



Občan a územní plánování

Práva a povinnosti občanů v územním plánování



Leták obsahuje stručné informace o informační brožuře, jejímž cílem je usnadnit občanům orientaci v územním plánování ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Brožura je ke stažení na internetových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje, vyšla též jako mimořádná příloha časopisu *Urbanismus a územní rozvoj* č. 1/2020.

Brožura není metodikou, je návodem pro rychlou orientaci občana v územním plánování, přičemž zdůrazňuje informace důležité pro účast občana v procesech územního plánování, jeho práva a povinnosti.

Autoři

Brožuru *Občan a územní plánování – práva a povinnost občanů v územním plánování* připravili ve vzájemné spolupráci Ministerstvo pro místní rozvoj a Ústav územního rozvoje.

Co v brožuře najdeme

- **Územní plánování, k čemu slouží, kdy se o něj zajímat, jeho nástroje, co je dobré vědět, kde hledat informace, účast veřejnosti**

Dozvíme se: Jaké má územní plánování a rozhodování v území dopady na možnosti využívání pozemků a nemovitostí a jejich ceny, na možnosti dotací a na vlastnická práva; pojmy nutné pro porozumění územnímu plánování; úřady, na které se občan v problematice územního plánování obrací, informace, které zde může získat a kde se lze o územním plánování dozvědět víc.

A dále: Co je územní plánování, k čemu slouží; že jde o jediný nástroj, který může koordinovat rozvoj území a jednotlivé záměry v něm; kdy je třeba se o něj zajímat; jaké jsou jeho nástroje; kde a jak se dozvíme o pořizování územně plánovací dokumentace i jak se občan může účastnit územního plánování s ohledem na jeho jednotlivé nástroje.

- **Politika územního rozvoje (PÚR) a zásady územního rozvoje (ZÚR)**

Dozvíme se: Že PÚR je povinný celostátní dokument, který není územně plánovací dokumentací; co je podnětem k jejímu pořizení, kdo ji pořizuje a vydává, na jakém území a pro které další nástroje a úkony územního plánování je závazná; co v ní najdeme; jak se může občan účastnit pořizování, kde je pro občany k nahlédnutí a proč není možné dovodit, který konkrétní pozemek je návrhem PÚR dotčen.

A dále: Že ZÚR jsou povinnou krajskou územně plánovací dokumentací; co je podnětem k jejich pořizení, kdo je pořizuje a vydává, na jakém území a pro které další nástroje a úkony územního plánování jsou závazné; co v nich najdeme; jak se může občan účastnit jejich pořizování, kde jsou pro občany k nahlédnutí, jak zjistit, že jsou platné; proč není zpravidla možné dovodit, který konkrétní pozemek je návrhem ZÚR dotčen a jaký je dopad ZÚR na práva k pozemkům a stavbám.

- **Územní plán (ÚP) a regulační plán (RP)**

Dozvíme se: Že ÚP je nepovinnou, avšak pro obec a občany nejdůležitější územně plánovací dokumentací a jaké jsou dopady toho, zda obec má či nemá ÚP; kdo jej pořizuje a vydává, co je podnětem k pořizení; na jakém území a pro které další nástroje a úkony plánování je ÚP závazný; co v něm najdeme a co je pro občana důležité a jak jej má číst, jak se může občan účastnit pořizování, kde lze do něj nahlédnout a jak zjistit, že je platný; jak a proč je zpravidla možné dovodit, který konkrétní pozemek je návrhem ÚP dotčen a jaký je dopad ÚP na práva k pozemkům a stavbám.



A dále: Že RP je nepovinnou územně plánovací dokumentací; kdo jej pořizuje a vydává, co je podnětem k pořízení; na jakém území a pro které další nástroje a úkony územního plánování je RP závazný; co v něm najdeme, jak se může občan účastnit pořizování, kde lze do RP nahlédnout a jak zjistit, že je platný; jak a proč je možné dovodit, který konkrétní pozemek je návrhem RP dotčen a jaký je dopad RP na práva k pozemkům a stavbám.

- **Zastavěné území vymezované samostatným postupem a územní studie**

Dozvíme se: Kdy se pořizuje vymezení zastavěného území samostatným postupem, kdo jej vymezuje, jaký je jeho účel, co obsahuje; kde jej lze vidět a jak zjistit, že je platné; že jeho vymezení je technickou záležitostí, kterou se nenavrhují změny v území, a proto se veřejně neprojednávává.

A dále: Že územní studie je nepovinným územně plánovacím podkladem, není právně závazná a veřejně se neprojednávává; jaký je její účel, kdo ji pořizuje a schvaluje, pro jaké území se pořizuje a pro které další nástroje a úkony územního plánování je podkladem; co v ní najdeme, kde ji lze vidět, jak zjistit, že je platná a kdy je možné dovodit, který konkrétní pozemek je řešením územní studie dotčen.

- **Rozhodování v území, k čemu slouží, jeho nástroje, kdy se o ně zajímat, účast veřejnosti**

Dozvíme se: Co je a k čemu slouží rozhodování v území, jakými nástroji a formami se provádí, kdy je třeba se o něj zajímat a jak se jej účastnit.

- **Územní řízení a územní rozhodnutí**

Dozvíme se: Kdy se setkáme s územním řízením, kdo jsou jeho účastníci a jak se jej účastnit; kdy se koná neveřejné a kdy veřejné územní řízení a jak se o něm dozvíme, co je veřejné ústní jednání, co je závazné stanovisko orgánu územního plánování a jak se posuzuje záměr žadatele.

A dále: Kdy je územní rozhodnutí vyžadováno, jaké jsou jeho druhy; co v něm najdeme, kdo jej vydává, jak dlouho platí a kdy nepozbývá platnosti; kdy jej lze změnit či zrušit, kdy jej lze nahradit územním souhlasem, veřejnoprávní smlouvou, nebo regulačním plánem a kdy není třeba územní rozhodnutí příp. ani územní souhlas; kdy lze využít zjednodušené územní řízení; co je společné územní a stavební řízení a co následné společné povolení.

- **Územní souhlas a veřejnoprávní smlouva**

Dozvíme se: Co je územní souhlas, u kterého se nevede územní řízení; kdy jej lze vydat místo územního rozhodnutí; kdo jej vydává, co v něm najdeme, jak dlouho platí, kdy pozbývá a kdy nepozbývá platnosti; co je oznámení záměru a co je společné oznámení záměru a společný souhlas.

A dále: Kdy lze a kdy nelze místo územního rozhodnutí užít veřejnoprávní smlouvu, u které se nevede územní řízení a která může nahradit některá územní rozhodnutí; co je návrh veřejnoprávní smlouvy, kdo ji uzavírá, co obsahuje, jak se projednává, jak dlouho platí a kdy platnosti nepozbývá; kdy lze uzavřít veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení.

- **Územní opatření**

Dozvíme se: V jakých případech se územní opatření vydává, jaké jsou jeho druhy; kdy lze vydat územní opatření o stavební uzávěře a kdy územní opatření o asanaci území a co v nich najdeme, kdo je vydává a jak dlouho platí a jaké jsou jeho dopady; jak se projednává, které osoby mohou podat námítky a které uplatnit připomínky a co je veřejné projednání územního opatření.

- **Vyvlastnění, předkupní právo a náhrady vlastníkům za změnu v území**

Dozvíme se: Co vyvlastnění je a u kterých staveb a opatření vymezených v územně plánovací dokumentaci může být uplatněno a kdy není přípustné; co je veřejně prospěšná stavba a co veřejně prospěšné opatření; co je předkupní právo a u jakých pozemků se uplatní, kdy vzniká, kdy zaniká a kdy se nepoužije; kdo je povinný vlastník a kdo oprávněná osoba a jaké jsou jejich povinnosti.

A dále: Kdy a komu lze poskytnout náhradu za změnu v území navrženou územně plánovací dokumentací či vzniklou v důsledku rozhodování v území; kdo má povinnost poskytnout náhradu a jak se poskytuje, jak se určuje její výše, kdy musí být uhrazena; kdy může obec nebo kraj žádat kompenzaci náhrady a kdy zaniká povinnost vrátit náhradu.

- **Práva a povinnosti občana v oblasti územního plánování**

Závěrem jsou shrnuta práva občana ve vztahu k územně plánovací dokumentaci, rozhodování v území, stavebním záměrům v území a náhradám za změnu v území a povinnosti občana plynoucí ze stavebního zákona, územně plánovací dokumentace a rozhodování v území.