán? Mám právo do této záležitosti zasahovat? Jak to udělám?

Vymezení zastavěného území. Vazba na veřejný rozpočet a dotace. Iniciování pořízení ÚPD a její změny. Náklady na úhradu ÚPD.
Účast občana při pořizování ÚPD. Fáze pořizování ÚP, řízení o ÚP, vydání ÚP, nabytí účinnosti, změny. Zodpovědnost občana.

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování

Ústav územního rozvoje

březen 2009

I. Co je dobré vědět

Orientace v pojmech stavebního zákona.

Informace o některých ustanoveních stavebního zákona a navazujících prováděcích vyhlášek.
Nejdůležitější pojmy: *stavební pozemek, zastavěné území, zastavitelná plocha, nezastavěné území, nezastavitelný pozemek, veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření, stavebník, stavba.*

1. Způsob využití území obsažený v územním plánu ovlivňuje **cenu** pozemků!

2. **Záměr** výstavby nebo změny stavby, kterou občan zamýšlí provést, musí být v souladu s platným územním plánem.

3. Do problematiky územního plánování spadá i rozhodování o konkrétním záměru formou **územního řízení. To je vždy veřejné.**

4. Ve většině případů, kdy občan uvažuje o výstavbě, musí žádat stavební úřad o územní rozhodnutí a následně o **stavební povolení.** Jeho záměr je posuzován zejména z hlediska souladu s územním plánem.

6. **Platný územní plán** je:
- územní plán sídelního útvaru schválený před 1. 7. 1992 (je platný max. do 31. 12. 2009),
- územní plán sídelního útvaru schválený po 30. 6. 1992 nebo územní plán obce schválený před 1. 1. 2007 zastupitelstvem příslušné obce a opatřený schvalovací doložkou (je platný max. do 31. 12. 2015),
- územní plán vydaný po 1. 1. 2007 a opatřený záznamem o účinnosti.

7. Při existenci platného územního plánu je soulad záměru s ním podmínkou pro přiznání dotací z vládních programů nebo z programů EU na daný záměr, ale i pro jiné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

8. Územní plán zpravidla vymezuje **veřejně prospěšné stavby** a **veřejně prospěšná opatření.** Vymezení může mít za následek předkupní právo k nemovitosti, v krajním případě i **vyvlastnění nemovitosti**.

9. Územní plán je uložen u **obce**, pro kterou byl pořízen, u stavebního úřadu a zpravidla i u **úřadu územního plánování** a **krajského úřadu.**

Z uvedených bodů plyne, že je potřebné, abychom ve vlastním zájmu znali územní plán v místě bydliště a v místě vlastněných pozemků a staveb a jako občané se zajímali aktivně o záměry v něm navrhované.

Chcete-li vědět víc, přečtěte si tento informační leták nebo následující předpisy:

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) nabyl účinnosti dne 1. 1. 2007. Zákon je třeba číst ve znění pozdějších novel.

Související právní předpisy:

vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech,
vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb,
vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,
vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území,
vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů,
vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření,
vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu.

Další nejdůležitější související zákony:
zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění),
zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

Stavební zákon definuje v § 2 některé pojmy. K nejdůležitějším z pohledu občana patří pojmy stavební pozemek, zastavitelná plocha, veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření a další.

Ve stavebním zákoně se rozumí:

stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,

zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle stavebního zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),

zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,

nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,

nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to
1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání;
2. v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;
3. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,

veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,

veřejně prospěšným opatřením opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci,

stavebníkem osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele, realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby,

stavbou veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

II. Proč se mám zajímat o územní plánování

Kdy se setkám s územním plánováním. Chci koupit nemovitost. Chci stavět. Chci ovlivňovat své okolí.

Co je územní plánování, jaké jsou jeho možnosti.
Nástroje územního plánování. Co řeší a jaká je závaznost ***zásad územního rozvoje, územního plánu, regulačního plánu, územní studie.***
Územní řízení.

Územní plánování řeší využití území a zásady jeho uspořádání. Chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. S ohledem na ochranu krajiny dbá na hospodárné využívání zastavěného území. Územní plánování usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů.

Pod pojmem „využití území" v územním plánování rozumíme určení, jakým způsobem bude území využito (pro jakou stavbu, činnost či jinou funkci).

Pod pojmem „uspořádání území" v územním plánování rozumíme koncepci využití území, a to v zastavěném území a zastavitelné ploše zejména:

způsob zástavby,
výšku zástavby,
intenzitu využití pozemku (jak velká jeho část může být zastavěna, udává se v procentech).

V nezastavěném území zejména:

způsob využití pozemků v krajině, vymezení územních systémů ekologické stability (biocentra, biokoridory), návrh cestní sítě a pod.

Nástroje územního plánování

- **územně plánovací podklady** – ÚPP:
  - územně analytické podklady – ÚAP § 26 až 29 SZ
  - územní studie – ÚS § 30 SZ
- **politika územního rozvoje** – PÚR § 31 až 35 SZ
- **územně plánovací dokumentace** - ÚPD:
  - zásady územního rozvoje – ZÚR § 36 až 42 SZ
  - územní plán – ÚP § 43 až 57 SZ
  - regulační plán – RP § 61 až 75 SZ
- **vymezení zastavěného území** § 58 až 60 SZ
- **územní rozhodnutí** § 76 až 95 SZ
- **územní souhlas** § 96 SZ
- **územní opatření** § 97 až 100 SZ

Zásady územního rozvoje (ZÚR) § 36 až 42 SZ

stanoví **koncepci rozvoje území kraje,** vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Schválené ZÚR jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. ZÚR jsou pravidelně aktualizovány.

Územní plán (ÚP) § 43 až 60 SZ

stanoví zejména **koncepci rozvoje a ochranu hodnot území obce**; je z hlediska obce a jejích občanů nejdůležitějším nástrojem územního plánování. Vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy pro veřejně prospěšné stavby, plochy pro veřejně prospěšná opatření, plochy pro územní rezervy a stanovuje podmínky využití těchto ploch. Dále řeší koncepci dopravní a technické infrastruktury, koncepci využití krajiny apod.

Pozornost vydaných územních plánů se ve větší míře věnuje **vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území**.
Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí.

Nejčastěji se občan setkává přímo nebo nepřímo s územním plánem. Proto je třeba územnímu plánu věnovat největší pozornost.

Stavební zákon neukládá obci jednoznačnou povinnost pořizovat územní plán. Není-li vydán územní plán, může obec pořídit místo ÚP jen **vymezení zastavěného území.** Vymezuje-li se zastavěné území samostatným postupem, je třeba uvnitř zastavěného území vymezit nezastavitelné pozemky podle § 2 odst. 1 písm. e) SZ. Vymezení zastavěného území je tak nástrojem, který slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné, k hospodárnému využívání zastavěného území a k ochraně nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území. Vymezení zastavěného území je podkladem pro plánování urbanistického rozvoje obce a je jedním z předpokladů rozhodování o území pouhým územním souhlasem nebo na základě zjednodušeného územního řízení při rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby a o dělení a scelování pozemků.

Regulační plán (RP) § 61 až 75 SZ

Zatímco zásady územního rozvoje řeší území kraje, územní plán řeší území obce, pak regulační plán řeší **uspořádání** jedné nebo více **ploch** v členění na pozemky. Regulační plán

vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezí veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území, s výjimkou plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav.

Regulační plán může pořizovat krajský úřad, pokud s tím dotčené obce souhlasí, ale nejčastěji jej bude pořizovat a vydávat obec. Stavební zákon rozlišuje regulační plán vydaný z podnětu nebo na žádost.
V případě, že záměr žadatele o regulační plán vyžaduje vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné infrastruktury, obec nebo kraj mohou podmínit vydání regulačního plánu podle § 66 odst. 2 SZ uzavřením plánovací smlouvy. Ta zakládá spoluúčast žadatele na realizaci veřejné infrastruktury.
Žadatel o vydání regulačního plánu může podle § 66 odst. 2 SZ uzavřít smlouvu s vlastníky pozemků a staveb, které jsou dotčeny navrhovaným záměrem. Tato smlouva se nazývá dohoda o parcelaci a jejím obsahem musí být souhlas s navrhovaným záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru.

Územní studie (ÚS) § 30 SZ

Územní studie řeší problémy, které by mohly významně ovlivňovat využití a uspořádání území. Navrhuje, prověřuje a posuzuje jejich možná řešení. Územní studie není právně závazná, stavební úřad se od ní může odchýlit, pokud nalezl alespoň rovnocenné řešení.

Územní řízení - účastníci, veřejnost § 85, § 87, § 89 SZ

Jedná-li se o konkrétní záměr, který zamýšlí občan realizovat, (například výstavba domu, garáže, bazénu, přípojky, oplocení, přístavba, půdní vestavba nebo nástavba, rekonstrukce domu, změna způsobu užívání stavby nebo pozemku a další) je třeba se obrátit na stavební úřad. Konzultací se stavebním úřadem se občan předběžně dozví administrativní postup, který předchází realizaci jeho záměru. Konkrétní údaje o postupu občan obdrží na základě žádosti o **územně plánovací informaci**. V ní uvede účel, velikost, umístění a případné další specifikace záměru. Poskytnutá územně plánovací informace platí rok od jejího vydání, pokud v této lhůtě úřad, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

Stavební zákon vyžaduje pro realizaci stavby nebo zařízení standardně **územní rozhodnutí** a **stavební povolení**. Výčtem vyjmenovává stavby a zařízení, pro které při splnění stanovených podmínek postačí místo územního rozhodnutí jen **územní souhlas**. Obdobně vyjmenovává stavby vyžadující místo stavebního povolení pouze **ohlášení.** Určení závisí zejména na funkci stavby nebo zařízení a na její velikosti a umístění.

Územní rozhodnutí vydává stavební úřad (zcela výjimečně krajský úřad) na základě žádosti, jejíž náležitosti určuje stavební zákon a vyhláška č. 503/2006 Sb. Součástí žádosti je mimo jiné dokumentace záměru; její obsah a rozsah je dán přílohami k vyhlášce č. 503/2006 Sb.

Územní řízení je veřejné. Žadatel musí zajistit, aby informace o jeho záměru byla **vyvěšena u stavby nebo pozemku**, na nichž se má záměr uskutečnit, a to do doby veřejného ústního jednání. Součástí informace je grafické vyjádření záměru, z něhož lze usuzovat na architektonickou a urbanistickou podobu záměru. Pokud žadatel uvedenou povinnost nesplní, stavební úřad nařídí opakované veřejné ústní jednání.

Účastníky územního řízení jsou vždy **žadatel** a **obec**, na jejímž území se má záměr uskutečnit. Dále jsou účastníky územního řízení **vlastník** pozemku nebo stavby, vlastník **sousední** stavby nebo pozemku včetně vlastníků pozemků a staveb, jejichž právo může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Rovněž jsou účastníky osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis (např. občanská sdružení), a dále **společenství vlastníků**, má-li právní subjektivitu. V případě, že ji společenství vlastníků nemá, je účastníkem vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu. Účastníky řízení **nejsou nájemci** bytů, nebytových prostor nebo pozemků.

Námitky účastníků územního řízení a **připomínky veřejnosti** musí být uplatněny nejpozději při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží. Účastníci řízení i veřejnost musí být na tuto skutečnost upozorněni.

Veřejnost může zastupovat společný zmocněnec, který však není účastníkem řízení podle § 85 SZ. Zúčastní-li se veřejného ústního jednání více osob z řad veřejnosti a mohlo-li by to vést ke zmaření účelu veřejného ústního jednání, vyzve je stavební úřad, aby zvolily společného zmocněnce.

Územní rozhodnutí (ÚR) § 76 až 95 SZ

Proces, v němž stavební úřad rozhoduje o změnách v území, se nazývá **územní řízení**. Jeho výsledkem je **územní rozhodnutí.**

Podle účelu se dělí na územní rozhodnutí:

- o umístění stavby nebo zařízení (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby"),
- o změně využití území,
- o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území (dále jen „rozhodnutí o změně stavby"),
- o dělení nebo scelování pozemků,
- o ochranném pásmu.

Územní rozhodnutí navazuje na územně plánovací dokumentaci. **Stavební úřad může vydat územní rozhodnutí jen v souladu s územně plánovací dokumentací.** Kromě umístění stavby vyžadují územní rozhodnutí také nástavby (zvýšení stavby) a přístavby (půdorysné rozšíření stavby). Zamýšlí-li stavebník změnit způsob užívání stavby tak, že by se podstatně měnily nároky stavby na okolí, je rovněž třeba mít tento krok schválený územním rozhodnutím.

Platnost územního rozhodnutí je ve většině případů 2 roky. Rozhodnutí o ochranném pásmu platí po dobu trvání stavby, jejíž užívání ochranné pásmo vyžaduje.

Územní rozhodnutí **není potřeba** v případě, že pro území byl vydán regulační plán, který příslušné územní rozhodnutí nahrazuje. Stavební zákon v § 79 vyjmenovává další případy, kdy není třeba územní rozhodnutí, pokud se však nejedná o záměr týkající se kulturní památky nebo památkově chráněné lokality. I v případech, kdy záměr nevyžaduje územní rozhodnutí, je stavebník povinen si získat informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu.

Jsou-li podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území schválen územní plán nebo regulační plán, může stavební úřad **spojit stavební a územní řízení** (§ 78 odst. 1 SZ). Výsledkem je společné rozhodnutí obsahující dva oddělené výroky - jeden pro územní rozhodnutí a druhý pro stavební povolení.

Za podmínek daných stavebním zákonem může stavební úřad využít **zjednodušené územní řízení** (§ 95 SZ). Jednou z podmínek je, že se záměr nachází v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území.

Některá územní rozhodnutí lze ve smyslu SZ nahradit **územním souhlasem** nebo **veřejnoprávní smlouvou**.

Územní souhlas § 96 SZ

Místo územního rozhodnutí může stavební úřad v zákonem stanovených případech vydat **územní souhlas**. A to za následujících předpokladů:

- záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše (v nezastavěném území nelze územní souhlas využít),
- poměry v území se podstatně nemění,
- záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- závazným stanoviskem dotčeného orgánu nesmí být vyjádřen nesouhlas a závazné stanovisko nesmí obsahovat podmínky,
- záměr nesmí podléhat posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Stavební zákon stanoví, pro které případy za splnění uvedených předpokladů postačí územní souhlas. Platnost územního souhlasu je 12 měsíců ode dne jeho vydání.

Nově je stavebním zákonem podle § 78 zavedena možnost použití **veřejnoprávní smlouvy,** která po splnění zákonných podmínek může nahradit některé druhy územních rozhodnutí (o umístění stavby, o změně využití území a o změně stavby).

Územní opatření § 99 - 100 SZ

Zvláštním nástrojem rozhodování v území, který vydává rada obce, (nebo rada kraje v případě nečinnosti rady obce, nebo dotýká-li se územní opatření území více obcí) je

územní opatření

- o stavební uzávěře,
- o asanaci území.

Územní opatření o stavební uzávěře

Jestliže bylo schváleno zadání územně plánovací dokumentace, je možné v určité lokalitě omezit nebo zakázat stavební činnost. Tento zákaz provádí stavební úřad **územním opatřením o stavební uzávěře.** Zákaz stavební činnosti je možné uplatnit pouze v případě, že stavební činnost by ztížila nebo znemožnila budoucí využití lokality. Územní opatření o stavební uzávěře stanoví délku trvání stavební uzávěry.

Územní opatření o asanaci území

Na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií se vydává **územní opatření o asanaci území**, jestliže je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění jejich dopadů. Vydává se také pro stavby, které jsou závadné z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí.

III. Kde se mohu seznámit s územně plánovací dokumentací

Kam se obracet, koho žádat, jakou formou. Co mám právo vědět, kdo mi poradí.

Působnost v územním plánování. Na jaké úřady a v jakých záležitostech se občan obrací. Územně plánovací informace.

Orgány územního plánování § 5 – 12, § 21 SZ

Stavební zákon upravuje mimo jiné **soustavu orgánů územního plánování**. Působnost ve věcech územního plánování vykonávají orgány obcí a krajů, Ministerstvo pro místní rozvoj a ve zvláštních případech Ministerstvo obrany.

Orgány obce zajišťují rozvoj území obce a ochranu jeho hodnot. Rozhodování v záležitostech nadmístního významu přísluší orgánům kraje. V takovém případě však musí orgány kraje postupovat v součinnosti s orgány dotčených obcí. Ministerstvo zasahuje do působnosti orgánů krajů a obcí jen v záležitostech týkajících se rozvoje území státu, ale i tehdy postupuje v součinnosti s orgány příslušných obcí a krajů.
V problematice územního plánování se občan obrací:
– na **stavební úřad** v případě žádosti o územní rozhodnutí nebo územní souhlas,
– na **obecní úřad** v případě žádosti o pořízení územního plánu nebo jeho změny a v případě žádosti o pořízení regulačního plánu nebo územní studie.

Pokud se chce občan seznámit se záměry v území nadmístního významu, je třeba se dotazovat na zásady územního rozvoje na krajském úřadě. Koncepci rozvoje území obce obsaženou v územním plánu mu nejlépe objasní na úřadu územního plánování, který je součástí obecního úřadu obce s rozšířenou působností (ORP). Do územního plánu může nahlédnout také v obci nebo na stavebním úřadě. Obzvlášť důležité je se s územním plánem seznámit před koupením nebo prodejem nemovitosti (řešení území ovlivňuje cenu pozemku a staveb, stanovuje, zda se smí na pozemcích stavět, ale i způsob, kterým mohou být pozemky a stavby užívány), ale i před pořízením projektové dokumentace (územní plán stanovuje základní podmínky využití ploch – např. výškovou regulaci zástavby, počet nadzemních podlaží, procento zastavění pozemku, někdy i tvar střechy apod.). Žádosti a ohlášení, pro něž jsou vyhláškami ke SZ vyžadová-

ny **formuláře**, lze podávat pouze na těchto formulářích, a to i v elektronické podobě (§ 196 SZ).

Orgány územního plánování a stavební úřady mají podle § 4 odst. 1 SZ přednostně využívat zjednodušující postupy tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány.

Nově byla stavebním zákonem zavedena **územně plánovací informace** (viz předešlá kapitola, § 21 SZ). Příslušný úřad poskytne na žádost informaci o podmínkách:

využívání území a změn jeho využití,
vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,
vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,
provedení jednoduchých staveb (§ 104 odst. 1 SZ) bez předchozího územního rozhodnutí nebo územ. souhlasu.

IV. Co se dovím z územně plánovací dokumentace

Jak vypadá územní plán, z čeho se skládá. Budu mu rozumět?

Platnost ÚP. Seznámení se strukturou schválených a vydaných ÚP *– textová a grafická část (výkresy), zastavitelné plochy, funkce – způsob využití, limity využití, regulativy – podmínky pro využití.* ***Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a vyvlastnění. Předkupní právo. Náhrady vlastníkům za změnu v území.***

Občan a vydaná (schválená) územně plánovací dokumentace

Stavební úřad posuzuje soulad záměru žadatele s územním plánem, což je nezbytnou podmínkou realizace záměru v území. Občanům lze doporučit jak účast na veřejném jednání k návrhu územně plánovací dokumentace nebo její změny, tak nahlédnutí do této dokumentace již při prvních úvahách o záměru, který se týká nakládání s nemovitostí, výstavby, změny stavby, změny využití stavby nebo pozemku apod. Předejde se tak případným komplikacím a průtahům při územním a stavebním řízení, mnohdy také zbytečným nákladům na přepracování projektové dokumentace.
Z ÚPD, jíž jsou zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán, je pro občana zpravidla nejdůležitější územní plán. Je to proto, že je nejčastěji se vyskytující územně plánovací dokumentací, která se týká bezprostředně jeho místa bydliště nebo jeho nemovitostí - staveb a pozemků. Je možné se setkat se staršími, dosud platnými územními plány jednotlivých obcí pod názvy **územní plán sídelního útvaru** (ÚP SÚ, příp. ÚPn SÚ) nebo **územní plán obce** (ÚPO). Tyto územní plány byly pořizovány a schvalovány podle již zrušeného stavebního zákona č. 50/1976 Sb. Současný stavební zákon (č. 183/2006 Sb.) ponechává uvedené územní plány v platnosti po stanovené přechodné období (viz kap. I. bod 6). Do tohoto data je třeba územní plány upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti, nebo je nahradit novým územním plánem.

ÚPD pro celé území obce, pořizovaná a vydaná podle současného stavebního zákona, se nazývá jednoduchým termínem územní plán (ÚP). Každý z vyjmenovaných územních plánů zahrnuje **textovou** a **grafickou** část. Nejdůležitějšími údaji v ÚP jsou **hranice zastavěného území** a vymezení **zastavitelných ploch.** Hranice zastavěného území a zastavitelných ploch jsou rozhodující pro určení, kde je možná nová výstavba. V ÚP vydaných podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. jsou další velmi důležitou informací veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO).

Občan by se měl zajímat zejména o Hlavní výkres (v některých starších dokumentacích nazývaný Komplexní urbanistický návrh). Hlavní výkres obsahuje zejména hranice zastavěného území, zastavitelných ploch a urbanistickou koncepci. Barevné vyznačení a případný kód určují **pro jaký způsob využití (účel) je plocha území vymezena**. Ve většině ÚP jsou rozlišovány plochy bydlení, občanského vybavení (kultura, administrativa, školství, distribuce, sport aj.), dále výroby a skladování (zemědělství, průmysl, podnikání aj.), dopravní infrastruktury (komunikace, parkování), plochy veřejné zeleně, plochy technické infrastruktury jako jsou například čistírny odpadních vod, regulační stanice, vodojemy apod.

Nezbytnou součástí výkresů je legenda. Barevně vyznačené ploše (někdy doplněné značkou) musí odpovídat stejná barevná plocha a označení v legendě, kde je uveden název této plochy. Pod takto zjištěným názvem plochy najdeme v textové části územního plánu **podmínky pro využití ploch** (ve starších územních plánech tzv. regulativy). Zpravidla se uvádí hlavní využití plochy (např. bydlení), přípustné využití plochy (např. individuální garáže, zahrady) a nepřípustné využití plochy (např. stavby pro výrobu a zemědělství). U nových územních plánů jsou dále uvedeny podmínky prostorové regulace a v některých případech podmíněné využití území (rozhodující při povolování je skutečnost, zda záměr splňuje podmínku, která je u podmíněného využití uvedena, např. ochranu vnitřních prostor určených pro bydlení před nadměrným hlukem).
Některé podmínky platné zpravidla pro více ploch jsou popsány i v jiných kapitolách textové části.

Z dalších výkresů je možno vyčíst údaje o koncepci řešení krajiny, koncepci dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšných stavbách, veřejně prospěšných opatřeních a asanacích, popř. o etapizaci.

Dalším z důležitých údajů územních plánů jsou **limity využití území.** Jedná se především o ochranná pásma. Limity využití území vyplývají z právních předpisů (např. ochranné pásmo vysokého napětí 7 m) nebo jsou stanoveny na základě právních předpisů (např. výpočtem určené ochranné pásmo živočišné výroby) nebo plynou z vlastností území (např. sesuvné území). Územní plány vydané podle současného stavebního zákona limity využití území obsahují v koordinačním výkresu v odůvodnění územního plánu, ve starších územních plánech je obvykle najdeme v závazné části územního plánu.

Jak již bylo uvedeno, občan by měl sledovat v územním plánu zejména:

hranice zastavěného území,

způsob využití ploch (účel ploch, funkční plochy),
zastavitelné plochy (návrhové plochy),
podmínky pro využití ploch.

V územních plánech je dále třeba sledovat zejména **veřejně prospěšné stavby** a **veřejně prospěšná opatření**, neboť jejich vymezení ve vydaném územním plánu umožní omezit nebo odejmout vlastnické právo k pozemkům a stavbám (vyvlastnit) nebo zřídit předkupní právo následně uvedené na listu vlastnictví.

Nutné je věnovat pozornost možným **změnám ÚP**. Ke každému ÚP mohou být pořizovány změny. Ty jsou vyznačeny v samostatných výkresech a jejich konkrétní řešení nebývá součástí původních výkresů. Změny územních plánů jsou uloženy stejně jako územní plány u stavebního úřadu a obecního úřadu příslušné obce, dále většinou také u krajského úřadu a úřadu územního plánování.

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a vyvlastnění § 2, § 170 SZ

Územně plánovací dokumentace zpravidla vymezuje **veřejně prospěšnou stavbu** nebo **veřejně prospěšné opatření**. Jedná se o stavbu pro veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, která je určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu. Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy pro snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví. Může se jednat také o asanaci (ozdravění) území (např. u nevyužívaného průmyslového areálu). U veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření i asanací lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro jejich uskutečnění a užívání, odejmout nebo omezit. Podmínkou je jejich vymezení ve vydané územně plánovací dokumentaci. Řízení o omezení práv upravuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Podle uvedeného zákona není vyvlastnění přípustné, je-li možné práva k pozemku nebo stavbě získat dohodou.

Předkupní právo § 101 SZ

Vlastník pozemku, vymezeného ve vydané územně plánovací dokumentaci pro **veřejně prospěšnou stavbu** nebo pro **veřejně prospěšné opatření**, **je povinen** v případě zamýšleného převodu pozemek přednostně **nabídnout** obci, kraji nebo státu za cenu obvyklou zjištěnou znalcem. Toto neplatí pro stavby a opatření v územně plánovací dokumentaci schválené do konce roku 2006. **Předkupní právo** se vztahuje na veškerou veřejnou infrastrukturu, tj. veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, veřejné občanské vybavení a veřejná prostranství. Předkupní právo se vyznačuje v katastru nemovitostí. Může být uplatněno do 6 měsíců ode dne, kdy vlastník nabídl pozemek ke koupi obci, kraji nebo úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Uplynutím této lhůty předkupní právo zaniká.

Náhrady vlastníkům za změnu v území § 102 SZ

Vlastníkovi pozemku nebo stavby, kterému byla omezena jeho práva při užívání pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře, náleží náhrada.

Povinnost poskytnout náhradu má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí.

Je třeba, aby o náhradu vlastník písemně požádal. Obec nebo kraj vyrozumí žadatele o svém stanovisku do 6 měsíců ode dne podání. Jestliže je nárok uznán, je náhrada poskytnuta do 2 měsíců ode dne vyrozumění žadatele. Náhrada se stanoví ve výši rozdílu mezi cenou stavebního pozemku a cenou obvyklou pozemku, který není určen k zastavění. Návrh výše náhrady musí být doložen posudky znalce. Náhrada se poskytuje v penězích. Je možná i dohoda o poskytnutí náhradního pozemku.

V případě, že dojde k následné změně územního plánu a příslušný pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do režimu zastavitelného území, je vlastník pozemku povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit poskytovateli náhrady do 2 měsíců od vyrozumění o změně územního plánu a vzniku povinnosti náhradu vrátit.

S účinností od 1. 1. 2012 budou platit i následující ustanovení:

Náhrada náleží také vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3 SZ.
Náhrada vlastníkovi pozemku nenáleží, jestliže ke změně došlo na základě jeho návrhu.
Na náhradu skutečných nákladů má právo osoba, která byla oprávněna realizovat regulační plán nebo územní rozhodnutí, jež však byly změněny nebo zrušeny.

V. Jak mohu ovlivnit územně plánovací dokumentaci

Je dobré, aby moje obec měla územní plán? Mám právo do této záležitosti zasahovat? Jak to udělám?

Jaký má dopad, jestli obec má nebo nemá ÚPD. ***Vymezení zastavěného území,*** *dopad vymezení.* ***Vazba na veřejný rozpočet a dotace. Iniciování pořízení ÚPD a její změny. Náklady na úhradu ÚPD. Účast občana při pořizování ÚPD,*** *veřejné projednání, určený zastupitel, zmocněný zástupce. Zveřejňování písemností, nahlížení do písemností. Námitky, připomínky. Rozhodnutí o námitkách.* ***Fáze pořizování ÚP, řízení o ÚP, vydání ÚP, nabytí účinnosti, změny. Zodpovědnost občana.***

Bez pořízení územního plánu nelze v obci vymezit zastavitelné plochy, tj. plochy pro novou výstavbu, mimo zastavěné

území. Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů nesmí být v rozporu s územním plánem.
O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce
a) z vlastního podnětu,
b) na návrh orgánu veřejné správy,
c) na návrh občana obce,
d) na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

ÚPD je pořizována v součinnosti s orgány obce a kraje. Osoba **určeného zastupitele** zajišťuje kontakt obce s **pořizovatelem** (např. pracovníkem úřadu územního plánování).

Náklady na zpracování územního plánu projektantem hradí obec, která rozhodla o pořízení. Náklady spojené s projednáním územního plánu hradí pořizovatel. Pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování a na mapové podklady navrhovatelem.

Občan má právo se aktivně účastnit pořizování územně plánovací dokumentace. Toto právo je zajištěno **zveřejňováním písemností, možností uplatnit připomínky, účastí při veřejném projednání ÚPD, možností zastupování zmocněným zástupcem veřejnosti.**

Písemnosti, včetně výkresů, se zveřejňují vyvěšením na úřední desce, případně vyvěšením oznámení, kde a kdy je možné do nich nahlédnout. Stavební zákon rozlišuje pojmy **připomínka** a **námitka**. Zatímco připomínku může podat kdokoliv k zadání, konceptu i návrhu územního plánu, námitku mohou podat pouze při projednávání konceptu nebo návrhu vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti (§ 52 SZ). Podle názoru soudů mohou podat námitku všichni vlastníci pozemků a staveb dotčených řešením a toto rozšíření možnosti uplatnění námitek by měli pořizovatelé respektovat. Srozumitelné objasnění projednávaných záměrů ÚPD při veřejném projednání zajistí svým výkladem projektant. Pokud větší počet občanů uplatňuje stejnou připomínku, mohou být zastupováni zmocněným zástupcem veřejnosti. Stavebním zákonem (§ 23 SZ) je určen počet občanů, jejichž podpis zmocňuje zástupce veřejnosti k jednání, pokud zmocnění přijme. Námitky vyhodnotí pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem na základě výsledků projednání ÚP a zpracuje návrh rozhodnutí o námitkách, který je součástí odůvodnění vydaného územního plánu. Připomínky musí pořizovatel vyhodnotit a vyhodnocení zahrnout do odůvodnění územního plánu.

Fáze pořizování územního plánu

Vznik územního plánu má tyto hlavní fáze pořízení:

1. Rozhodnutí o pořízení § 44 SZ
2. Doplňující průzkumy a rozbory § 11 vyhl. č. 500/2006 Sb.
3. Zadání ÚP § 47 SZ

Pořizovatel zašle návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu, zajistí zveřejnění návrhu zadání ÚP a oznámí tuto skutečnost na úřední desce. K zadání je možné uplatnit požadavky a připomínky. Zadání územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce.

4. Koncept územního plánu § 48 až 49 SZ
V odůvodněných případech (je-li třeba zpracovat varianty řešení) je v zadání uloženo zpracovat koncept územního plánu. V jiných případech se koncept nezpracovává. Koncept ÚP se veřejně projednává. Na základě výsledků projednání pořizovatel zpracuje a zastupitelstvo obce schvaluje pokyny pro zpracování návrhu ÚP.

5. Návrh územního plánu § 50 a 51 SZ
Nad zpracovaným návrhem územního plánu se vede společné jednání s dotčenými orgány a následně žádá pořizovatel krajský úřad o stanovisko. Podle výsledku projednání projektant upraví návrh ÚP a takto upravený a posouzený návrh se předkládá k veřejnému projednání.

Řízení o územním plánu § 52 a 53 SZ
Návrh ÚP je po dobu 30 dní před veřejným projednáním vystaven k nahlédnutí. Každý k němu může podat písemnou připomínku; vlastníci pozemků a staveb, kteří jsou dotčeni řešením, mohou vznést písemnou námitku, a to nejpozději na veřejném projednání. Dotčené orgány k těmto připomínkám a námitkám uplatní na závěr veřejného projednání svá stanoviska.

Vydání územního plánu § 54 SZ
Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem jako zástupcem obce vyhodnotí výsledky veřejného projednání a doplní odůvodnění územního plánu, zejména o návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek. Jsou-li všechny náležitosti v pořádku, zastupitelstvo ÚP vydá.

Nabytí účinnosti územního plánu § 173 správního řádu
Vydání územního plánu se oznamuje veřejnou vyhláškou. Patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky územní plán nabývá účinnosti.

Změny územního plánu § 55 SZ
Je-li třeba změnit některou část ÚP, např. vymezit nové zastavitelné plochy, může zastupitelstvo obce rozhodnout o změně územního plánu. V takovém případě je třeba prokázat nemožnost zastavět již vymezené zastavitelné plochy nebo jejich nedostatečnost ve vztahu k prokazatelným potřebám obce.

Zodpovědnost občana § 171 – 173, § 178 – 181 SZ

Současným stavebním zákonem je přenesena na občany větší zodpovědnost. Stavební zákon rozlišuje **přestupky** fyzických osob a stavebníků a **správní delikty** právnických osob a podnikajících fyzických osob. Těmto osobám může být uložena pokuta až 2 mil. korun mimo jiné za provádění stavby na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území.

Stát prostřednictvím ministerstva, krajských úřadů, úřadů územního plánování a stavebních úřadů vykonává státní dozor ve věcech územního plánování. Za tím účelem mají oprávněné úřední osoby právo vstupu na pozemky a do staveb. Za ztěžování přístupu oprávněné úřední osoby může být uložena **pořádková pokuta** do výše 50 tisíc korun.

Práva občana v oblasti územního plánování

Občan má právo:

dát podnět k pořízení územního plánu nebo regulačního plánu, případně změny (podnět může u obce podat občan nebo vlastník pozemku či stavby)

aktivně se účastnit průběhu pořizování ÚPD (písemně dávat připomínky k řešení v průběhu vystavení zadání, konceptu, je-li zpracováván, a návrhu; nejpozději při veřejném jednání)

být zastupován zmocněným zástupcem veřejnosti (při pořizování ÚPD, pokud jsou splněny podmínky § 23 SZ)

uplatňovat námitky při pořizování ÚPD (uplatňují se písemně v průběhu vystavení konceptu, je-li zpracováván, a návrhu; nejpozději při veřejném jednání. Námitky uplatňuje vlastník pozemku nebo stavby dotčené návrhem veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšného opatření, návrhem zastavitelné plochy a dále zástupce veřejnosti.)

dostat náhradu, jestliže jeho práva při užívání pozemku nebo stavby byla **omezena** na základě územního opatření o stavební uzávěře

dostat náhradu, pokud byl na jeho pozemku **zrušen** záměr schválený územně plánovací dokumentací pozemek zastavět (platí od 1. 1. 2012)

nahlížet do platné ÚPD (uložené u krajského úřadu, úřadu územního plánování, stavebního úřadu a obecního úřadu, event. vystavené na internetových stránkách uvedených úřadů)

účastnit se územního řízení (vedeno stavebním úřadem; občan je informován uveřejněním záměru na úřední desce, tj. vývěsce obce a informací umístěnou na dotčeném pozemku)

Povinnosti občana v oblasti územního plánování

Občan je povinen:

respektovat principy územního plánování dané právními předpisy

respektovat záměry územního plánování schválenou a vydanou ÚPD

v souladu s platnou ÚPD:
- **umisťovat stavby a zařízení**, příp. jejich změny
- **měnit vliv staveb a zařízení** na využití území
- **měnit využití území**

strpět omezení nebo zákaz stavební činnosti, pokud by mohla ztížit budoucí využití území podle připravované ÚPD (územní opatření o stavební uzávěře)

respektovat předkupní právo obce (příp. kraje nebo státu) u pozemků určených pro veřejně prospěšnou stavbu, veřejně prospěšné opatření nebo veřejné prostranství

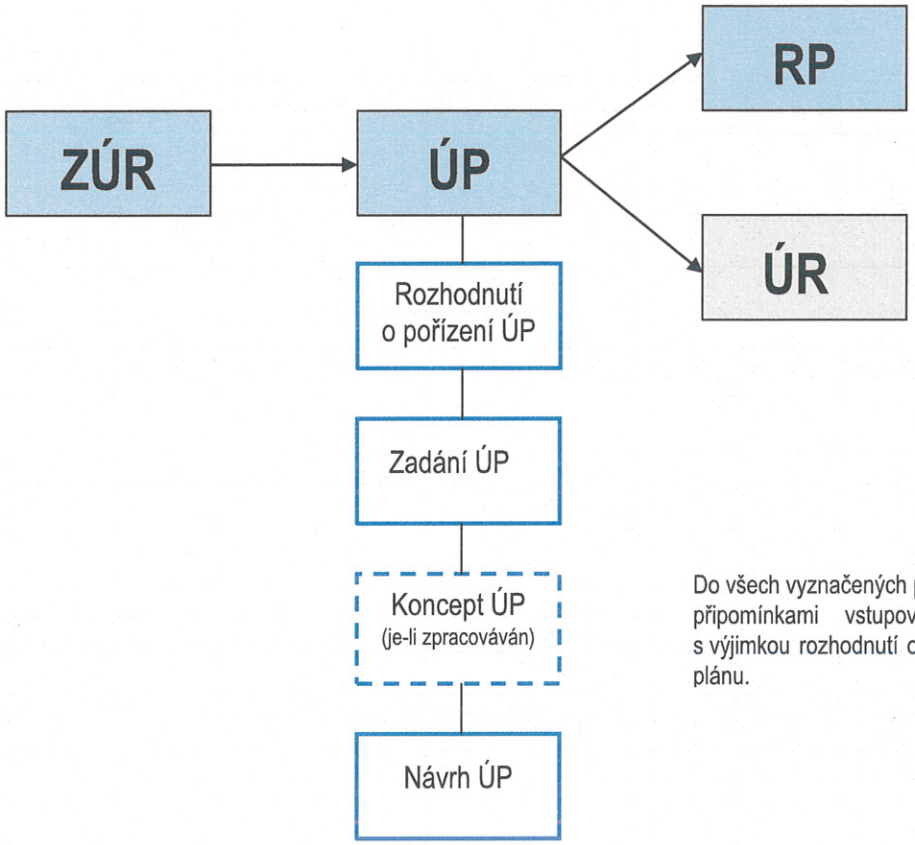
respektovat podmínky pro odstraňování dopadů **živelní pohromy nebo havárie** (územní opatření o asanaci území)

respektovat podmínky pro odstranění nebo zabezpečení staveb z důvodu **ohrožení života nebo zdraví** osob nebo hrozby značných majetkových škod (územní opatření o asanaci území)

dbát na ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku a být šetrný k sousedství

Pro další informace doporučujeme internetové stránky Ministerstva pro místní rozvoj
< http://www.mmr.cz/ >

a Ústavu územního rozvoje
< http://www.uur.cz/default.asp?ID=2824 >,
< http://www.uur.cz/default.asp?ID=2588 >,
< http://www.uur.cz/default.asp?ID=3178 >.



Do všech vyznačených procesů může svými připomínkami vstupovat každý občan, s výjimkou rozhodnutí o pořízení územního plánu.

Územně plánovací dokumentace:
- Zásady územního rozvoje
- Územní plán
- Regulační plán

Územní rozhodnutí

Použité zkratky v textu:

ORP – obec s rozšířenou působností
RP – regulační plán
SZ – zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon)
ÚP – územní plán
ÚPD – územně plánovací dokumentace
ÚPO – územní plán obce
ÚP SÚ – územní plán sídelního útvaru
ÚPn SÚ – územní plán sídelního útvaru
ÚR – územní rozhodnutí
ÚS – územní studie
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
ZÚR – zásady územního rozvoje

Název: **Občan a územní plánování** – Práva a povinnosti občanů v oblasti územního plánování
Zpracoval: Autorský kolektiv Ústavu územního rozvoje a odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj
Garant: Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování
Vydal: Ústav územního rozvoje
Vydání: první
Litografie: GRAFEX, spol. s r.o.
Tisk: GRAFEX, spol. s r.o.
Náklad: 5 000 ks
Místo a rok vydání: Brno, 2009
Distribuce: Ústav územního rozvoje, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno, tel.: 542 423 111

ISBN 978-80-87318-01-0