

# OBČAN A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

## Informační leták - 2000

### OBSAH

1. Co je to územní plánování
2. Nejdůležitější nástroje územního plánování z pohledu občana
3. Co je územní řízení a územní rozhodnutí
4. Občan a územní plán obce (regulační plán)
5. Občan a pořizování územních (regulačních) plánů a urbanistických studií
6. Co by měl občan ještě vědět o územním plánování
7. Související právní předpisy

## 1 Co je to územní plánování

Podstatný vliv na rozvoj území, na úroveň životního prostředí, na život v obci, sociální politiku, ochranu zdraví a bezpečnost obyvatel, ale i na ekonomický rozvoj má správné umístění staveb, rozmístění různých činností v území a jejich vzájemné vazby, provozní návaznost a dopravní dostupnost jednotlivých funkcí a hospodárné využití ploch.

**Koordinace výstavby, využití území a zásady jeho organizace jsou řešeny územním plánováním.** Jedná se o soustavnou činnost, která usměrňuje rozvoj území tak, aby nedocházelo ke konfliktům a disproporcím a aby byly hájeny veřejné i soukromé zájmy v území.

**Základními nástroji územního plánování jsou územně plánovací dokumentace (ÚPD), územně plánovací podklady (ÚPP) a územní rozhodnutí.**

Územně plánovací dokumentace (ÚPD)

Současně platné legislativní předpisy stanovují tyto druhy ÚPD:

- územní plán velkého územního celku (ÚPN VÚC),
- územní plán obce (ÚPO),
- regulační plán (RP).

Pro potřeby plánování rozvoje obcí se využívají územní plán obce a regulační plán.

V ÚPD jsou formou regulativů stanoveny zásady a podmínky pro rozvoj území, uspořádání území a limity jeho využití.

Pod pojmem „využití území“, v územních plánech obcí a regulačních plánech rozumíme:

- účel využití (určení, pro jakou činnost, funkci - a jakým způsobem bude území využito),
- intenzitu využití (např. počet bytů, množství obyvatel na jednotku plochy, počet obyvatel/ha atd.).
- Pod pojmem „uspořádání území“ v územních plánech obcí a regulačních plánech rozumíme:

v zastavěném území:

- druh zástavby (způsob zástavby, volné plochy a jejich druh - zeleň, náměstí - atd.),
- intenzitu zástavby (v podstatě poměr mezi zastavěnými a volnými plochami, podlažnost objektů atd.),
- ve volné krajině:
- vymezení územních systémů ekologické stability, stanovení cestní sítě, biotechnická opatření (např. vodohospodářská opatření v krajině atd.).

#### Územně plánovací podklady (ÚPP)

Územně plánovací podklady slouží zejména jako podklad pro zpracování, případně pro změny územně plánovací dokumentace. V případě, že není zpracována ÚPD, slouží jako podklad pro územní rozhodování.

Územně plánovacími podklady jsou:

- urbanistická studie,
- územní generel,
- územní prognóza,
- územně technické podklady (ÚTP).

Pro potřeby plánování rozvoje obcí se využívají zejména urbanistická studie a územní generel.

## 2 Nejdůležitější nástroje územního plánování z pohledu občana

**Územní plán** obce pořizuje obec pro celé své správní území. V tomto dokumentu se stanoví základní koncepce rozvoje území a funkční využití ploch. Dále je zde řešeno vzájemné uspořádání ploch a základní regulace území. V územním plánu obce se vyznačují hranice současně zastavěného území, vymezují hranice zastavitelného území a veřejně prospěšné stavby, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit.

Tento dokument obsahuje textovou a grafickou část, číselné údaje (pokud nejsou zařazeny v textové části) a závaznou část ve formě regulativů.

Územní plán obce musí být v souladu se závaznou částí územního plánu velkého územního celku, do jehož řešeného území obec spadá.

Územní plán obce schvaluje obecní zastupitelstvo a přitom vymezuje jeho závaznou část. Závazná část územního plánu obce se vyhláší obecně závaznou vyhláškou a obsahuje regulativy a limity uspořádání území.

Lze ji měnit pouze po schválení zastupitelstvem obce. Ostatní části (např. plochy pro budoucí rozvoj obce, plochy, ve kterých není přesně stanoven způsob využití) jsou směrné, mohou být upravovány (aktualizovány) pořizovatelem ÚPD.

Stavební úřady jsou povinny při vydávání územních rozhodnutí a stavebních povolení respektovat závaznou i směrnou část schváleného územního plánu obce.

**Regulační plán** pořizuje obec zpravidla následně po územním plánu obce, a to především pro ty části správního území obce, kde se předpokládá větší výstavba, přestavba nebo asanace. Regulační plán může nahradit za určitých podmínek územní plán obce, v takovém případě však musí být zpracován pro celé správní území.

Tento dokument upravuje nejen funkční využití, ale i plošné a prostorové uspořádání, vyjádřené např. vymezením regulačních car (stavebních a jiných), výškou objektů, tvarem střech a pod. V případě, že regulační plán nahrazuje územní plán obce, stanoví se i hranice zastavitelného území a vyznačí se hranice současně zastavěného území v tomto dokumentu.

Regulační plán obsahuje textovou a grafickou část, číselné údaje (pokud nejsou zařazeny v textové části) a závaznou část ve formě regulativů, které mohou být i velmi podrobné. Podkladem pro grafickou část jsou mapy katastru nemovitostí. Dokument vymezuje jednotlivé stavební pozemky.

Regulační plán musí být v souladu se závaznou částí územního plánu obce, pokud byl tento dokument pro obec schválen.

Regulační plán pro své území schvaluje obecní zastupitelstvo a přitom vymezuje jeho závaznou část. Závazná část regulačního plánu se vyhláší obecně závaznou vyhláškou.

Dále zastupitelstvo vymezuje směrnou část regulačního plánu. Stavební úřady jsou povinny při vydávání územních rozhodnutí a stavebních povolení respektovat závaznou i směrnou část schváleného regulačního plánu.

**Urbanistická studie** řeší územně technické, urbanistické a architektonické podmínky využití území. Zpracovává se pro část, nebo i pro celé správní území obce. Jedná se o vyjádření odborného názoru, který je v souladu se záměry obce, a slouží k usměrňování rozvoje území. Za určitých, stavebním zákonem stanovených podmínek, může nahradit koncept územního plánu obce nebo regulačního plánu. Urbanistickou studii si často pořizují venkovské obce. Tento dokument může být projednán zastupitelstvem obce, nemá však právní závaznost.

### 3 Co je územní řízení a územní rozhodnutí

Územní řízení je proces vedený příslušným stavebním úřadem, ve kterém se rozhoduje o umístění staveb, změnách využití území a dle kterého jsou chráněny důležité zájmy v území. Výsledkem je jeden z pěti druhů územního rozhodnutí:

- umístění stavby,
- využití území,
- chráněném území nebo o ochranném pásmu,
- stavební uzávěře,
- dělení nebo scelování pozemků.

Pro vydání územního rozhodnutí je závazným podkladem územní plán obce a stavební úřad je povinen vydat územní rozhodnutí, které je v souladu s územním plánem.

Rovněž regulační plán je závazným podkladem pro územní rozhodnutí. Pokud existuje pro příslušnou lokalitu schválený regulační plán, je možné územní řízení sloučit se stavebním řízením a navrhovateli (fyzické nebo právnické osobě) bude na základě žádosti a po doložení požadovaných podkladů vydáno přímo stavební povolení.

Také projednaná urbanistická studie může být podkladem pro vydání územního rozhodnutí, i když není závazná a stavební úřad se nemusí záměry tohoto dokumentu řídit v plném rozsahu. Přesto lze občanům doporučit, aby se s tímto dokumentem předem seznámili a předešli tak případným průtahům a komplikacím při územním a stavebním řízení.

Účastníkem územního řízení je vždy navrhovatel a dále osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, mohou být rozhodnutím přímo dotčena. Účastníkem řízení je rovněž

vždy obec a dále případně další subjekty, kterým zvláštní zákon toto postavení přiznává. (Účastníky územního řízení nejsou nájemci bytů a nebytových prostor.)

## 4 Občan a územní plán obce (regulační plán)

### **Pokud se občan rozhoduje:**

- koupi a prodeji pozemku,
- koupi a prodeji domu a dalších budov,
- umístění podnikatelských aktivit a realizaci podnikatelských záměrů,

### **ve svém zájmu by si měl zjistit:**

- zda pro obec existuje územní plán,
- zda pro lokalitu, ve které chce některý záměr realizovat, existuje regulační plán,
- zda pro obec (lokalitu) je projednaná urbanistická studie,
- zda pro lokalitu (pozemek) není vydán některý druh územního rozhodnutí (o stavební uzávěře, rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu).

Především platné regulativy a limity, obsažené v územním, případně regulačním plánu mohou být určujícím faktorem pro realizaci záměrů jednotlivých občanů a právnických subjektů.

Regulativy jsou závazná ustanovení, vyjádřená slovně, číselně nebo graficky. Regulativy vycházejí z potřeb území, řešeného ÚPD a dále z požadavků uplatněných ve stanoviscích orgánů státní správy v rámci projednávání ÚPD. Jsou to ustanovení, kterými se musí výstavba v území řídit.

### **Regulativy stanoví např.:**

- zda je lokalita určena pro funkci bydlení, výroby, ostatní podnikatelskou činnost, případně zda jde o území, kde se mohou funkce kombinovat a za jakých podmínek,
- jaká je možná největší (nejmenší) výška výstavby,
- jaký musí být poměr zastavěných a volných ploch,
- jaké druhy staveb a činností mohou spolu sousedit, jaké musí být jejich odstupy, vzdálenosti mezi sebou a od komunikací apod.,
- ve zvláště exponovaných polohách a chráněných územích i tvary střech, oken, barvy fasád, způsob oplocení atd.

Limity vyjadřují nepřekročitelné meze ve využívání území. Jsou celostátně platné a jsou odvozeny z obecně platných předpisů (zákonů, vyhlášek a norem).

### **Limity určují například:**

- umístění určitých činností produkujících hluk, exhalace, otřesy aj. v území nebo stanovují přípustnou míru takové činnosti,
- ochranná pásma (např. zdrojů vody, nerostných surovin, památkových rezervací a zón), ve kterých jsou některé činnosti zcela zakázány nebo určitým způsobem omezeny,
- míru zemědělského využití pro mimořádně ekologicky labilní území,
- mimořádně ekologicky cenná území a podmínky jejich využívání člověkem,
- území, ve kterých se mohou projevit negativně vlivy některých činností (např. dopravy, výroby, produktovodů), kde jsou další činnosti zakázány nebo omezeny z důvodů ochrany zdraví a bezpečnosti obyvatel.

Při neznalosti těchto závazných ustanovení územního plánu obce (regulačního plánu) se **občan vystavuje nebezpečí, že:**

- nezíská pro svůj záměr územní rozhodnutí a stavební povolení dle svých představ,
- nebude moci pro svůj záměr použít zakoupený pozemek,
- v případě prodeje vlastní nemovitosti zájemce ustoupí od koupě,
- bude muset přistoupit k rozsáhlým úpravám připravené projektové dokumentace, podnikatel-ského záměru apod.,
- dojde k prodlužování administrativního projednávání jeho záměru, a tím i finančním ztrátám atd.

## **5 Občan a pořizování územních (regulačních) plánů a urbanistických studií**

Obec zajišťuje ve svém územním obvodu hospodářský, sociální a kulturní rozvoj a ochranu a tvorbu zdravého životního prostředí. Ke splnění těchto povinností významnou měrou přispívá i územně plánovací činnost.

Dle novely stavebního zákona od 1.7.1998 má každá obec dvě role v procesu pořizení a schválení územně plánovací dokumentace:

- obec jako pořizovatel ÚPD,
- obec jako schvalující orgán.

### **Postup při pořizování územního (regulačního) plánu)**

**Příprava:**

do této fáze patří: přípravné práce, zpracování průzkumů a rozborů.

### Zadání:

je vstupním krokem do procesu pořizení ÚPD. Základní obsah zadání ÚPD je určen přílohou č. 1 vyhlášky č. 131/1998 Sb. Příprava kvalitního zadání je povinností pořizovatele a je předpokladem k zajištění kvality výsledné ÚPD. Zadání se veřejně projednává a každý občan může uplatnit své podněty.

### Koncept řešení:

zajistí pořizovatel na základě schváleného zadání. Koncept řeší komplexní rozvoj území, a to ve stejném rozsahu jako výsledný návrh (většinou ve variantách). Základní obsah konceptu řešení je určen přílohou č. 2 vyhlášky č. 131/1998 Sb. Výsledkem projednávání konceptu řešení je souborné stanovisko, které zpracuje pořizovatel a schvaluje příslušný schvalující orgán. Souborné stanovisko shrnuje a vyhodnocuje stanoviska, připomínky a námítky všech účastníků jednání.

### Návrh:

upravuje koncept řešení na základě souborného stanoviska. Návrh, který byl v souladu s ustanoveními stavebního zákona projednán a posouzen, je připraven ke konečnému schvalování.

### Změny ÚPD:

při změně podmínek, za kterých byla ÚPD pořizena, je obec povinna zajistit aktualizaci ÚPD prostřednictvím změn, případně pořídit novou.

## Úloha a pravomoci občana při pořizování územního (regulačního) plánu

Při pořizování územních plánů a regulačních plánů obcí je účast veřejnosti zajištěna stavebním zákonem v několika fázích pořizovacího procesu: při projednávání zadání, při projednávání konceptu řešení a při projednávání návrhu územně plánovací dokumentace.

Pořizovatel je povinen veřejnou vyhláškou oznámit místo a den projednávání návrhu zadání ÚPD. Návrh **zadání** musí být veřejně přístupný u pořizovatele, případně na dalších, ve vyhlášce uvedených místech. Každý občan má možnost se s návrhem zadání seznámit a může také písemně uplatnit své návrhy, připomínky a doporučení, nejpozději však do 15 dnů od posledního dne vystavení.

**Koncept řešení** územního plánu obce a regulačního plánu se projednává veřejně a jeho součástí musí být pro veřejnost srozumitelný výklad. Den a místo veřejného jednání musí pořizovatel ÚPD oznámit nejméně 30 dnů předem a kdykoliv v této lhůtě také musí mít občané možnost si koncept řešení prohlédnout. Připomínky mohou občané uplatňovat nejpozději do 30 dnů od veřejného jednání. Majitelé pozemků a staveb, jejichž vlastnická práva jsou dotčena připravovaným územním plánem obce nebo regulačním plánem (například navrhovanými veřejně prospěšnými stavbami), mohou podat námítky nejpozději do 30 dnů od veřejného jednání. Pořizovatel ÚPD je povinen jim do 30 dnů od schválení souborného stanoviska sdělit,

že jejich námitkám bylo vyhověno. V opačném případě musí uvést důvody, proč jim vyhověno nebylo.

**Návrh** územního plánu obce a regulačního plánu musí být vystaven a veřejně přístupný po dobu nejméně 30 dnů u pořizovatele, případně na dalších stanovených místech. Pořizovatel je povinen tyto skutečnosti občanům oznámit veřejnou vyhláškou.

V této fázi vlastníci pozemků a staveb mohou uplatnit do 15 dnů od posledního dne vystavení námitky, nebo nesouhlas s odmítnutím námitek podaných ke konceptu řešení. Ve stejné lhůtě může rovněž každý uplatnit své připomínky.

## **Občan a pořizování urbanistických studií**

Postup pořizování urbanistických studií není stavebním zákonem stanoven. Pokud je urbanistická studie využita jako koncept územního plánu, je dále projednávána jako ÚPD. Urbanistickou studii, jako rozvojový dokument, využívají především venkovské obce, které se chtějí zapojit do vládního „Programu obnovy venkova“ a získat z jeho dotačních titulů prostředky na plánované akce.

## **6 Co by měl občan ještě vědět o územním plánování**

Občan by měl vědět následující:

- Územní plánování není pouze záležitostí odborníků.
- Je nezbytné zajímat se o prostředí, ve kterém žije, a rovněž o účel a význam územně plánovací dokumentace. Dosud se občané začínají zajímat o ÚPD většinou až ve chvíli, kdy narazí na její právní závaznost jako na překážku svých záměrů, nebo naopak zjistí, že jejich zájmy jsou dotčeny realizací cizích záměrů.
- Stavební zákon neukládá obci jednoznačnou povinnost pořizovat územně plánovací dokumentaci, a proto zastupitelstvo obce může dojít i k názoru, že existence schválené ÚPD v obci není aktuálně nutná; je však nutno si uvědomit, že bez územně plánovací dokumentace není např. možno koordinovat významnou novou výstavbu, ani vymežit veřejně prospěšné stavby; také pro území ohrožená povodněmi je existence ÚPD důležitá, neboť jsou zde vyznačena zátopová území (pokud byla stanovena příslušnými vodohospodářskými orgány) a formou regulativů, zaměřených na protipovodňovou ochranu se předejde problémům a sporům v budoucích územních a stavebních řízeních.
- Má právo se zajímat, zda obec má územně plánovací dokumentaci, případně zda došlo k jejím změnám.
- Má právo iniciovat pořízení ÚPD.
- Realizací záměrů ÚPD lze předejít nepříznivým důsledkům některých činností, ÚPD chrání hmotně kulturní hodnoty území, pomáhá uchovávat „genia loci“ obce, je zárukou účelného uspořádání území.
- Plochy, vymezené v ÚPD jako zastavitelné území, které lze převádět bez problémů na stavební pozemky, jsou významným stimulem zájmu případných investorů o výstavbu v obci.



- Existence schválené ÚPD (nebo alespoň urbanistické studie) je také podmínkou pro přiznání některých dotací z vládních programů a programů EU (např. Program obnovy venkova, program PHARE, atd.).
- Povinností pořizovatele je zajistit pro laiky srozumitelný výklad navrhovaných řešení, a že stavební zákon ponechává dosti času na to, aby si veřejnost mohla navrhovaná řešení prověřit.
- Má právo (především prostřednictvím obchodních komor, sdružení vlastníků nemovitostí, spolků a dalších veřejných sdružení) vstoupit do procesu pořízení ÚPD již při formulování zadání a v každé další fázi pořízení; je totiž chybou se domnívat, že pořízení ÚPD se bez účasti veřejnosti zrychlí, případně že budou ušetřeny finanční prostředky, nezbytné na propagaci a další potřebné činnosti při pořizování ÚPD, výsledkem takového přístupu mohou být naopak dlouhotrvající spory při schvalování ÚPD a odsunování možnosti realizace rozvojových záměrů.

## 7 Související právní předpisy

### (stavební zákon, prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, zákony související s územním plánováním)

Základním právním předpisem je zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění. První částí stavebního zákona je „Územní plánování“, na ni navazuje „Stavební řád“, kde jsou formulovány požadavky na povolování staveb, užívání staveb, požadavky na osoby vykonávající projektovou činnost a činnosti ve výstavbě, dále je zde stanoven obsah stavebního povolení, výkon státního stavebního dohledu atd.

V dalších částech stavebního zákona jsou upraveny skutkové podstaty přestupků a sankce za ně, možnosti vyvlastnění pozemků a náhrady za vyvlastnění, definovány jednotlivé v zákoně používané pojmy územního plánování a stavebního řádu. Stavební zákon rovněž obsahuje ustanovení o ochraně zvláštních zájmů a upravuje způsob evidence a ukládání ÚPD.

Souvisejícími prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu jsou:

- Vyhláška MMR č. 131/1998 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci;
- Vyhláška MMR č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona;
- Vyhláška MMR č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu;
- Vyhláška MH č. 174/1994 Sb., o technických požadavcích, zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.
- S územním plánováním souvisí ještě řada dalších legislativních předpisů, např.:
  - Zákon ČNR č. 367/1990 Sb., o obcích v platném znění;
  - Zákon ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu;
  - Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí;

- Zákon ČNR č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích v platném znění;
- Zákon ČNR č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění;
- Zákon č. 244/1992 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí;
- Zákon ČNR č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění;
- Opatření MMR ze dne 4.3.1998 (zveřejněno v částce 20/1998 Sb.), jímž se uveřejňuje podle § 117 odst. 5 stavebního zákona seznam okresních a obecních úřadů, které jsou stavebními úřady ke dni 1.1.1998, a řada dalších.