



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

UUR<sup>®</sup>



# OBČAN A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Práva a povinnosti občanů  
v územním plánování

Rozvoj ve všech oblastech

[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)



ISBN 978-80-7538-242-9  
ISBN 978-80-87318-81-2

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
Ústav územního rozvoje

## Obsah

<b>I.</b>	<b>Proč je důležité zajímat se o územní plánování, co je dobré vědět, abychom mu lépe rozuměli, kam se podívat, chceme-li vědět víc</b>	str. 3
<b>II.</b>	<b>Územní plánování, k čemu slouží, kdy se o územní plánování zajímat, jeho nástroje, účast veřejnosti</b>	str. 8
<b>III.</b>	<b>Politika územního rozvoje</b>	str. 10
<b>IV.</b>	<b>Zásady územního rozvoje</b>	str. 12
<b>V.</b>	<b>Územní plán</b>	str. 14
<b>VI.</b>	<b>Zastavěné území</b>	str. 19
<b>VII.</b>	<b>Regulační plán</b>	str. 22
<b>VIII.</b>	<b>Územní studie</b>	str. 25
<b>IX.</b>	<b>Rozhodování v území, k čemu slouží, jeho nástroje (územní řízení, územní rozhodnutí, územní souhlas, veřejnoprávní smlouva), kdy a proč se o rozhodování v území zajímat, účast veřejnosti</b>	str. 27
<b>X.</b>	<b>Územní opatření (územní opatření o stavební uzávěře, územní opatření o asanaci území)</b>	str. 33
<b>XI.</b>	<b>Možné dopady na vlastnická práva plynoucí z platné územně plánovací dokumentace (veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, vyvlastnění, předkupní právo, náhrady vlastníkům za změnu v území)</b>	str. 35
<b>XII.</b>	<b>Práva, povinnosti a zodpovědnost občana v oblasti územního plánování</b>	str. 37
	<b>Schéma účasti veřejnosti v územním plánování</b>	str. 40

## Seznam použitých zkratk



## I. Proč je důležité zajímat se o územní plánování, co je dobré vědět, abychom mu lépe rozuměli, kam se podívat, chceme-li vědět víc

### Proč je důležité zajímat se o územní plánování

Vlastníte nemovitost, chcete nemovitost koupit, chcete stavět, chcete žádat o dotace, chcete ovlivňovat co se v obci a v území, kde žijete, staví a děje?

Pokud ano, je tu hned několik důvodů proč je důležité a potřebné, abyste se ve vlastním zájmu aktivně zajímali o územní plánování a znali územní plán a záměry v něm navrhované, jak v místě bydliště, tak v místě kde vlastníte pozemky nebo stavby. A jaké jsou důvody?

- Územně plánovací dokumentace ovlivňuje možnosti využívání pozemků zejména tím že:**
  - stanovuje, zda se smí či nesmí na pozemcích stavět,
  - stanovuje způsob, kterým mohou být pozemky a stavby užívány,
  - určuje základní podmínky využití ploch např. výškovou regulaci zástavby, počet nadzemních podlaží, procento zastavění pozemku, popř. tvar střechy apod.
- Vazba územního plánování a rozhodování v území:** Záměr výstavby, změny stavby, změny využití pozemku či stavby, kterou občan zamýšlí, musí být v souladu s platným územním plánem, příp. regulačním plánem.
- Soulad stavebního záměru s platnou územně plánovací dokumentací:** Uvažuje-li občan o výstavbě, musí zpravidla žádat stavební úřad o územní rozhodnutí a následně o stavební povolení. V jednodušších případech, stanovených stavebním zákonem, postačí požádat pouze o územní souhlas. Stavební úřad, resp. úřad územního plánování, bude vždy posuzovat soulad záměru s platným územním plánem, příp. regulačním plánem. Je proto dobré zajímat se o platnou územně plánovací dokumentaci již před pořízením projektové dokumentace zamýšlené stavby.
- Cena pozemku:** Způsob využití území obsažený v územním plánu, příp. regulačním plánu, především podmínky využití pozemků, může ovlivnit také jejich cenu.
- Předkupní právo a vyvlastnění plynoucí z územního plánu:** Územní plán, příp. regulační plán, zpravidla vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Jejich vymezení může mít u nemovitosti dotčené veřejně prospěšnou stavbou či veřejně prospěšným opatřením za následek potřebu uplatnění předkupního práva a v krajním případě i uplatnění vyvlastnění.
- Vazba dotací z veřejných rozpočtů na územní plán:** Soulad záměru s platným územním plánem je podmínkou nejen pro přiznání dotací na daný záměr z národních programů nebo programů EU, ale i pro jiné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

### Jaké pojmy je dobré znát, abychom územnímu plánování lépe rozuměli

**Asanace území** jsou opatření k odstraňování dopadů živelní pohromy nebo havárie anebo závad v území.

**Dohoda o parcelaci** je smlouva s vlastníky pozemků a staveb dotčených navrhovaným záměrem. Smlouva musí obsahovat souhlas vlastníků s navrhovaným záměrem a s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru. Nástroj se využívá zejm. v rámci pořizování regulačního plánu na žádost.

**Intravilán** je zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí.

**Nezastavěné území** jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.

**Nezastavitelný pozemek** je pozemek na území obce, která nemá vydaný územní plán, a který nelze stavět, jedná se o pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání, nebo v intravilánu o lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.



**Oprávněný investor** je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury, který je oprávněn požadovat, aby byl o úkonech správního orgánu při projednávání návrhů zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačního plánu vyrozuměn jednotlivě. Za tím účelem podává žádost místně příslušnému krajskému úřadu.

**Orgány územního plánování**, které vykonávají působnost ve věcech územního plánování, stanovuje stavební zákon, jsou to **orgány obcí, orgány 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, které však musí postupovat v součinnosti s orgány dotčených obcí. V záležitostech týkajících se rozvoje území státu zasahuje do působnosti orgánů krajů a obcí Ministerstvo pro místní rozvoj, které musí postupovat v součinnosti s orgány příslušných obcí a krajů.

**Plánovací smlouva** je smlouva o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury. Nástroj se využívá zejm. v rámci pořizování regulačního plánu na žádost.

**Plochy s rozdílným způsobem využití** se v územním plánu vymezují dle stávajícího nebo požadovaného způsobu jejich využití za účelem stanovení územních podmínek v těchto plochách, zejm. pro vzájemně se doplňující, podmiňující či nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů jako je např. ochrana přírodního a kulturního dědictví apod.

**Pořizovatelem**, který pořizuje územně plánovací podklady, územní plán, regulační plán pro obec a vymezení zastavěného území je příslušný obecní úřad (tj. úřad územního plánování nebo obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků); pořizovatelem, který pořizuje územně plánovací podklady, zásady územního rozvoje a regulační plán pro kraj je příslušný krajský úřad.

**Předkupní právo** je nástroj, který je možno uplatnit na pozemky a stavby na těchto pozemcích, určené v územně plánovací dokumentaci vydané podle stavebního zákona pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejné prostranství.

**Stavbou** jsou 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. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.

**Stavební pozemek** je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje i povoluje, anebo regulačním plánem.

**Stavebníkem** je 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.

**Úplné znění územně plánovací dokumentace** je znění ÚPD platné po aktualizaci zásad územního rozvoje nebo po změně územního plánu nebo po změně regulačního plánu. Úplné znění obsahuje textovou a grafickou část územně plánovací dokumentace a z odůvodnění koordinační výkres celého řešeného území (tj. celého území kraje nebo obce anebo celé plochy řešené regulačním plánem).

**Urbanistická koncepce** je koncepce plošného a prostorového uspořádání území.

**Určeným zastupitelem** je člen zastupitelstva, který spolupracuje s pořizovatelem, aby tak byl zajištěn stálý dohled a vliv obce na pořizování územního plánu nebo regulačního plánu, nebo jejich změn.

**Uspořádání území** stanovuje zejména, jaké budou vzájemné vztahy a vazby mezi jednotlivými plochami a uvnitř těchto ploch.

**Územně analytické podklady (ÚAP)** zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a obsahují informace o těchto zjištěních a vyhodnoceních a slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace a jejích změn, k pořizování územních studií a pro rozhodování v území.

**Územně plánovací dokumentací (ÚPD)** jsou:

- **zásady územního rozvoje,**
- **územní plán,**
- **regulační plán.**

ÚPD obsahuje **textovou část** a **grafickou část** (výkresy) a **odůvodnění**, které obsahuje zejména komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, odůvodnění má též textovou část a grafickou část.

Vydaná ÚPD se opatřuje **záznamem o účinnosti** a je **závazná mj. pro povolování staveb**.

**Územně plánovací informace** je informace, kterou v rámci své působnosti na základě žádosti na předepsaném formuláři poskytují orgány územního plánování (tj. úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele, krajský úřad) a stavební úřad. Územně plánovací informace **platí 1 rok ode dne jejího vydání** a **poskytuje se o podmínkách**:

- využívání území a změn jeho využití;
- vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, vč. seznamu dotčených orgánů;
- vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů.

**Veřejná infrastruktura** jsou pozemky, stavby a zařízení (zřizované či užívané ve veřejném zájmu):

- **dopravní infrastruktury** (např. pozemní komunikace, dráhy, vodních cesty, letiště),
- **technické infrastruktury** (např. vodovody, kanalizace, plynovody, energetická vedení, veřejné komunikační sítě, stavby ke snížení ohrožení území živelnými či jinými pohromami),
- **občanského vybavení** (sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva),
- **veřejných prostranství**.

**Veřejně prospěšná stavba** je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená v územně plánovací dokumentaci.

**Veřejně prospěšné opatření** je opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci.

**Využití území** je určení, jakým způsobem bude území využito, tj. zejm. určení pro jakou funkci, činnost či stavbu budou jednotlivé plochy sloužit.

**Vyvláštění** je nástrojem, pomocí kterého je možné práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření vymezených ve vydané územně plánovací dokumentaci, odejmout nebo omezit. Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

**Zastavěné území** je území vymezené územním plánem nebo samostatným postupem podle stavebního zákona. Nemá-li obec územní plán, nebo samostatně vymezené zastavěné území, je v této obci zastavěným územím takzvaný intravilán.

**Zastavitelná plocha** je plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

**Záznamem o účinnosti** se opatřuje textová i grafická část (výkresy) vydané ÚPD, vydané změny ÚPD a úplného znění ÚPD, které se vyhotoví po vydání její změny. Záznam obsahuje označení správního orgánu, který ÚPD nebo její změnu vydal, datum nabytí účinnosti ÚPD nebo její změny, jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka. V případě úplného znění ÚPD záznam obsahuje označení správního orgánu, který poslední změnu vydal, pořadové číslo poslední změny, datum nabytí účinnosti poslední změny, jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.

**Zástupcem veřejnosti** je fyzická nebo právnická osoba způsobilá k právním úkonům, kterou zmocní min. jedna desetina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo min. 200 občanů příslušné obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu územně plánovací dokumentace. Zástupce veřejnosti mohou také zmocnit stejné počty občanů obce na území kraje a nejméně 500 občanů kraje, pokud podali věcně shodnou připomínku k návrhu zásad územního rozvoje.





## Úřady, na které se občan obrací v problematice územního plánování

V problematice územního plánování se občan obrací na:

- příslušný **stavební úřad** v případě žádosti o územní rozhodnutí, žádosti o územní souhlas, nebo žádosti o územně plánovací informaci,
- příslušný **obecní úřad** v případě žádosti o pořízení územního plánu nebo jeho změny, žádosti o pořízení regulačního plánu nebo jeho změny, žádosti o pořízení územní studie, nebo žádosti o územně plánovací informaci.
- příslušný **orgán územního plánování** s žádostí o závazné stanovisko orgánu územního plánování nebo o územně plánovací informaci.
- příslušný **krajský úřad**, a to pouze v ojedinělých případech, a pokud není souzněn s vyjádřením orgánů na obecní úrovni

**Žádosti a ohlášení**, pro něž jsou stavebním zákonem vyžadovány formuláře a jejichž podobu upravují příslušné vyhlášky ke stavebnímu zákonu, lze podávat u příslušných úřadů pouze na těchto formulářích, a to i v elektronické podobě.

Orgány územního plánování a stavební úřady mají při svých úkonech přednostně využívat **zjednodušující postupy** tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány.

**Jaké informace získáme na příslušných úřadech**

**Koncepci rozvoje území kraje a záměry v území nadmístního (krajského) významu** zjistíme v **zásadách územního rozvoje**, na které je třeba se dotazovat na **krajském úřadě**.

**Koncepci rozvoje území obce a záměry v území místního (obecního) významu** zjistíme v **územním plánu**, který nám nejlépe objasní **úřad územního plánování**, který je součástí obecního úřadu obce s rozšířenou působností (ORP). Do územního plánu můžeme kromě dálkového přístupu (tedy na internetu) nahlédnout také v **příslušné obci** nebo na **příslušném stavebním úřadě**.

## Územně plánovací informace

§ 21 SZ

Konkrétní **údaje o postupu a podmínkách v daném území** občan obdrží na základě **žádosti o územně plánovací informaci**, která se podává na předepsaném formuláři, kde se uvedou konkrétní požadavky na informaci v souvislosti s daným záměrem a konkrétní údaje o záměru, zejm. účel, velikost, umístění a případné další specifikace.

O **územně plánovací informaci** budeme nejčastěji **žádat stavební úřad, úřad územního plánování** nebo **obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele** a výjimečně **krajský úřad**. Územně plánovací informace **platí 1 rok od jejího vydání**, pokud v této lhůtě úřad, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

**Územně plánovací informace se poskytuje o podmínkách:**

- využívání území a změn jeho využití,
- vydání regulačního plánu, vč. seznamu dotčených orgánů,
- vydání územního rozhodnutí, příp. územního souhlasu (v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí), vč. seznamu dotčených orgánů.

## Kam se podívat, chceme-li o územním plánování vědět víc

**Přečtěte si předpisy upravující územní plánování, zejména stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky a předpisy s územním plánováním související.**

**Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)**, dále též „SZ“.

**Prováděcí vyhlášky stavebního zákona:**

- 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. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby,
- vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu,

#### **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.

Zákony, vyhlášky a další právní předpisy je třeba číst ve znění pozdějších novel, tedy v současně platném znění, tj. ve znění po jejich poslední změně.

#### **Přečtěte si stanoviska a metodiky v oblasti územního plánování na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje.**

Stanoviska a metodiky na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj najdete na adrese: <https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Stavebni-pravo/Stanoviska-a-metodiky/Stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-MMR>.

Stanoviska a metodiky na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje najdete na adrese: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4633>.

Je třeba mít na paměti, že stanoviska a metodiky mají vazbu na stavební zákon a na další související zákony, avšak znění těchto zákonů pozměňují jejich novely. Stanoviska a metodiky jsou průběžně uváděny do souladu s platným zněním zákonů po jejich poslední novelizaci. Proto je třeba si vždy ověřit, zda daná metodika již byla aktualizována.

Na stránkách Ústavu územního rozvoje <https://www.uur.cz/default.asp?ID=4729> jsou zveřejněna i neaktuální stanoviska a metodiky, které mohou napomoci k obhájení postupů příslušných úřadů, pokud z nich vycházely v minulosti, za doby jejich platnosti.

#### **Přečtěte si odpovědi k problematice územního plánování v rubrice 1000 otázek na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje**

Odpovědi v rubrice 1000 otázek vychází ze zodpovězených otázek k jednotlivým problémům praxe v oblasti územního plánování. Rubriku 1000 otázek najdete na internetové adrese: <http://www.uur.cz/1000-otazek/>.

Je třeba mít na paměti, že odpovědi v rubrice jsou pouze odbornými názory, nikoliv právními výklady nebo stanovisky ve smyslu stavebního zákona a nelze je používat jako oficiální dokumenty v případných správních či soudních řízeních.



## II. Územní plánování, k čemu slouží, kdy se o územní plánování zajímat, jeho nástroje, účast veřejnosti

### Co je územní plánování a k čemu slouží

Územní plánování je **jediným nástrojem, který může ze zákona koordinovat rozvoj území** jako celku i jednotlivé záměry na změny v území.

Územní plánování **řeší využití území a zásady uspořádání území. 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 **stanovuje koncepci rozvoje území**, včetně urbanistické koncepce, a to s ohledem na hodnoty a podmínky území a **prověřuje a posuzuje potřebu změn v území**, veřejný zájem na jejich provedení a jejich přínosy, problémy a rizika.

Územní plánování **usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů v území**.

### Kdy je třeba se zajímat o územně plánovací dokumentaci

**Pro občana je z hlediska jeho zájmů důležitá územně plánovací dokumentace.** Proto je dobré seznámit se s platnou i pořizovanou územně plánovací dokumentací, zejm. s územním plánem, **zvláště pokud na území, pro které byla pořizena, či pro které se pořizuje:**

- **vlastníte nemovitost,**
- **chcete nemovitost koupit,**
- **chcete stavět,**
- **chcete žádat o dotace pro váš záměr,**
- **chcete ovlivňovat co se v území děje a staví.**

V případě, kdy se územně plánovací dokumentace teprve pořizuje, je třeba se o ni zajímat **již od počátku pořizování**, tj. od **projednávání zadání**, přes následné **projednávání návrhu**, až po **vydání**.

### Kde a jak se dozvíme o pořizování územně plánovací dokumentace

Informace o pořizování a oznámení o konání veřejných projednání této územně plánovací dokumentace se **doručují veřejnou vyhláškou a zveřejňují na úředních deskách příslušných úřadů**, které danou dokumentaci pořizují, nebo pro jejichž území je pořizována (tj. na úředních deskách příslušného krajského úřadu nebo obecního úřadu, zejm. obecního úřadu obce s rozšířenou působností). Je tedy dobré pravidelně úřední desky sledovat.

V naprosté většině případů jsou informace zveřejňovány i na internetu **na stránkách příslušné obce a obce s rozšířenou působností**.

### Nástroje územního plánování

Územní plánování používá pro plánování a koordinaci rozvoje území následující nástroje:

- **územně plánovací podklady (ÚPP)**, které tvoří:
  - **územně analytické podklady (ÚAP)**, které pořizuje obecní úřad obce s rozšířenou působností (ORP) pro celé správní území ORP a krajský úřad pro celé území svého kraje,
  - **územní studie (ÚS)**, kterou pořizuje krajský úřad pro část svého území, příslušný obecní úřad pro část území své obce nebo na žádost obce ve svém správním obvodu pro část území této obce,
- **politika územního rozvoje (PÚR)**, kterou pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj pro celé území České republiky,

- **územně plánovací dokumentace (ÚPD)**, kterou tvoří:
  - **zásady územního rozvoje (ZÚR)**, které pořizuje krajský úřad pro celé území svého kraje,
  - **územní plán (ÚP)**, který pořizuje příslušný obecní úřad pro celé území své obce nebo na žádost obce ve svém správním území pro celé území této obce,
  - **regulační plán (RP)**, který pořizuje příslušný obecní úřad pro část území své obce nebo na žádost obce ve svém správním území pro část území této obce,
- **zastavěné území (ZÚ)**, které pořizuje příslušný obecní úřad pro svou obec nebo na žádost obce ve svém správním obvodu pro tuto obec. Pokud má obec vydán územní plán, je vymezení zastavěného území jeho součástí a samostatně se nepožizuje.

## Jak se účastnit územního plánování

V následujících kapitolách jsou popsány jednotlivé nástroje územního plánování, postup jejich pořizování i způsob jak se lze jejich pořizování účastnit a jak podávat připomínky či námítky k pořizovaným dokumentacím.



### III. Politika územního rozvoje (PÚR)

### § 31 až 35 SZ

Musí či nemusí být politika územního rozvoje pořízena

PÚR není územně plánovací dokumentací ani není opatřením obecné povahy. Pořízení PÚR je povinné a je pravidelně aktualizována, Česká republika proto musí mít politiku územního rozvoje.

Kdo politiku územního rozvoje pořizuje a kdo ji schvaluje

Politiku územního rozvoje nebo její aktualizaci pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) ve spolupráci s dalšími ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a kraji. PÚR nebo její aktualizaci schvaluje vláda ČR.

Co je podnětem k pořízení politiky územního rozvoje

Podnětem k pořízení aktualizace PÚR nebo nové PÚR je zpráva o uplatňování PÚR, kterou každé 4 roky zpracovává MMR ve spolupráci s dalšími ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a kraji. Na základě této zprávy vláda ČR rozhodne o aktualizaci nebo o zpracování nového návrhu PÚR. Aktualizace PÚR se projednává a schvaluje v rozsahu měněných částí.

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu může vláda rozhodnout o aktualizaci PÚR, jejím obsahu a zkrácení lhůt uvedených v § 33 bez předložení zprávy o uplatňování PÚR.

Na jakém území je politika územního rozvoje závazná

PÚR se pořizuje pro celé území České republiky a na tomto území je po uveřejnění sdělení o jejím schválení vládou ČR ve Sbírce zákonů závazná.

Pro které další nástroje a úkony územního plánování je politika územního rozvoje závazná

PÚR je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území dnem následujícím po uveřejnění sdělení o schválení PÚR vládou ČR ve Sbírce zákonů.

Co v politice územního rozvoje najdeme

PÚR s ohledem na mezinárodní a republikový význam nebo význam přesahující území jednoho kraje:

- stanoví republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území (tj. rozvojové oblasti a osy),
- vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy (tj. specifické oblasti),
- schematicky vymezuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury,
- stanoví ve vymezených oblastech, plochách a koridorech kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v území a pro jejich posuzování.

Je možné z politiky územního rozvoje dovodit, zda je jí dotčen konkrétní pozemek či stavba

Vzhledem ke skutečnosti, že PÚR není územně plánovací dokumentací, neumisťuje záměry v území, a proto z ní nelze dovodit dotčení konkrétního území, pozemku (parcely), či stavby. To lze zjistit až po umístění záměrů do území v územně plánovací dokumentaci, zejm. v územním plánu.

Kde mohu vidět politiku územního rozvoje

PÚR je uložena na MMR, které aktualizaci PÚR a její úplné znění zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. zveřejní PÚR zejm. na svých internetových stránkách.

### Jak se účastnit pořizování politiky územního rozvoje nebo její aktualizace

Jak podat námítky a připomínky k návrhu PÚR

K pořizované PÚR se může občan vyjádřit následovně:

- MMR zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup návrh PÚR vč. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, oznámí místo a dobu konání veřejného projednání nejméně 30 dnů předem a stanoví lhůtu pro podání písemných připomínek obcí a veřejnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů ode dne veřejného projednání. Připomínky se podávají MMR. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

- MMR zašle návrh PÚR spolu s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území sousedním státům, jejichž území může být uplatňováním politiky územního rozvoje významně ovlivněno, a nabídne jim konzultace.

### Jak a kdo schvaluje PÚR

MMR zohlední výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanoviska, připomínky obcí a veřejnosti a případná vyjádření sousedních států a výsledky konzultací a upraví návrh PÚR. Upravený návrh projedná se zástupci dalších ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů. MMR předkládá vládě ČR ke schválení návrh PÚR upravený na základě jeho projednání se zástupci ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů.

### Jak podat připomínky ke zprávě o uplatňování PÚR

Podkladem pro pořízení aktualizace nebo nové PÚR je zpráva o uplatňování PÚR. MMR rozvoj veřejný způsobem umožňujícím dálkový přístup návrh zprávy a stanoví lhůtu pro podání **písemných připomínek obcí a veřejnosti**, která nesmí být kratší než 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu. Připomínky se podávají MMR. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.



## IV. Zásady územního rozvoje (ZÚR)

## § 36 až 42 SZ

### Musí či nemusí mít kraj zásady územního rozvoje

Pořízení ZÚR je povinné. ZÚR jsou též pravidelně aktualizovány. Každý kraj **musí mít** zásady územního rozvoje.

### Kdo zásady územního rozvoje pořizuje

Zásady územního rozvoje nebo jejich aktualizaci pořizuje krajský úřad na základě schváleného zadání ZÚR nebo schválené zprávy o uplatňování ZÚR v uplynulém období nebo na základě rozhodnutí zastupitelstva kraje o pořízení aktualizace ZÚR a jejím obsahu.

### Co je podnětem k pořízení zásad územního rozvoje

Podnětem k pořízení aktualizace ZÚR nebo nových ZÚR je schválená zpráva o uplatňování ZÚR, ve které jsou uvedeny požadavky a podmínky na zpracování návrhu aktualizace ZÚR nebo nového návrhu ZÚR.

Podnětem k pořízení aktualizace ZÚR může být též vlastní podnět zastupitelstva kraje nebo návrh na pořízení aktualizace ZÚR, který mohou podat ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy, obce přímo dotčené navrhovanou aktualizací, sousední kraje a oprávněný investor (tj. vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury).

Podnětem jsou i případy, kdy je kraj povinen uvést ZÚR do souladu s případným rozhodnutím o zrušení rozhodnutí o námítkách a s následně schválenou politikou územního rozvoje, jinak nelze rozhodovat dle částí ZÚR, které jsou v rozporu s uvedenými dokumenty.

### Na jakém území jsou zásady územního rozvoje závazné

ZÚR se pořizují pro celé území kraje a na tomto území jsou též po nabytí účinnosti závazné.

### Pro které další nástroje a úkony územního plánování jsou zásady územního rozvoje závazné

ZÚR jsou po nabytí účinnosti závazné zejména pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území, včetně vydávání územních rozhodnutí.

### Co v zásadách územního rozvoje najdeme

Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, stanoví koncepci rozvoje území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu, zejm. plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a stanoví požadavky na jejich využití a kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.

**Práva k pozemkům a stavbám lze vyvlastnit** pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a asanační území vymezená v zásadách územního rozvoje.

ZÚR mohou vymezit plochu nebo koridor, v nichž uloží prověření změn jejich využití územní studií, nebo podmínit rozhodování o změnách vydáním regulačního plánu.

### Je možné ze zásad územního rozvoje dovodit, zda je jimi dotčen konkrétní pozemek či stavba

Grafická část ZÚR se vydává v měřítku 1 : 100 000 nebo 1 : 50 000, popřípadě 1 : 200 000. Tato měřítká nerozlišují jednotlivé pozemky (parcely) nebo stavby. Zpravidla proto ze ZÚR **nelze přímo zjistit**, konkrétní pozemek (parcelu), či stavbu, které budou záměrem navrženým v ZÚR dotčeny. To zjistíme až z územního plánu, který se vydává v podstatně podrobnějším měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000, ze kterých lze již rozlišit jednotlivé pozemky, které budou po upřesnění řešení navrženém v ZÚR, jednotlivými záměry dotčeny.

### Kde mohu vidět zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje jsou uloženy u krajského úřadu, kraje, pro který byly pořízeny, u stavebních úřadů a úřadů územního plánování na území tohoto kraje, u krajských úřadů sousedních krajů.

Platné zásady územního rozvoje jsou zveřejněny na internetových stránkách kraje, pro který byly pořízeny. Na tyto stránky lze vstoupit též z Portálu územního plánování na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje:

<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>.

## Jak zjistím, že jsou zásady územního rozvoje platné

Všechny kraje mají vydané zásady územního rozvoje, které jsou opatřeny záznamem o účinnosti, v němž je mj. uvedeno datum nabytí účinnosti ZÚR nebo jejich poslední změny.

Platnost zásad územního rozvoje si lze ověřit v evidenci územně plánovací činnosti v databázi iKAS, která je přístupná na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje:

<http://www.uur.cz/iLAS/ikas/ikas.asp>.

## Jak se účastnit pořizování zásad územního rozvoje nebo jejich aktualizace

### Jak podat připomínky k zadání ZÚR

Zadáním aktualizace nebo nových ZÚR je zpráva o uplatňování ZÚR v uplynulém období. Krajský úřad doručí návrh zprávy veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může k návrhu zprávy každý uplatnit u krajského úřadu písemné **připomínky**. Krajský úřad upraví návrh zprávy v souladu s výsledky projednání a předloží ho ke schválení zastupitelstvu kraje do 4 let po vydání ZÚR nebo jejich poslední aktualizace.

### Jak podat námítky a připomínky k návrhu ZÚR

K pořizovaným zásadám územního rozvoje se může občan vyjádřit následovně:

- V první etapě pořizování ZÚR krajský úřad doručí první návrh ZÚR veřejnou vyhláškou. Do 30 dnů ode dne doručení může k návrhu **každý** uplatnit u krajského úřadu písemné **připomínky**.
- V navazující etapě pořizování ZÚR doručí krajský úřad veřejnou vyhláškou návrh ZÚR upravený dle výsledků (předchozího) projednání a oznámení o konání veřejného projednání, které se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. Do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohou u krajského úřadu **zástupce veřejnosti, oprávněný investor a dotčené obce** (tj. obce v řešeném území a obce sousedící s tímto územím) k návrhu podat **námítky** s odůvodněním a vymezením území dotčeného námítkou a **každý** může k návrhu uplatnit **připomínky**.
- Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu ZÚR, projedná se upravený návrh v rozsahu těchto úprav na opakovaném veřejném projednání, kde se námítky a připomínky uplatní shodně s předchozí etapou.

### Co je třeba mít na paměti při podávání námitek/připomínek

Pro dotčené obce a pro občany, kteří mohou mít na území dotčených obcí vlastnické či jiné zájmy je důležité, že záměry z platných ZÚR musí být převzaty a upřesněny územním plánem dotčených obcí.

### Jak a kdo vydává ZÚR

Krajský úřad vyhodnotí výsledky projednání návrhu ZÚR, zpracuje rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek a případně zajistí úpravu návrhu ZÚR v souladu s výsledky projednání a následně předloží zastupitelstvu kraje návrh na vydání ZÚR s jejich odůvodněním. Zastupitelstvo kraje vydá ZÚR formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

## Zkrácený postup pořizování aktualizace ZÚR

Stavební zákon umožňuje využít též **zkrácený postup pořizování aktualizace ZÚR**, a to při aktualizaci **nevyžadující zpracování variant řešení**. Zkrácený postup navazuje na zprávu o uplatňování ZÚR, nebo na rozhodnutí zastupitelstva kraje o pořízení aktualizace ZÚR a o jejím obsahu, ve kterých zastupitelstvo **výslovně uvede, že aktualizace bude pořizována zkráceným způsobem**, v druhém případě se zpráva o uplatňování nepořizuje.

Při pořizování aktualizace ZÚR zkráceným postupem se **nekoná společné jednání** ani upravení návrhu aktualizace před veřejným projednáním, ale koná se **přímo veřejné projednání**, a to obdobným postupem jako veřejné projednání ZÚR, přitom každý může do 7 dnů ode dne veřejného projednání u pořizovatele uplatnit písemné **připomínky**, dotčené obce, oprávněný investor a zástupce veřejnosti mohou podat **námítky** a dotčené orgány svá **stanoviska**.





## V. Územní plán (ÚP)

## § 43 až 60 SZ

Územní plán je z hlediska obce a jejích občanů nejdůležitějším nástrojem územního plánování, občan se s ním setkává přímo či nepřímo nejčastěji, a proto je mu třeba věnovat největší pozornost. Je to proto, že územní plán je nejčastěji se vyskytující územně plánovací dokumentací, která se týká bezprostředně místa bydliště občana nebo jeho nemovitostí (staveb a pozemků).

V následujícím textu je proto problematika územního plánu popsána podrobněji než v případě ostatních nástrojů územního plánování.

Občanům lze doporučit, aby se seznámili s platným územním plánem, má-li obec tuto dokumentaci vydanou. Pokud obec pořizuje územní plán nebo jeho změnu, lze občanům doporučit účastnit se pořizování od samého počátku, zejména však účastnit se veřejného jednání k návrhu územního plánu nebo jeho změny,

Nahlédnutí do územně plánovací dokumentace, zejména do územního plánu, se doporučuje již při prvních úvahách o záměru, který se týká výstavby, změny stavby, změny využití stavby nebo pozemku apod. Přededejte se tak případným komplikacím a průtahům při územním a stavebním řízení, mnohdy také zbytečným nákladům na přepracování projektové dokumentace nebo její zbytečnou tvorbu.

V platném územním plánu je třeba sledovat zejména skutečnosti, které určují, jakým způsobem mohou být jednotlivé plochy (pozemky) v území využívány a též další skutečnosti, ze kterých mohou pro občana následně vyplývat určité důsledky (např. povinnosti, výhody či nevýhody z hlediska vlastnického práva, věcná břemena apod.).

Je třeba věnovat též pozornost možným změnám územního plánu, které mohou být pořizovány ke každému platnému územnímu plánu. Změny, pořízené dle stávajícího stavebního zákona, jsou zahrnuty v úplném znění územního plánu. Úplné znění se vyhotoví po vydání příslušné změny a opatří se záznamem o účinnosti. V případě starších změn dříve zpracovaných územních plánů nemusí být tyto změny součástí původních výkresů územního plánu, ale mohou být na samostatných výkresech.

### Musí či nemusí mít obec územní plán

Pořízení územního plánu obcí je dobrovolné. Stavební zákon neukládá povinnost ÚP pořizovat. Každá obec tedy nemusí mít územní plán. V praxi je pořízení ÚP spíše pravidlem a většina obcí jej má.

V některých obcích je možné se setkat se staršími, dosud platnými územními plány 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 (zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění) ponechává uvedené územní plány v platnosti maximálně do 31. 12. 2022. Do tohoto data je třeba tyto územní plány upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti, nebo je nahradit novým územním plánem. Územně plánovací dokumentace pořizovaná a vydaná pro celé území obce se podle současného stavebního zákona, nazývá jednoduše územní plán (ÚP).

### Jaké jsou dopady toho, zda obec má či nemá územní plán

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 platným územním plánem, některé dotační tituly mohou být na územní plán přímo vázány.

Vymezení zastavěného území je jedním z předpokladů pro rozhodování v území pouhým územním souhlasem nebo na základě zjednodušeného územního řízení.

### Kdo územní plán pořizuje

Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení pořizuje územní plán nebo jeho změnu pro území své obce obecní úřad, který splňuje kvalifikační požadavky, nebo požádá o pořízení úřad územního plánování nebo obecní úřad, který kvalifikační požadavky splňuje.

## Co je podnětem k pořízení územního plánu

Podnětem k pořízení změny ÚP nebo nového ÚP je **zastupitelstvem obce schválená zpráva o uplatňování ÚP v uplynulém období**, ve které jsou obsaženy pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny, nebo návrh na pořízení nového ÚP.

Podnětem k pořízení ÚP nebo jeho změny může být též **vlastní podnět zastupitelstva obce** nebo **návrh na pořízení ÚP**, který může podat orgán veřejné správy, občan obce, fyzická či právnická osoba, mající vlastnická či obdobná práva k pozemku či stavbě na území obce nebo oprávněný investor.

Za podnět lze považovat i **případy, kdy je obec povinna uvést ÚP do souladu s případným rozhodnutím o zrušení rozhodnutí o námitkách, s vydanou územně plánovací dokumentací kraje, se schválenou politikou územního rozvoje**, jelikož nelze rozhodovat dle částí ÚP, které jsou v rozporu s uvedenými dokumenty.

## Kdo hradí náklady na pořízení územního plánu

**Obec**, která rozhodla o pořízení ÚP nebo jeho změny, hradí náklady na mapové podklady a na zpracování ÚP projektantem, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a vyhotovení úplného znění ÚP po jeho změně. **Pořizovatel** hradí náklady spojené s projednáním ÚP. **Navrhovatel (tj. ten, kdo podal u obce návrh na pořízení nového ÚP nebo jeho změny)** hradí náklady na pořízení změny ÚP, pokud je její pořízení vyvoláno jeho výhradní potřebou a obec podmíní její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů navrhovatelem. **Kraj** hradí náklady na pořízení změny ÚP, pokud její pořízení vyplývá ze ZÚR nebo z jejich aktualizace a pokud část aktualizace vyvolávající změnu ÚP nebyla vydána na základě výhradní potřeby dotčené obce.

## Na jakém území je územní plán závazný

**ÚP se pořizuje pro celé území obce a na tomto území je též po nabytí účinnosti závazný.**

**Pro které další nástroje a úkony územního plánování je územní plán závazný**

ÚP je po nabytí účinnosti závazný pro pořizování a vydávání regulačních plánů zastupitelstvem obce a pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí.

## Co v územním plánu najdeme

Každý z územních plánů zahrnuje **textovou část** a **grafickou část**.

**ÚP stanoví** koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, plošného a prostorového uspořádání území obce (tj. urbanistickou koncepci), koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury (tj. dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství).

**ÚP vymezí** zastavěné území, plochy a koridory, zejm. zastavitelné plochy, plochy změn v krajině, plochy přestavby, plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

**ÚP může vymezit** plochu nebo koridor, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno **dohodou o parcelaci** (tj. smlouvou s vlastníky pozemků a staveb dotčených navrhovaným záměrem), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu.

**V zastavěném území** ÚP řeší zejména jeho plošné a prostorové uspořádání, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a stanovení podmínek využití těchto ploch. **Plochy s rozdílným způsobem využití** jsou plochy vymezené dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití; určují, pro jaký účel či funkci jsou plochy určeny, jakým způsobem může být daná plocha využívána.

**V nezastavěném území** ÚP řeší zejména jeho plošné a prostorové uspořádání, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, územního systému ekologické stability, cestní sítě, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a stanovení podmínek využití těchto ploch.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití ÚP stanovuje převažující účel využití (tj. hlavní využití, je-li možné je stanovit), přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití.

**ÚP stanovuje podmínky prostorového uspořádání**, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu, tj. např. výškovou regulaci zástavby, charakter a strukturu (způsob) zástavby, rozmezí výměry stavebních pozemků a intenzity jejich využití (tj. jak velká část pozemku může být zastavěna),



**ÚP vymezí** veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit** a vymezí veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit **předkupní právo**.

Součástí územního plánu je i jeho **odůvodnění**, ve kterém najdeme zejména **zdůvodnění daného řešení** včetně vybrané varianty řešení, vyhodnocení účelného využití zastavěného území, vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a též **koordinační výkres**, který zahrnuje jak limity využití území, tak řešení navržené územním plánem.

### Na co se v územním plánu především soustředit

Je třeba se podívat zejména na **hlavní výkres** (v některých starších dokumentacích nazývaný **komplexní urbanistický návrh**). Hlavní výkres obsahuje zejména hranice zastavěného území, urbanistickou koncepci, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně a dále koncepci uspořádání krajiny (vč. ploch změn v krajině, územního systému ekologické stability, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, dobývání ložisek nerostných surovin atd.), veřejné infrastruktury (včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu), ploch a koridorů pro územní rezervy.

Urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury lze popř. zpracovat na samostatných výkresech. Na samostatných výkresech, které jsou z hlediska občana též důležité, najdeme vždy **veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace**, popř. pořadí změn v území (tzv. etapizace).

Nové územní plány obsahují **výkres základního členění území** obsahující důležité informace, zejm. hranice zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch změn v krajině, ploch a koridorů územních rezerv a také ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci (vymezení ploch, kde jsou stanoveny některé podmínky pro rozhodování v území, z jiného výkresu nezjistíme), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu a vymezení části územního plánu s prvky regulačního plánu.

Dalšími důležitými údaji obsaženými v územním plánu jsou **limity využití území**, které vyplývají jednak z právních předpisů (např. ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení vysokého napětí), nebo jsou stanoveny na základě právních předpisů (např. výpočtem určené ochranné pásmo zemědělské živočišné výroby), anebo plynou z vlastností území (např. území ohrožené sesuvy půdy). V územních plánech, vydaných podle současného stavebního zákona, jsou limity využití území zahrnuty v **koordinačním výkresu** v odůvodnění územního plánu, ve starších územních plánech je obvykle najdeme v závazné části územního plánu.

### Jak územní plán číst

Barevné **rozdílení jednotlivých ploch** a případný kód v dané ploše určují, pro jaký způsob využití (účel) je plocha vymezena. Ve většině územních plánů jsou rozlišovány plochy **bydlení, občanského vybavení** (kultura, administrativa, školství, obchod, sport, služby aj.), **výroby a skladování** (zemědělství, průmysl, podnikání apod.), **dopravní infrastruktury** (železnice, silnice, parkování atd.), **technické infrastruktury** (čistírny odpadních vod, regulační stanice, vodojemy apod.), **veřejných prostranství**, a další.

Nezbytnou součástí výkresů je **legenda**. Barevně vyznačené ploše (někdy doplněné značkou umístěnou v této ploše) musí odpovídat plocha stejné barvy a označení v legendě, u které je uveden název (popis) plochy. Pod takto zjištěným názvem plochy najdeme v textové části územního plánu **podmínky využití dané plochy** (ve starších územních plánech takzvané **regulativy**). V podmínkách využití plochy se zpravidla uvádí **hlavní využití** plochy (např. bydlení), **přípustné využití** plochy (např. v rámci ploch bydlení mohou být přípustné individuální garáže, zahrady) a **nepřípustné využití** plochy (např. v rámci ploch bydlení mohou být nepřipustné stavby pro výrobu a zemědělství), příp. se **stanoví podmíněně přípustné využití** těchto ploch (tj. uvedou se podmínky, za jakých lze v ploše umístit určitou stavbu či využívat plochu pro určitý účel, zde je při povolování rozhodující skutečnost, zda záměr splňuje podmínku, která je u podmíněného využití uvedena, např. ochranu vnitřních prostor určených pro bydlení před nadměrným hlukem). U nových územních plánů jsou dále uvedeny **podmínky prostorového uspořádání území** včetně základních **podmínek ochrany krajinného rázu** (např. výšková regulace zástavby, stanovení charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Některé podmínky platné zpravidla pro více ploch jsou popsány i v jiných kapitolách textové části.

## Je možné z územního plánu dovodit, zda je jím dotčen konkrétní pozemek či stavba

ÚP se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5 000 a vydává se zpravidla v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000. Měřítko mapových podkladů, nad nimiž se ÚP zpracovává, zpravidla **umožňují dovodit** konkrétní pozemek (parcelu), či stavbu, které budou záměrem navrženým v ÚP dotčeny. Zejména z důvodu nepřesností katastrálních map lze někdy toto dotčení identifikovat jen přibližně. Přesné určení dotčených pozemků (parcel) či staveb je možné až v případě, pokud je pro dané území zpracován regulační plán, nebo je pro daný záměr zahájeno územní řízení.

## Kde lze do územního plánu nahlédnout

Územní plán, jeho změny i úplné znění územního plánu po jeho poslední změně opatřené záznamem o účinnosti je uloženo u **obecního úřadu obce, pro kterou byl pořízen** a dále také u **stavebního úřadu a úřadu územního plánování** a u **krajského úřadu**. Nejčastěji se do územního plánu nahlíží u stavebního úřadu a obce, pro kterou byl pořízen, a též u úřadu územního plánování.

Územní plán, jeho změna i úplné znění jsou po svém vydání **zveřejněny též způsobem umožňujícím dálkový přístup** zpravidla na internetových stránkách úřadu územního plánování (tj. úřadu obce s rozšířenou působností) a na internetových stránkách obce, pro kterou byl pořízen. Tato dokumentace je též přístupná z **Portálu územního plánování Ústavu územního rozvoje** viz: <http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>. Obdobně by měla být zveřejněna zpráva o uplatňování územního plánu po jejím schválení zastupitelstvem obce.

## Jak zjistím, že je územní plán platný

Platný územní plán je územní plán **vydaný po 1. 1. 2007**, který je opatřen **záznamem o účinnosti**, v němž je mimo jiné uvedeno **datum nabytí účinnosti** ÚP nebo jeho poslední změny.

Pokud nebyl ÚP dle platného stavebního zákona upraven a vydán, pak je **maximálně do 31. 12. 2022** platný **územní plán sídelního útvaru** nebo **územní plán obce schválený po 30. 6. 1992 a před 1. 1. 2007** a opatřený **schvalovací doložkou**, ve které je mimo jiné uvedeno **datum, kdy byl ÚP schválen**.

**ÚP sídelního útvaru schválený před 1. 7. 1992 je neplatný.**

*Platnost územního plánu si lze ověřit v evidenci územně plánovací činnosti v databázi iLAS, která je přístupná na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje:*

<http://www.uur.cz/iLAS/iLAS.asp>.

## Účast veřejnosti při pořizování územního plánu

**Občané by se měli aktivně účastnit pořizování územního plánu**, který nejčastěji a většinou i nejdříve může ovlivnit jejich zájmy v území. Lze však doporučit i účast na pořizování zásad územního rozvoje a regulačního plánu.

**Územní plán** (též regulační plán či zásady územního rozvoje) **je pořizován v součinnosti orgánů obce, orgánů veřejné správy, kraje a za aktivní účasti veřejnosti.**

**Právo občanů aktivně se účastnit pořizování územního plánu** (též regulačního plánu či zásad územního rozvoje) **je zajištěno:**

- **zveřejňováním písemností** (oznámení o konání společného jednání, konání veřejného projednání, zadání ÚP, návrhu ÚP),
- **možností uplatnit připomínky popř. námítky** (k zadání ÚP, k návrhu ÚP),
- **účastnit se veřejného projednání návrhu ÚP,**
- **zastupováním občanů zmocněným zástupcem veřejnosti** (za podmínek daných stavebním zákonem).

**Písemnosti**, vč. výkresů územního plánu, se doručují **veřejnou vyhláškou** a zveřejňují vyvěšením na **úřední desce**.

Stavební zákon rozlišuje pojmy **připomínka** a **námítka**. Zatímco **připomínku** může podat **kdokoliv** k zadání i návrhu územního plánu, **námítku** mohou podat **pouze v rámci veřejného projednání** návrhu územního plánu **vlastníci pozemků a staveb** dotčených návrhem řešení, **oprávněný investor** a **zástupce veřejnosti**.



Na **veřejném projednání** provede **projektant** výklad k **objasnění projednávaného návrhu územního plánu** a v něm obsažených záměrů. Pokud větší, stavebním zákonem určený počet občanů (§ 23 SZ) uplatňuje stejnou (věcně shodnou) připomínku, mohou být zastupováni **zástupcem veřejnosti**, kterého svými podpisy zmocní k podání námítky.

Kontakt obce s **pořizovatelem** a její dohled nad pořizováním a návrhem řešení ÚP zajišťuje **určený zastupitel**.

## Fáze pořizování územního plánu a účast veřejnosti v nich

### 1. Podnět k pořízení ÚP

§ 44, § 54, § 55 SZ

Důvodem k pořízení územního plánu nebo jeho změny může být:

- vlastní podnět zastupitelstva obce,
- návrh orgánu veřejné správy,
- návrh občana obce,
- návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku či stavbě na území obce,
- návrh oprávněného investora, tj. správce či provozovatele veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury,

a dále též:

- zastupitelstvem obce schválená zpráva o uplatňování ÚP, která obsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny nebo návrh na pořízení nového ÚP,
- případy, kdy je obec povinna uvést ÚP do souladu s rozhodnutím o zrušení rozhodnutí o námítkách nebo s vydanou územně plánovací dokumentací kraje anebo se schválenou politikou územního rozvoje.

**Veřejnost se nevyjadřuje** k podnětům na pořízení územního plánu.

### 2. Rozhodnutí o pořízení ÚP

§ 44 SZ

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce na základě výše uvedeného podnětu.

**Veřejnost se nevyjadřuje** k rozhodnutí o pořízení územního plánu.

### 3. Doplnující průzkumy a rozbor

§ 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Pro **doplnění zjištění nezbytných pro návrh zadání a pořízení územního plánu**, zejména zjištění stávajícího funkčního využití území, se zpracovávají doplnující průzkumy a rozbor, které takto doplňují územně analytické podklady. Za zpracování doplnujících průzkumů a rozborů **zodpovídá pořizovatel**.

**Veřejnost se nevyjadřuje** k doplnujícím průzkumům a rozborům.

### 4. Zadání ÚP

§ 47 SZ

Na základě **rozhodnutí zastupitelstva obce** o pořízení územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplnujících průzkumů a rozborů (popř. i územní studie, je-li k dispozici), **pořizovatel** ve spolupráci s **určeným zastupitelem** zpracuje **návrh zadání územního plánu**.

Pořizovatel **zašle** návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu a zajistí jeho **zveřejnění** veřejnou vyhláškou na úřední desce.

K návrhu zadání může **každý** do 15 dnů ode dne doručení u pořizovatele uplatnit písemné **připomínky**.

Zadání ÚP **schvaluje** zastupitelstvo obce. V odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu zastupitelstvo obce uloží v zadání zpracování **variantního řešení** návrhu ÚP.

## 5. Návrh ÚP

§ 50 a 51 SZ

Na základě schváleného zadání ÚP pořizovatel zajistí pro obec **zpracování návrhu ÚP** vč. případného vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území, je-li požadováno a zajistí jeho **zveřejnění** veřejnou vyhláškou na úřední desce.

Nad zpracovaným návrhem ÚP a vyhodnocením vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, se vede **společné jednání** s dotčenými orgány a sousedními obcemi.

K návrhu ÚP může **každý** do 30 dnů ode dne doručení u pořizovatele uplatnit písemné **připomínky** a dotčené orgány do 30 dnů ode dne společného jednání **stanoviska**.

Následně sdělí pořizovateli krajský úřad své stanovisko k návrhu ÚP. Pokud ÚP obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel zastupitelstvu obce ke schválení **návrh výběru nejvhodnější varianty**.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání a zajistí upravení návrhu ÚP projektantem dle výsledku projednání. Takto upravený a posouzený návrh ÚP se předkládá k veřejnému projednání.

Vyhodnocení připomínek se v této fázi pořízení územního plánu neprojednávává. Vypořádání připomínek se připomínkujícím jednotlivě nezasílá.

## 6. Veřejné projednání ÚP

§ 52 a 53 SZ

Pořizovatel **zveřejní** veřejnou vyhláškou na úřední desce **upravený návrh ÚP** vč. případného vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání **veřejného projednání**, které se koná nejdříve 15 dnů ode dne zveřejnění.

K upravenému návrhu ÚP může do 7 dnů ode dne veřejného projednání u pořizovatele **každý** uplatnit písemné **připomínky, vlastníci pozemků a staveb**, kteří jsou návrhem ÚP dotčeni, **oprávněný investor** a **zástupce veřejnosti** mohou vznést písemné **námítky** (mj. vč. odůvodnění a vymezení území dotčeného námítkou) a dotčené orgány a krajský úřad uplatní ve stejné lhůtě **stanoviska** k částem, které byly změněny od společného jednání.

**Veřejné projednání je hlavní fází, ve které může veřejnost uplatnit své připomínky, případně námítky.**

## 7. Vydání ÚP

§ 54 SZ

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem **vyhodnotí** výsledky projednání, zpracuje návrh **rozhodnutí o námítkách** a návrh **vyhodnocení připomínek** a návrhy **doručí** dotčeným orgánům a krajskému úřadu a vyzve je, aby k nim do 30 dnů uplatnily **stanoviska**. Je-li to nezbytné, pořizovatel zajistí **úpravu návrhu ÚP** dle výsledků projednání. Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu ÚP zejm. se zásadami územního rozvoje, politikou územního rozvoje a požadavky SZ a dalších právních předpisů a jsou-li všechny náležitosti ÚP v pořádku, **předloží návrh na vydání ÚP** zastupitelstvu obce, které po ověření, že ÚP není v rozporu s PÚR, ZÚR, výsledkem řešení rozporů a stanovisky dotčených orgánů **územní plán vydá**. Vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námítkách je součástí odůvodnění vydaného územního plánu. **V této fázi občané již nemohou návrh ÚP připomínkovat, dozvědí se však, jak byly jejich připomínky vyhodnoceny, resp. jak bylo rozhodnuto o jejich námítkách.** Vyhodnocení připomínek ani rozhodnutí o námítkách se jednotlivým připomínkujícím individuálně nezasílá.

## 8. Nabytí účinnosti ÚP

§ 173 správního řádu, § 55c SZ

Vydání územního plánu se oznamuje veřejnou vyhláškou. ÚP nabývá účinnosti **patnáctým dnem po dni vyvěšení ÚP**. Změna ÚP nabývá účinnosti **dnem doručení změny ÚP** a úplného znění ÚP veřejnou vyhláškou.

## 9. Změny ÚP

§ 55 až § 55c SZ

Do 4 let od vydání ÚP a poté nejméně jednou za čtyři roky předloží pořizovatel zastupitelstvu **zprávu o uplatňování ÚP v uplynulém období**, která zpravidla obsahuje pokyny pro zpracování změny ÚP v rozsahu **zadání změny ÚP**, příp. návrh na pořízení nového ÚP.

**Další podněty k pořízení změny ÚP** jsou obdobné jako výše uvedené podněty k pořízení ÚP, a může je tedy mj. podat **občan obce** nebo **fyzická nebo právnická osoba**, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.



Na základě této zprávy nebo z jiného podnětu **rozhodne zastupitelstvo obce** o případné změně územního plánu.

Změna ÚP se zpracovává, projednává a vydává **v rozsahu měněných částí** obdobnými postupy jako nový územní plán. Je-li třeba změnou ÚP vymezit **nové zastavitelné plochy**, je třeba **prokázat potřebu nových zastavitelných ploch**.

### Zkrácený postup pořizování změny ÚP

Stavební zákon umožňuje využít též **zkrácený postup pořizování změny ÚP**, a to při změně **nevyžadující zpracování variant řešení**. Zadáání změny ÚP se v tomto případě nepožizuje. V **rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny ÚP a o jejím obsahu** se pak výslovně uvede, že změna bude pořizována zkráceným postupem.

Při pořizování změny ÚP zkráceným postupem se **nekoná společné jednání** ani upravení návrhu změny před veřejným projednáním, ale koná se **přímo veřejné projednání**, a to obdobným postupem jako veřejné projednání územního plánu, přitom každý může do 7 dnů ode dne veřejného projednání u pořizovatele uplatnit písemné **připomínky** a vlastníci pozemků a staveb, kteří jsou návrhem změny ÚP dotčeni, oprávněný investor a zástupce veřejnosti mohou vznést písemné **námítky**.

## VI. Zastavěné území (ZÚ)

§ 58 až § 60 SZ

### Kdy se pořizuje vymezení zastavěného území samostatným postupem

Nemá-li obec vydán územní plán, může pořídít pouhé vymezení zastavěného území samostatným postupem. Při tomto postupu je třeba uvnitř zastavěného území vymežit **nezastavitelné pozemky**.

### Kdo vymezuje zastavěné území

Nemá-li obec vydán územní plán, může vymezit zastavěné území samostatným postupem svým obecním úřadem, pokud tento splňuje kvalifikační požadavky, nebo může o vymezení požádat úřad územního plánování, kterému zároveň předá mapové podklady.

### Jaký je účel vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území slouží zejména k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné, k ochraně krajiny, k účelnému a hospodárnému využívání zastavěného území a k ochraně nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území.

Vymezení zastavěného území je závazný dokument. Je podkladem pro plánování územního rozvoje obce. Je jedním z předpokladů rozhodování o území pouhým územním souhlasem nebo na základě zjednodušeného územního řízení, mimo jiné při rozhodnutí o umístění stavby.

### Kde mohu vidět vymezení zastavěného území?

Vymezení zastavěného území je uloženo u obce, pro kterou bylo ZÚ pořizeno, u příslušného stavebního úřadu a u příslušného úřadu územního plánování. Vymezení zastavěného území je zpravidla zveřejněno na internetových stránkách příslušných obcí s rozšířenou působností.

### Jak zjistím, že je vymezení zastavěného území platné

Vymezení zastavěného území je platné dokud obec nevydá územní plán, který nabyt účinnosti, nebo nevydá nové vymezení zastavěného území. Vymezení zastavěného území není vedeno v evidenci územně plánovací činnosti.

### Jak se účastnit pořizování samostatného vymezení zastavěného území

Samostatné vymezení zastavěného území se zpracovává dle pravidel stanovených v § 58 až § 60 stavebního zákona. Samotné vymezení je tedy čistě technickou záležitostí, kterou se nenavrhují změny v území. Samostatné vymezení zastavěného území se proto **veřejně neprojednává**.





## VII. Regulační plán (RP)

## § 61 až 75 SZ

Regulační plán řeší detailní uspořádání dílčí části území obce (nebo dílčí části území kraje v případě regulačního plánu pořizovaného krajem). Stavební zákon rozlišuje **RP pořizovaný a vydávaný z podnětu nebo na žádost**. Záměry z platného regulačního plánu vydaného zastupitelstvem kraje musí být převzaty územním plánem dotčených obcí. To je důležité jak pro dotčené obce, tak pro občany, kteří mohou mít na území dotčených obcí vlastnické či jiné zájmy.

### Musí či nemusí mít obec (příp. kraj) regulační plán

Pořízení regulačního plánu je dobrovolné. Stavební zákon neukládá povinnost RP pořizovat ani aktualizovat. Každá obec (příp. každý kraj) tedy nemusí mít regulační plán. V praxi se pořízení regulačního plánu užívá spíše ve větších městech, v památkově chráněných územích, v případě potřeby detailnějšího řešení daného území apod. Regulačních plánů je pořizováno řádově méně než územních plánů. Regulační plány kraje jsou zcela výjimečné, resp. zatím žádný nebyl vydán.

### Kdo regulační plán pořizuje

Regulační plán nebo jeho změnu pořizuje na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení RP pro území své obce obecní úřad, který splňuje kvalifikační požadavky, nebo úřad územního plánování, pokud jej obec požádá o pořízení ÚP pro své území, nebo obecní úřad jiné obce, který kvalifikační požadavky splňuje, pokud s ním obec uzavře veřejnoprávní smlouvu.

Krajský úřad na základě rozhodnutí zastupitelstva kraje pořizuje v případech stanovených stavebním zákonem krajský RP nebo jeho změnu pro plochy a koridory nadmístního významu.

### Co je podnětem k pořízení regulačního plánu

Pořízení RP v dané ploše nebo koridoru může uložit jako podmínku pro rozhodování o změnách v území zastupitelstvo obce v územním plánu, nebo po dohodě s obcemi v dotčeném území zastupitelstvo kraje v zásadách územního rozvoje. ÚP nebo ZÚR pak kromě vymezení území, pro které má být RP pořízen, obsahují také jeho zadání a u RP z podnětu též lhůtu pro jeho vydání.

O pořízení **RP z podnětu** nebo jeho změny z vlastního nebo jiného podnětu může rozhodnout zastupitelstvo obce v ploše nebo koridoru vymezeném v územním plánu, nebo není-li vydán ÚP, v zastavěném území, nebo v nezastavěném území, pokud se nemění jeho charakter, nebo zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném v ZÚR.

Podnětem k pořízení změny RP z podnětu jsou i případy, kdy je obec povinna uvést RP pořízený z podnětu vydaný obcí do souladu s následně vydaným ÚP, následně vydanou ÚPD kraje, následně schválenou PÚR nebo s případným rozhodnutím o zrušení rozhodnutí o námitkách a též kdy je kraj povinen uvést RP z podnětu vydaný krajem do souladu s následně vydanými ZÚR, s PÚR nebo s případným rozhodnutím o zrušení rozhodnutí o námitkách

Podnětem k pořízení **RP na žádost** je žádost fyzické nebo právnické osoby, která může být podána pouze, stanoví-li tak ÚP nebo ZÚR a je-li jejich součástí zadání RP.

Podnětem k pořízení **změny RP z podnětu** je návrh orgánu veřejné správy, občana obce, fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, nebo oprávněného investora. Návrh na pořízení **změny RP na žádost** však může podat pouze ten, komu přísluší vykonávat práva z RP vyplývající.

### Na jakém území je regulační plán závazný

RP se pořizuje pro dílčí, zvláště vymezené území obce (příp. kraje) a na tomto území je po nabytí účinnosti závazný.

### Pro které další nástroje a úkony územního plánování je regulační plán závazný

RP je po nabytí účinnosti závazný pro rozhodování v území, včetně vydávání územních rozhodnutí. RP vydaný zastupitelstvem kraje je po nabytí účinnosti navíc závazný i pro pořizování a vydávání územních plánů a regulačních plánů zastupitelstvem dotčených obcí.

### Co v regulačním plánu najdeme

RP stanoví v řešené ploše zejména podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby, případně

veřejně prospěšná opatření a územní rezervu. RP řeší vymezené území v členění na jednotlivé pozemky (parcely).

Regulačním plánem lze **nahradiť územní rozhodnutí** pro záměr, který nepodléhá posuzování vlivů na životní prostředí, přičemž se stanoví, která územní rozhodnutí RP nahrazuje.

V případě, že záměr žadatele o RP vyžaduje vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné infrastruktury, obec nebo kraj mohou podmínit vydání RP uzavřením **plánovací smlouvy**, tj. smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury.

Žadatel o vydání RP může uzavřít **dohodu o parcelaci**, tj. smlouvu s vlastníky pozemků a staveb dotčených navrhovaným záměrem, smlouva musí obsahovat souhlas vlastníků s navrhovaným záměrem a s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací záměru.

### Je možné z regulačního plánu dovést, zda je jím dotčen konkrétní pozemek či stavba

RP se zpracovává a vydává zpravidla v měřítku 1 : 1 000, nebo 1 : 500, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací se zpracovává a vydává v měřítku katastrální mapy. RP, který nenahrazuje územní rozhodnutí, lze vydat v měřítku 1 : 2 000. RP lze zpracovat též nad polohopisným a výškopisným zaměřením řešeného území. Měřítko mapových podkladů, nad nimiž se RP zpracovává, **umožňuje dovést**, konkrétní pozemek (parcelu), či stavbu, které budou záměrem navrženým v RP dotčeny.

### Kde mohu vidět regulační plán

Regulační plán je uložen u obce, pro kterou byl RP pořízen, u příslušného stavebního úřadu a zpravidla též u příslušného úřadu územního plánování a u příslušného krajského úřadu.

*Platné regulační plány jsou zpravidla zveřejněny na internetových stránkách příslušných obcí s rozšířenou působností. Na tyto stránky lze vstoupit též z portálu územního plánování na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje:*

<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>.

### Jak zjistím, že je regulační plán platný

Platný regulační plán je regulační plán vydaný po 1. 1. 2007, který je opatřen záznamem o účinnosti, v němž je mimo jiné uvedeno datum nabytí účinnosti RP či jeho poslední změny.

Pokud nebyl dle platného stavebního zákona upraven a vydán, pak je maximálně do 31. 12. 2022 platný regulační plán schválený po 30. 6. 1992 a před 1. 1. 2007 a opatřený schvalovací doložkou, ve které je mimo jiné uvedeno datum, kdy byl RP schválen.

Regulační plán schválený před 1. 7. 1992 je neplatný.

*Platnost regulačního plánu si lze ověřit v evidenci územně plánovací činnosti v databázi iLAS, která je přístupná na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje:*

<http://www.uur.cz/iLAS/iLAS.asp>.

## Jak se účastnit pořizování regulačního plánu nebo jeho změny

### Jak podat podnět nebo návrh na pořízení RP nebo jeho změny

Podnět k pořízení RP z podnětu nebo jeho změny nebo žádost o pořízení RP na žádost nebo jeho změny se podává u obce, pro kterou se RP pořizuje. Žádost lze podat pouze, stanoví-li tak územní plán a jeho součástí je zadání RP. Součástí podnětu je návrh zadání RP, pokud není součástí ÚP. Součástí žádosti je vždy návrh RP upravený dle stanovisek dotčených orgánů a návrh, která územní rozhodnutí RP nahradí. Obec může podmínit vydání RP na žádost uzavřením plánovací smlouvy. Žadatel o vydání RP na žádost může uzavřít dohodu o parcelaci.

Podnět i žádost musí být podány na formulářích, které jsou přílohami vyhlášky č. 8 a č. 10 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

### Jak podat požadavky na obsah zadání RP

Požadavky na obsah zadání RP lze uplatnit **pouze v případě RP pořizovaného z podnětu**, pokud není zadání RP z podnětu součástí územního plánu nebo zásad územního rozvoje. Pořizovatel pak zpracuje návrh zadání RP z podnětu a tento návrh veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může k návrhu zadání každý uplatnit u pořizovatele písemně požadavky na obsah zadání. Na základě zadání schváleného zastupitelstvem obce nebo kraje pořizovatel zajistí zpracování návrhu RP z podnětu.



**Zadání RP pořizovaného na žádost se nepožizuje**, neboť je součástí územního plánu nebo zásad územního rozvoje. Žadatel přikládá k žádosti o vydání RP na žádost přímo návrh RP upravený na základě stanovisek dotčených orgánů.

### Jak podat připomínky k návrhu RP

V etapě společného jednání o návrhu RP z podnětu doručí pořizovatel návrh RP z podnětu veřejnou vyhláškou. **Do 15 dnů ode dne doručení RP z podnětu** může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. U RP na žádost se společné jednání nekoná.

V navazující etapě řízení o RP doručí pořizovatel upravený návrh RP z podnětu nebo na žádost a oznámení o konání veřejného projednání veřejnou vyhláškou. **Do 7 dnů ode dne veřejného projednání RP z podnětu nebo na žádost** může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky a osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námítkou.

Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu regulačního plánu z podnětu v souladu s výsledky projednání; úpravu regulačního plánu na žádost zajišťuje na základě předání výsledků projednání žadatel. Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu, projedná se upravený návrh RP v rozsahu těchto úprav na opakovaném veřejném projednání.

### Jak a kdo vydává RP

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání a zpracuje rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek a případně zajistí úpravu návrhu RP z podnětu v souladu s výsledky projednání (u RP na žádost zajistí úpravu žadatel) a následně předkládá zastupitelstvu obce návrh na vydání RP s jeho odůvodněním. Zastupitelstvo obce vydá RP formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

### Zkrácený postup pořizování změny RP

Stavební zákon umožňuje využít též **zkrácený postup pořizování změny RP**, a to při změně **nevyžadující zpracování variant řešení**. Zkrácený postup pořizování změny se nepoužije při změně RP, který nahradil územní rozhodnutí, pro záměr podléhající posuzování vlivů na životní prostředí. V tomto případě se **nepožizuje zadání změny RP**. V **rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny RP a o jejím obsahu** se výslovně uvede, že změna bude pořizována zkráceným postupem.

Při pořizování změny RP zkráceným postupem se **nekoná společné jednání** ani upravení návrhu změny před veřejným projednáním, ale koná se **přímo veřejné projednání**, a to obdobným postupem jako veřejné projednání RP, přitom každý může do 7 dnů ode dne veřejného projednání u pořizovatele uplatnit písemné **připomínky**, osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 SZ **námítky**, a dotčené orgány uplatní svá stanoviska.

Územní studie prověřuje problémy, které by mohly významně ovlivňovat využití a uspořádání území. ÚS je územně plánovacím podkladem, nikoliv územně plánovací dokumentací. Není tedy závazná. Územní studie může řešit široké spektrum úloh od prověření detailu území či problému až po prověření koncepce.

### Musí mít obec (příp. kraj) územní studii?

Pořízení územní studie je dobrovolné. Stavební zákon neukládá povinnost ÚS pořizovat. Každá obec (příp. každý kraj) tedy nemusí mít územní studii. V praxi se pořízení ÚS využije pouze v případech, kdy je třeba v území něco prověřit.

### Kdo územní studii pořizuje

ÚS pořizuje příslušný pořizovatel (tj. úřad územního plánování, obecní úřad, splňující kvalifikační požadavky, případně krajský úřad) v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací nebo z vlastního či jiného podnětu.

Pořízení ÚS v dané ploše nebo koridoru může uložit jako podmínku pro rozhodování o změnách v území zastupitelstvo obce v územním plánu nebo zastupitelstvo kraje v zásadách územního rozvoje k prověření změn v území.

### Pro jaké území se územní studie pořizuje

ÚS se pořizuje zpravidla pro dílčí, zvláště vymezené území obce (příp. kraje). Rozsah řešeného území se přizpůsobuje řešenému problému. Např. ÚS krajiny řeší území celého správního obvodu obce s rozšířenou působností.

### Pro které další nástroje a úkony územního plánování územní studie slouží

ÚS není právně závazná. Po schválení možnosti využití ÚS pořizovatelem se využívá zejména jako jeden z podkladů při následném zpracování územního plánu nebo jeho změny, regulačního plánu a při rozhodování v území, zejm. pro vydávání územních rozhodnutí. Stavební úřad se může od ÚS odchýlit, pokud nalezl alespoň rovnocenné řešení a odchýlení řádně zdůvodnil.

### Co v územní studii najdeme

Obsah ÚS stavební zákon nestanovuje. Pořizovatel v zadání ÚS určí její obsah, rozsah, cíle a účel. ÚS ověřuje možnosti a podmínky změn v území, zejména navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav, nebo rozvoj některých funkčních systémů v území (např. veřejné infrastruktury).

### Je možné z územní studie dovodit, zda je jí dotčen konkrétní pozemek či stavba

Stavební zákon nestanovuje pro územní studii mapové podklady ani jejich měřítko. Záleží tedy na tom, jak je konkrétní ÚS zpracována, zejm. **záleží na měřítku mapových podkladů**, nad nimiž se ÚS zpracovává.

### Kde mohu vidět územní studii?

ÚS je uložena u pořizovatele, tj. u příslušného úřadu územního plánování, u příslušného stavebního úřadu, u příslušného krajského úřadu a u toho, z jehož podnětu byla pořízena.

*Platné územní studie jsou zpravidla zveřejněny na internetových stránkách příslušných obcí s rozšířenou působností. Na tyto stránky lze vstoupit též z Portálu územního plánování na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje:*

<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upd-a-upp-obci.asp>.

### Jak zjistím, že je územní studie platná?

*Platnost územní studie si lze ověřit v evidenci územně plánovací činnosti v databázi iLAS, která je přístupná na internetových stránkách Ústavu územního rozvoje:*

<http://www.uur.cz/iLAS/iLAS.asp>.

V evidenci územně plánovací činnosti v databázi iLAS jsou vedeny pouze platné územní studie. Ty, které v databázi nejsou, neplatí.



## Jak se účastnit pořizování územní studie

Územní studie pouze ověřuje možnosti a podmínky změn v území. ÚS je územně plánovacím podkladem, který se využívá jako jeden z podkladů při následném zpracování územního nebo regulačního plánu a při rozhodování v území. ÚS není právně závazná. ÚS se proto **veřejně neprojednává**, neschvaluje ji ani zastupitelstvo. Ve vybraných případech může pořizovatel ÚS s veřejností konzultovat, přitom určuje, jakým způsobem a v jakých termínech se může veřejnost vyjádřit.

## IX. Rozhodování v území, k čemu slouží, jeho nástroje, kdy a proč se o rozhodování v území zajímat, účast veřejnosti

### Co je rozhodování v území a k čemu slouží

Rozhodování v území slouží pro **umístování staveb nebo zařízení, jejich změn, změny jejich užívání, pro změny využití území a ochranu veřejných zájmů v území.**

### Formy rozhodování v území

Rozhodování v území se provádí následující formou:

- **územní rozhodnutí (ÚR)**, které na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí nebo o vydání územního rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení vydává příslušný stavební úřad na svém správním území,
- **územní souhlas**, který vydává příslušný stavební úřad na základě oznámení záměru,
- **územní souhlas**, který může nahradit územní rozhodnutí v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, vydává příslušný stavební úřad na základě oznámení záměru při splnění podmínek daných stavebním zákonem,
- **regulační plán**, který může nahradit územní rozhodnutí,
- **veřejnoprávní smlouva**, kterou může stavební úřad uzavřít se žadatelem a která nahradí územní rozhodnutí,
- **společné povolení**, kterým se stavba současně umísťuje a povoluje,
- **společný souhlas**, tj. společný územní souhlas a souhlas s povolením ohlášeného stavebního záměru.

### Kdy je třeba se zajímat o rozhodování v území

**Pro občana je z hlediska jeho zájmů důležité zejména územní rozhodnutí.** Proto je dobré zajímat se o probíhající územní řízení, **zvláště pokud v území, kterého se územní řízení týká:**

- **vlastníte nemovitost,**
- **chcete nemovitost koupit,**
- **chcete stavět,**
- **chcete ovlivňovat co se v území děje a staví.**

### Kde a jak se dozvíme o územním řízení

**Oznámení o zahájení územních řízení** u záměrů zasahujících do území několika obcí v řízení s velkým počtem účastníků se **doručují veřejnou vyhláškou a zveřejňují na úředních deskách příslušných úřadů**, které dané územní řízení vedou, nebo jejichž území se týká (tj. na úředních deskách příslušného stavebního úřadu nebo dotčeného obecního úřadu). Obdobně se zveřejňuje oznámení o zahájení územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, popř. o zahájení společného územního a stavebního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí. V případech záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, nařídí stavební úřad veřejné ústní jednání a jeho konání rovněž oznamuje veřejnosti veřejnou vyhláškou. Je tedy dobré pravidelně úřední desky sledovat.



## Územní řízení

§ 85, § 87, § 89 SZ

### V jakých případech se setkáme s územním řízením

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, která podstatně mění vliv na okolí, vyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí či má nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a další) je třeba se obrátit na stavební úřad.

### Kdo jsou účastníci územního řízení

Účastníky územního řízení jsou vždy **žadatel** a **obec**, na jejímž území se má záměr uskutečnit. Dále jsou účastníky územního řízení **vlastník pozemku nebo stavby**, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, **osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo** k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich **může být územním rozhodnutím přímo dotčeno**. **Kdokoliv se může účastnit pouze veřejného ústního jednání** a následně může k zamýšlenému záměru uplatnit připomínky.

## Jak se účastnit územního řízení

### Kdy se koná neveřejné a kdy veřejné územní řízení a jak se jej účastnit

**Neveřejné územní řízení** je v praxi častějším případem. Vede je stavební úřad, který oznámí zahájení územního řízení a může nařídit **ústní jednání**, které může spojit s ohledáním na místě, je-li to účelné. Oznámení o konání ústního jednání doručí nejméně 15 dnů předem jednotlivě účastníkům řízení a dotčeným orgánům (v řízení s velkým počtem účastníků se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují postupem podle § 144 odst. 6 správního řádu). Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. V tom případě stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit **námítky** a dotčené orgány **závazná stanoviska**, lhůta nesmí být kratší než 15 dnů.

**Veřejné územní řízení** se koná pouze v případech daných stavebním zákonem v § 87 odst. 2. Stavební úřad může nařídit veřejné ústní jednání, jedná-li se o záměry vyžadující posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí. V případě záměrů v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, nařídí stavební úřad veřejné ústní jednání vždy. V tomto případě se oznámení o konání veřejného ústního jednání oznamuje veřejnosti veřejnou vyhláškou, která musí být vyvěšena nejméně 30 dnů předem. Po tuto dobu musí stavební úřad umožnit každému nahlédnout do podkladů pro vydání rozhodnutí. Žadatel zajistí, aby **informace o jeho záměru** a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, **byla bezodkladně** poté, co bylo oznámeno zahájení územního řízení a nařízeno veřejné ústní jednání, **vyvěšena** na místě určeném stavebním úřadem v oznámení, a to do doby konání veřejného ústního jednání. Informace obsahuje údaje o žadateli, o předmětu územního řízení a o veřejném ústním jednání. Součástí informace je grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat na architektonickou a urbanistickou podobu záměru a na jeho vliv na okolí. Pokud žadatel uvedenou povinnost nesplní a porušení této povinnosti mělo za následek zkrácení práv účastníků územního řízení, nařídí stavební úřad **opakované veřejné ústní jednání**.

Při neveřejném i veřejném územním řízení platí, že **závazná stanoviska** dotčených orgánů, **námítky** účastníků řízení a **připomínky** veřejnosti musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, případně při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží. Dojde-li k upuštění od ústního jednání, musí být tato závazná stanoviska, námítky účastníků řízení a připomínky veřejnosti uplatněny ve lhůtě stanovené stavebním úřadem, která nesmí být kratší než 15 dnů, jinak se k nim nepřihlíží. O podmínkách pro uplatňování námitek musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení.

## Závazné stanovisko orgánu územního plánování

§ 96b SZ

Jestliže vydání územního rozhodnutí závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu **závazné stanovisko orgánu územního plánování**. Závazné stanovisko se nevydává pro stavební záměry v zastavěném území nebo zastavitelné ploše uvedené v § 103 odst. 1 SZ.

V závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování. Shledá-li záměr přípustným, stanoví podmínky jeho uskutečnění.

Závazné stanovisko **platí 2 roky** ode dne vydání, nestanoví-li úřad územního plánování v odůvodněných případech lhůtu delší, **nejdéle však 3 roky**. Jeho platnost nelze prodloužit, pokud se změnila podmínky v území. Závazné stanovisko nepozbývá platnosti za podmínek uvedených v § 96b odst. 8 SZ.

## Posouzení záměru žadatele

§ 90 SZ

Stavební úřad v územním řízení posuzuje **soulad záměru žadatele**

- s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu a k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.
- s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky,
- popř. s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo podle stavebního zákona,
- popř. s výsledkem řešení rozporů,

**Stavební úřad posuzuje** soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování **u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b** (viz výše). Stavební úřad rovněž ověří účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru. Není-li záměr v souladu, stavební úřad žádost zamítne.

## Územní rozhodnutí

§ 76 až 95 SZ

### Kdy je vyžadováno územní rozhodnutí

Umístit stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze standardně jen na základě **územního rozhodnutí**.

### Jaké jsou druhy územního rozhodnutí

Stavební úřad rozhoduje o změnách v území v **územním řízení**, jehož výsledkem je **územní rozhodnutí**.

Podle účelu se rozlišuje územní rozhodnutí:

- o umístění stavby nebo zařízení,
- o změně využití území,
- o změně vlivu užívání stavby na území,
- o dělení nebo scelování pozemků,
- o ochranném pásmu.

Obsahové náležitosti jednotlivých druhů územních rozhodnutí jsou dány vyhláškou č. 503/2006 Sb. a jejími přílohami.

### Kdo a na základě jakého podání vydává územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí zpravidla vydává příslušný **stavební úřad** (výjimečně jiný správní orgán) na základě **žádosti o vydání územního rozhodnutí v územním řízení**, nebo ve **zjednodušeném územním řízení**. K žádosti se připojí doklady dle § 86 odst. 3 SZ. Součástí žádosti, jejíž obsah a rozsah je dán stavebním zákonem a vyhláškou č. 503/2006 Sb. a jejími přílohami, je též **dokumentace pro vydání územního rozhodnutí**.

### Zjednodušené územní řízení a kdy je lze využít

Stavební úřad použije zjednodušené územní řízení v případech dle § 95 SZ, tj. jestliže:

- záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,
- nejedná se o záměr, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí,
- žádost o vydání územního rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení je doložena:
  - závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů,





- souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, jež jsou předmětem územního řízení,
  - souhlasem účastníků řízení, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům a stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno,
- souhlas musí být vyznačený na situačním výkresu.

Zjednodušené územní řízení nelze spojit se stavebním řízením.

### Co v územním rozhodnutí najdeme

Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a v rozhodnutí mj. vymezí pozemky pro jeho realizaci, příp. stanoví podmínky pro dělení či nebo scelování pozemků, stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, příp. může uložit zpracování dokumentace pro provádění stavby a v odůvodnění vždy vyhodnotí připomínky veřejnosti.

### Jak dlouho platí územní rozhodnutí, lze je změnit či zrušit

Ve většině případů je **platnost územního rozhodnutí 2 roky** ode dne nabytí právní moci, **nejdéle však 5 let**. Rozhodnutí o ochranném pásmu platí po dobu trvání stavby, jejíž užívání ochranné pásmo vyžaduje. Stavební zákon stanovuje v § 93 odst. 4 též případy, kdy územní rozhodnutí nepozbývá platnosti.

Územní rozhodnutí lze změnit či zrušit za podmínek stanovených stavebním zákonem v § 94.

### Čím lze nahradit územní rozhodnutí

Územní rozhodnutí lze nahradit v případech určených stavebním zákonem v § 96 **územním souhlasem**, nebo v případech podle § 78a **veřejnoprávní smlouvou**, nebo za podmínek uvedených v § 61 odst. 2 **regulačním plánem**.

Určení, který z nástrojů bude použit, závisí zejména na funkci, velikosti a umístění stavby nebo zařízení.

### Společné povolení

Za podmínek určených stavebním zákonem v § 94j odst. 1 lze vydat **společné povolení** (tj. společné územní rozhodnutí a stavební povolení).

Pro úplnou informaci je třeba dodat, že **stavební povolení lze nahradit** pro stavby, určené stavebním zákonem v § 104 odst. 1 a 2 pouhým **ohlášením**, nebo v případech podle § 116 odst. 1 SZ **veřejnoprávní smlouvou**. Ohlášení je však vyloučeno u záměrů, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

### Společné územní a stavební řízení

**Společné územní a stavební řízení** lze vést na základě **žádosti o vydání společného povolení** za podmínek a u staveb stanovených stavebním zákonem v § 94j. Součástí žádosti, jejíž obsah a rozsah je dán stavebním zákonem a vyhláškou č. 503/2006 Sb. a jejími přílohami, je též **dokumentace záměru** ve třech vyhotoveních.

### Kdy není územní rozhodnutí třeba

Územní rozhodnutí není potřeba v případě, že pro území byl vydán regulační plán, který příslušné územní rozhodnutí nahrazuje. Územní rozhodnutí o umístění stavby se též nevyžaduje v případech, které stanovuje stavební zákon v § 79 odst. 2, toto ustanovení však nelze použít, pokud se jedná o záměr vyžadující posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. Rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce. Rozhodnutí o změně využití území se nevyžaduje v případech dle § 80 odst. 3 SZ. Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se nevyžaduje v případech a § 82 odst. 3 SZ.

Avšak také v případech, kdy záměr nevyžaduje územní rozhodnutí, **stavebník je povinen zjistit si informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu**, zejména pokud jeho záměr vyžaduje provedení zemních prací nebo terénních úprav.

### Kdy není třeba územní rozhodnutí ani územní souhlas a kdy není třeba stavební povolení ani ohlášení

Stavební povolení ani ohlášení nevyžadují stavby, které stavební zákon stanoví v § 103.

**Kdy lze místo územního rozhodnutí vydat územní souhlas**

Místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat **územní souhlas**, při kterém se **nevede územní řízení**, 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,
- není vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí,
- závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů jsou souhlasná,
- k oznámení záměru jsou připojeny souhlasy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo pozemkům může být dotčeno umístěním záměru.

Stavební zákon stanoví v § 96 odst. 2, pro které případy za splnění výše uvedených předpokladů postačí územní souhlas.

**Kdy nelze vydat územní souhlas**

Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů, pro které je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

**Kdo a na základě jakého podání vydává územní souhlas**

Územní souhlas **vydává příslušný stavební úřad** na základě **oznámení záměru**, ke kterému se připojí doklady dle § 96 odst. 3 SZ. Součástí oznámení, jehož obsah a rozsah je dán stavebním zákonem a vyhláškou č. 503/2006 Sb. a jejími přílohami, je též jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy.

Je-li oznámení záměru úplné a je-li záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 90 SZ, vydá stavební úřad územní souhlas do 30 dnů ode dne podání oznámení. Oznámení záměru se neprojednává v územním řízení podle.

**Závazné stanovisko orgánu územního plánování a posouzení záměru žadatele**

Viz výše kapitolu **Územní řízení**.

**Jak se projednává a vydává územní souhlas**

Oznámení záměru se **neprojednává v územním řízení** a též se nerozhoduje o námitkách. Je-li oznámení záměru úplné a záměr je v souladu s požadavky stavebního zákona, vydá stavební úřad územní souhlas do 30 dnů ode dne podání oznámení. V případě, že oznámení nebo záměr nesplňují podmínky pro vydání územního souhlasu, stavební úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení.

**Co v územním souhlasu najdeme**

Územní souhlas obsahuje identifikační údaje o oznamovateli popis záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž bude záměr uskutečněn.

**Jak dlouho platí územní souhlas**

Platnost územního souhlasu je 2 roky ode dne jeho vydání, pokud nenastanou situace stanovené stavebním zákonem v § 96 odst. 8, kdy územní souhlas platnosti nepozbývá. Dobu platnosti územního souhlasu nelze prodloužit.

Pokud realizace záměru ještě nebyla zahájena, územní souhlas pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení oznamovatele, že upustil od záměru, k němuž se souhlas vztahuje.

**Společný souhlas**

Na základě společného oznámení záměru (tj. podá-li stavebník oznámení záměru podle § 96 SZ a ohlášení stavebního záměru podle § 105 SZ, které postačuje pro stavby určené v § 104 odst. 1 a 2 SZ) lze za podmínek daných stavebním zákonem v § 96a odst. 1 vydat **společný souhlas** (tj. společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru).



## Veřejnoprávní smlouva

§ 78a SZ

### Kdy lze místo územního rozhodnutí využít veřejnoprávní smlouvu

Stavební úřad může uzavřít se žadatelem **veřejnoprávní smlouvu** za podmínek stanovených stavebním zákonem v § 78a, která může nahradit některá územní rozhodnutí a to:

- o umístění stavby,
- o změně využití území,
- o změně vlivu užívání stavby na území.

### Kdy nelze využít veřejnoprávní smlouvu

Veřejnoprávní smlouvu nelze využít u záměru, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

### Kdo a na základě jakého podání uzavírá veřejnoprávní smlouvu a co tato smlouva obsahuje

Na základě žadatelem předloženého **návrhu veřejnoprávní smlouvy**, který kromě označení smluvních stran obsahuje náležitosti výroku územního rozhodnutí, může **stavební úřad** se žadatelem veřejnoprávní smlouvu uzavřít. Žadatel v návrhu smlouvy uvede osoby, které by byly účastníky územního řízení a připojí k němu dokumentaci v rozsahu jako k žádosti o vydání územního rozhodnutí. Obsah veřejnoprávní smlouvy je dán vyhláškou č. 503/2006 Sb. a jejími přílohami

### Jak se projednává veřejnoprávní smlouva

Stavební úřad vyvěsí informaci o podaném návrhu veřejnoprávní smlouvy na úřední desce po dobu 8 dnů. Pokud stavební úřad návrh veřejnoprávní smlouvy přijme, žadatel předloží stavebnímu úřadu veřejnoprávní smlouvu se souhlasem osob, které by byly účastníky územního řízení (souhlasy zajistí žadatel) a grafickou přílohu (celková situace v měřítku katastrální mapy, popř. další) k vyznačení účinnosti. Územní řízení se nevede. Stavební úřad vyvěsí oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy po vyznačení účinnosti na úřední desce po dobu 15 dnů.

### Jak dlouho platí veřejnoprávní smlouva

Veřejnoprávní smlouva platí 2 roky ode dne její účinnosti, není-li dohodnuta doba delší, nejdéle však 5 let, pokud nenastanou situace stanovené stavebním zákonem v § 78a odst. 6, kdy veřejnoprávní smlouva platnosti nepozbývá.

### Kdy lze uzavřít veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení

Veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení lze dle § 78 stavebního zákona uzavřít, je-li u daného záměru možné nahradit veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí i stavební povolení.

## X. Územní opatření

§ 97 až 100 SZ

### Jaké jsou druhy územního opatření a kdo a jak je vydává

Zvláštním nástrojem rozhodování v území je **územní opatření**, které se vydává formou opatření obecné povahy dle správního řádu v případech potřeby **stanovení omezení nebo zákazu stavební činnosti** ve vymezeném území, nebo pro **stanovení územních a stavebně technických podmínek pro odstraňování dopadů živelní pohromy nebo havárie anebo závad** v území; jsou to:

- **územní opatření o stavební uzávěře,**
- **územní opatření o asanaci území.**

### Kdo vydává územní opatření

Územní opatření vydává **rada obce** pro část území své obce, nebo **rada kraje** v případě, že se územní opatření dotýká více obcí. **V případě nečinnosti rady obce**, může územní opatření vydat rada kraje.

### Jak se projednává územní opatření

Návrh územního opatření se **písemně projednává s dotčenými orgány**, přičemž s těmi, které uplatnily svá **stanoviska**, musí být návrh dohodnut. Poté se návrh doručí **veřejnou vyhláškou** a způsobem umožňujícím dálkový přístup. Osoby, které mohou u správního orgánu ve lhůtě 30 dnů ode dne zveřejnění proti návrhu územního opatření podat odůvodněné písemné **námítky**, stanovuje stavební zákon v § 98 odst. 3 (zejm. vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti či zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být přímo dotčeny, zástupce veřejnosti, příp. další určené osoby) a kdokoli, jehož práva, povinnosti či zájmy mohou být územním opatřením přímo dotčeny, může uplatnit písemné **připomínky** (nebo na příp. veřejném projednání ústní připomínky).

## Územní opatření o stavební uzávěře

### Kdy se vydává územní opatření o stavební uzávěře

Jestliže bylo rozhodnuto o pořízení územně plánovací dokumentace nebo její změny, je možné v určitém vymezeném území **v nezbytném rozsahu omezit nebo zakázat stavební činnost, ale jen pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace** (příp. podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území). Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce.

Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, jestliže je zrušeno nebo změněno rozhodnutí o námítkách nebo zrušeno opatření obecné povahy o vydání územně plánovací dokumentace, případně jeho část.

### Co v územním opatření o stavební uzávěře najdeme a jak dlouho platí

Územní opatření o stavební uzávěře stanoví omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném dotčeném území a **dobu trvání stavební uzávěry**, popř. podmínky pro povolení výjimek. Jeho součástí je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Náležitosti opatření stanoví vyhláška č. 503/2006 Sb.

## Územní opatření o asanaci území

### Kdy se vydává územní opatření o asanaci území

Územní opatření o asanaci území se vydává **na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, pokud je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění jejich dopadů**. Vydává se rovněž pro zastavěné území, ve kterém jsou závadné stavby, z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, u nichž je ve veřejném zájmu nutné nařídit odstranění závad a úpravy staveb a nařídit opatření k asanaci území.

### Co v územním opatření o asanaci území najdeme, jak dlouho platí a jaké jsou jeho dopady

Územní opatření o asanaci území stanoví územní a stavebně technické podmínky pro odstraňování dopadů živelní pohromy nebo havárie anebo závad v území a stanoví podmínky pro budoucí využití dotčeného území; obsahuje seznam staveb, které musí být odstraněny nebo zabezpečeny z důvodu



ohrožení života či zdraví osob nebo hrozby značných majetkových škod. Součástí územního opatření o asanaci je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Náležitosti opatření stanoví vyhláška č. 503/2006 Sb.

Dnem nabytí územního opatření o asanaci území **pozbývá v dotčeném území účinnosti** vydaná územně plánovací dokumentace do doby vydání její změny nebo nové územně plánovací dokumentace. Územní opatření o asanaci území **pozbývá účinnosti dnem vydání nové územně plánovací dokumentace** nebo její změny pro dotčené území.

## XI. Možné dopady na vlastnická práva plynoucí z platné územně plánovací dokumentace

### Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

§ 2 SZ

#### Veřejně prospěšné stavby

Územně plánovací dokumentace zpravidla vymezuje **veřejně prospěšné stavby**, což jsou **stavby pro veřejnou infrastrukturu** určené k rozvoji nebo ochraně území (zejm. stavby veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství, zřizované ve veřejném zájmu).

#### Veřejně prospěšná opatření

Územně plánovací dokumentace zpravidla též vymezuje **veřejně prospěšná opatření**, což jsou opatření **nestavební povahy** sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví (např. opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability, asanaci).

### Vyvlastnění

§ 170 SZ

**Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro jejich uskutečnění a užívání lze odejmout nebo omezit v případě v územně plánovací dokumentaci vymezených:**

- **veřejně prospěšných staveb,**
- **veřejně prospěšných opatření,**
- **asanací území (ozdravení území),**
- **staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.**

**Vyvlastnění není přípustné**, je-li možné k pozemku nebo stavbě získat práva **dohodou**.

Tituly pro vyvlastnění upravuje nejenom stavební zákon, ale i jiné speciální předpisy.

**Vyvlastnění je vždy až tím posledním krokem**, kterým je možno pozemek pro výše uvedené záměry získat. **Před tím se vždy orgány snaží dosáhnout dohody a pozemek odkoupit, případně směnít za jiný.** Případně **vyvlastnění se vždy děje za přiměřenou finanční náhradu.**

### Předkupní právo

§ 101 SZ

**Vlastník** pozemku, u kterého vzniklo předkupní právo (tzv. **povinný vlastník**), vymezeného v územním plánu (popř. v regulačním plánu) pro **veřejně prospěšnou stavbu** nebo pro **veřejné prostranství**, je povinen v případě zamýšleného úplatného převodu **přednostně nabídnout** vymezený pozemek, včetně staveb na něm, **oprávněné osobě** (kterou je podle příslušnosti k budoucímu vlastnictví obec, kraj nebo stát). Povinný vlastník záměr úplatného převodu písemně oznámí oprávněné osobě s dotazem, zda oprávněná osoba využije předkupního práva. Oprávněná osoba je povinna odpovědět do 3 měsíců od doručení nabídky povinného vlastníka. Odpoví-li v uvedené lhůtě, že nemá zájem využít předkupní právo, nebo pokud v uvedené lhůtě odpověď nezašle anebo pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy do 6 měsíců od doručení návrhu kupní smlouvy povinného vlastníka postupem dle stavebního zákona, **předkupní právo zaniká.**

Předkupní právo **se vymezuje v územním plánu** (nebo regulačním plánu) **označením** dotčené nemovitosti a stanovením oprávněné osoby. Předkupní právo **vzniká** nabytím účinnosti územně plánovací dokumentace a má účinky věcného práva. Předkupní právo se na návrh oprávněné osoby **zapíše do katastru nemovitostí**. Předkupní právo **se nepoužije**, postačí-li pro veřejně prospěšnou stavbu zřízení věcného břemene.



## Náhrady vlastníkům za změnu v území

§ 102 SZ

Změny v území, které navrhuje územně plánovací dokumentace, nebo které jsou důsledkem rozhodování v území, se mohou dotknout práv vlastníků nemovitostí. Pozemky či stavby mohou být změnou v území zhodnoceny, nebo jejich hodnota může klesnout, anebo může dojít ke změně způsobu jejich užívání.

Proto stavební zákon umožňuje **poskytnout náhradu vlastníkovi**, jehož práva jsou změnou v území prokazatelně dotčena a poškozena. Tato **náhrada náleží**:

- vlastníkovu pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma,
- vlastníkovu pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu (takovému vlastníku náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku),
- vlastníkovu pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající, pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

Vlastníkovi nebo oprávněné osobě **náhrada nenáleží**, jestliže k uvedenému zrušení došlo:

- na základě jeho návrhu,
- po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila; to však neplatí, pokud v této lhůtě, resp. před jejím uplynutím:
  - nabylo účinnosti a je platné rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění určeno,
  - byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí.

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

Náhrada se poskytuje na základě **písemné žádosti vlastníka** obsahující **prokázání majetkové újmy**. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o výši náhrady soud.

Jestliže obec nebo kraj uhradí náhradu za změnu v území, jsou do 3 měsíců od uhrazení náhrady oprávněny požadovat **kompensaci náhrady od žadatele** o vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, které byly důvodem pro náhradu. Náhrada musí uhrazena do 3 měsíců od doručení požadavku.

Vyplacenou **náhradu je nutno v plné výši vrátit**, pokud se pozemek, za který byla vyplacena, vrátí zpět do stavu k zastavění změnou územního plánu, změnou nebo zrušením regulačního plánu nebo pozbytím platnosti územního rozhodnutí, na jejichž základě náhrada vznikla.

### Povinnost vrátit náhradu zaniká

- po 5 letech od nabytí účinnosti výše uvedené změny územního plánu, změny či zrušení regulačního plánu nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí,
- pokud ten, komu byla náhrada vyplacena, při projednávání návrhu územně plánovací dokumentace, kterou se pozemek vrátil do stavu k zastavění, uplatnil proti této zastavitelnosti námitku či připomínku.

## XII. Práva, povinnosti a zodpovědnost občana v územním plánování

### Občan má právo

**Ve vztahu k územně plánovacím dokumentacím má občan právo**

- **podávat návrh na pořízení územního plánu, nebo jeho změny, nebo podávat podnět k pořízení regulačního plánu z podnětu anebo žádost o pořízení regulačního plánu na žádost, nebo jejich změny;** toto právo může uplatňovat u obce, pro jejíž území se ÚP nebo RP pořizuje:
  - **občan této obce,**
  - **osoba, která má vlastnická nebo obdobná práva** k pozemku nebo stavbě na území této obce,
- **být informován** doručením veřejnou vyhláškou o:
  - **návrhu zadání ÚPD,** nebo jeho změny / aktualizace,
  - **návrhu ÚPD,** nebo jeho změny / aktualizace,
  - **konání veřejného projednání ÚPD,** nebo její změny / aktualizace,
  - **návrhu zprávy o uplatňování ÚP nebo ZÚR v uplynulém období,**
- **aktivně se účastnit pořizování územního plánu nebo regulačního plánu anebo zásad územního rozvoje,** nebo jejich změny:
  - **podávat u pořizovatele písemné připomínky může každý**
    - **k zadání ÚP,** nejpozději do 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání,
    - **k návrhu ÚP nebo ZÚR;** nejpozději do 30 dnů ode dne doručení návrhu pro společné jednání,
    - **k návrhu RP;** nejpozději do 15 dnů ode dne doručení návrhu pro společné jednání,
    - **k návrhu ÚP nebo RP anebo ZÚR,** nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu,
    - **ke zprávě o uplatňování ÚP nebo ZÚR,** nejpozději do 15 dnů ode dne doručení návrhu zprávy,
  - **podávat u pořizovatele písemné požadavky na obsah zadání RP z podnětu může každý,** nejpozději do 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání,
  - **podávat u pořizovatele písemné námítky k návrhu ÚP nebo RP mohou vlastníci pozemků a staveb, kteří jsou návrhem dotčeni,** zástupce veřejnosti a oprávněný investor nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu,
  - **podávat u pořizovatele písemné námítky k návrhu ZÚR může zástupce veřejnosti a oprávněný investor** nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu,
  - **každý se může účastnit veřejného projednání návrhu ÚP nebo RP anebo ZÚR,** které se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení návrhu a oznámení o jeho konání,
- **být zastupován zmocněným zástupcem veřejnosti při pořizování ÚP nebo RP anebo ZÚR,** pokud jsou splněny podmínky § 23 stavebního zákona,
- **každý může nahlížet do platných územně plánovacích dokumentací (ÚP, RP a ZÚR),** které jsou uloženy u příslušného krajského úřadu, příslušného úřadu územního plánování, příslušného stavebního úřadu a u obecního úřadu obce pro kterou byly pořízeny a též zveřejněné na internetových stránkách uvedených úřadů,
- **podávat připomínky k vymezení zastavěného území může každý** v rámci řízení o vydání zastavěného území.

**Ve vztahu ke stavebním záměrům má občan právo**

- **u stavebního úřadu**
  - **podávat žádost o vydání územního rozhodnutí,**





- podávat oznámení záměru pro vydání územního souhlasu,
- předkládat návrh veřejnoprávní smlouvy,
- **každý může podávat připomínky při veřejném ústním jednání** ve veřejném územním řízení, nebo pokud je od veřejného ústního jednání upuštěno **podávat písemné připomínky** ve lhůtě stanovené stavebním úřadem, která nesmí být kratší než 15 dnů
- **být informován o záměru žadatele a o konání veřejného ústního jednání** ve veřejném územním řízení:
  - **uveřejněním veřejné vyhlášky a oznámení** na úřední desce,
  - **vyvěšením informace o záměru žadatele** a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí na místě určeném stavebním úřadem v oznámení, do doby konání veřejného ústního jednání,
- **vyžádat si územně plánovací informaci** u stavebního úřadu, úřadu územního plánování, obecního úřadu pověřeného výkonem činnosti pořizovatele nebo u krajského úřadu.

### Ve vztahu k náhradám za změnu v území má občan právo

- **dostat náhradu za změnu v území**, jestliže jeho práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma,
- **dostat náhradu za změnu v území**, pokud mu vznikla prokazatelná majetková újma zrušením určené pozemku k zastavění na základě:
  - změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu,
  - změny či zrušení regulačního plánu anebo změny či zrušení územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí.

## Občan je povinen

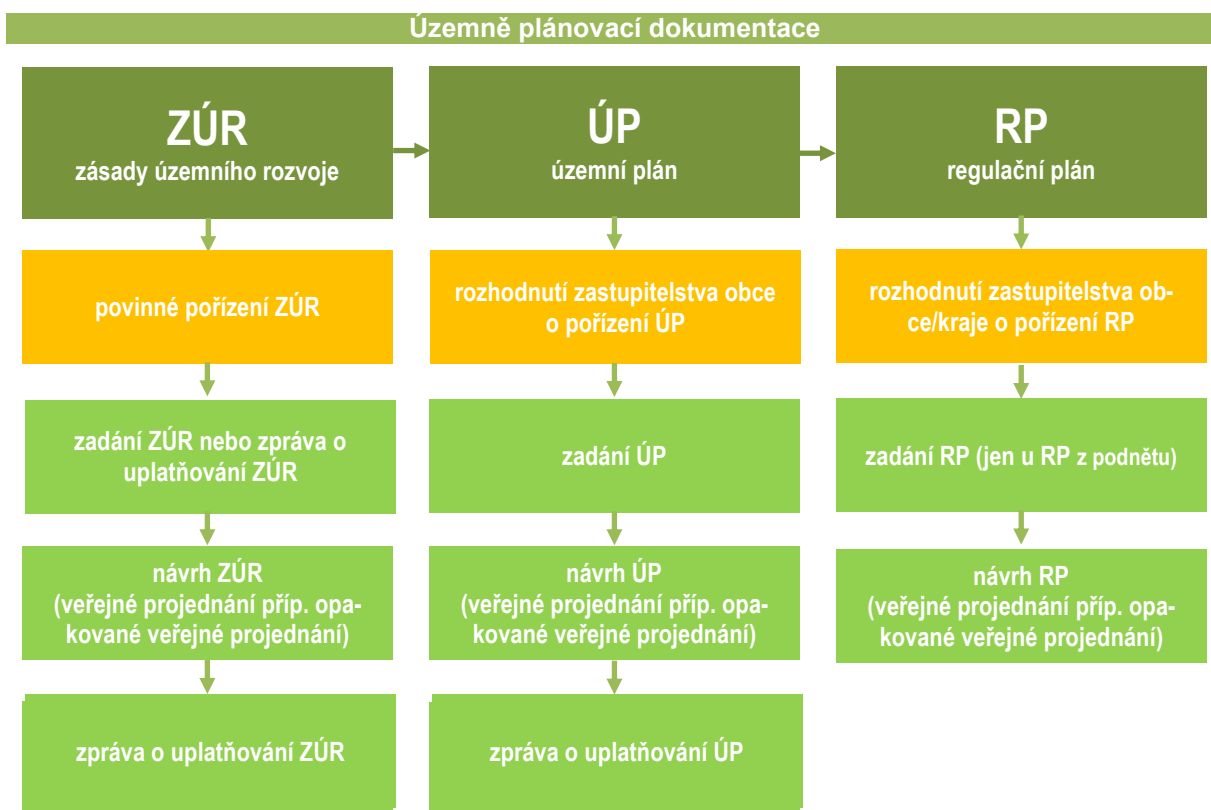
- **respektovat cíle a úkoly územního plánování** dané stavebním zákonem,
- **respektovat postupy územního plánování** dané stavebním zákonem a dalšími právními předpisy,
- **respektovat využití území a záměry** navržené v platné schválené a vydané územně plánovací dokumentaci (tj. v územních plánech, regulačních plánech a zásadách územního rozvoje),
- **postupovat v souladu s platnou územně plánovací dokumentací** při:
  - umístování staveb a zařízení a jejich změn,
  - změně vlivu staveb a zařízení na využití území,
  - změně využití území
- **respektovat omezení nebo zákaz stavební činnosti** v území vymezeném územním opatřením o stavební uzávěře, pokud by mohla ztížit či znemožnit budoucí využití území dle připravované územně plánovací dokumentace,
- **respektovat podmínky pro odstraňování dopadů živelní pohromy nebo havárie**
- **respektovat podmínky pro odstranění nebo zabezpečení staveb z důvodu ohrožení života nebo zdraví** osob nebo hrozby značných majetkových škod, stanovené v územním opatření o asanaci území,
- **respektovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření** navržené v platné schválené a vydané územně plánovací dokumentaci a případné důsledky z toho plynoucí,
- **respektovat předkupní právo** obce nebo kraje anebo státu u pozemků určených pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství, tj. nabídnout obci, kraji nebo státu dotčený pozemek nebo stavbu k odkoupení (jinak je kupní smlouva neplatná),
- **dbát na ochranu života a zdraví** osob či zvířat, ochranu životního prostředí a majetku a být šetrný k sousedství.

## Zodpovědnost občana

- Občané mají v oblasti územního plánování a stavebního řádu ze zákona stanovenou odpovědnost. Stavební zákon definuje v § 178 a § 179 **přestupky** fyzických osob, právnických osob a podnikajících fyzických osob a přestupky těchto osob jako stavebníků a jako vlastníků stavby, nebo zařízení, anebo technické infrastruktury. Další přestupky fyzických a právnických osob a pokuty za ně uvádí § 180 a § 181 SZ
- Stavební zákon uvádí též **výši pokut** za tyto přestupky, která může být až 2 mil. korun, mimo jiné za provádění nepovolené stavby na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území. Pokuty vybírá a vymáhá správní orgán, který je uložil.
- Stát ve věcech územního plánování vykonává **státní dozor** prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj, krajských úřadů, úřadů územního plánování a stavebních úřadů. Za tím účelem mají oprávněné úřední osoby právo vstupu na pozemky a do staveb. Za ztěžování přístupu oprávněné úřední osoby, nebo za ztěžování postupu v řízení nebo provedení kontrolní prohlídky může být uložena **pořádková pokuta** do výše 50 tisíc korun.



## Schéma účasti veřejnosti v územním plánování



## Legenda

procesy do  
nichž může  
připomín-  
kami vstu-  
povat každý  
občan

procesy do  
nichž ne-  
může vstu-  
povat každý  
občan

## Seznam použitých zkratk

ORP	obec s rozšířenou působností
PÚR	politika územního rozvoje
RP	regulační plán
SZ	zákon č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon)
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚPP	územně plánovací podklady
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**

Vydává: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR,  
odbor územního plánování  
Ústav územního rozvoje

Garant za Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D.

Garant za Ústav územního rozvoje: Ing. arch. Hana Šimková, Ph.D., v.z.

Zpracoval: Ing. arch. Jaroslav Tušer, CSc. a kolektiv

Místo a rok vydání: Praha, Brno, prosinec 2019

Vydání: druhé, přepracované

Počet stran: 41

Foto na titulní straně: © Josef Morkus, Telč

ISBN 978-80-7538-242-9  
ISBN 978-80-87318-77-5

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
Ústav územního rozvoje



Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
Staroměstské náměstí 6  
110 15 Praha 1  
Tel.: +420 224 861 111  
[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

Ústav územního rozvoje  
Jakubské náměstí 3  
602 00 Brno  
Tel.: +420 542 423 111  
[www.uur.cz](http://www.uur.cz)