



# ***REGIONSERVIS***

*konference o územním plánování a  
stavebním právu*

*Praha 22. 1. 2013*

Mgr. Jana Macháčková

# PRÁVNÍ ÚPRAVA

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (11 novel)
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- vyhl. č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření
- vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
- vyhl. č. 500/2006 Sb., o ÚPD, ÚPP a způsobu evidence územně plánovací činnosti
- vyhl. č. 26/1999 Sb. hlavního města Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů – dlouhodobě příprava nové koncepce
- po novele - všechny dokumentace ve vyhl. č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

# ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ

- diferenciace rozhodování v zastavěném a nezastavěném území
- využití zjednodušujících postupů
- ochrana nezastavěného území
- nezastavěné území - § 18 odst. 5 a § 188a
- nezastavěné území – územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouva, regulační plán
- vztah územního rozhodování k ohlašování a povolování staveb (§ 103 a 104 SZ – významná změna ve specifikaci záměrů)

# FORMY ÚZEMNÍHO ROZHODOVÁNÍ

1. územní řízení v plném rozsahu (§ 84 a násl. SZ, § 3 až 13 vyhl.)
2. zjednodušené územní řízení (§ 95 SZ, § 14 vyhl.)
3. územní souhlas (§ 78 odst. 1 a § 96 SZ, § 15 vyhl.)
4. veřejnoprávní smlouva (§ 4 odst. 1, § 78 odst. 1 a § 78a SZ, § 16 vyhl., § 161 až 168 SŘ)
5. regulační plán (§ 61 a násl., § 78 odst. 2 SZ)

Zrušena – ÚPI jako forma umístění; zůstává jako předběžná informace.



Společné územní a stavební řízení (§ 78 odst. 3, § 94a)

Společný územní souhlas a souhlas s provedením  
ohlášeného stavebního záměru (§ 79 odst. 4, § 96a)

Veřejnoprávní smlouva, která nahradí současně územní  
rozhodnutí a stavební povolení (§ 78 odst. 5)

# VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVA

- může nahradit územní rozhodnutí
  - ❖ o umístění stavby
  - ❖ o změně využití území
  - ❖ o změně vlivu užívání stavby na území
- uzavírá - stavební úřad se žadatelem
- smluvní strany – žadatel + stavební úřad

## Postup:

- stavební úřad návrh posoudí – lhůta 30 dnů ode dne předložení
- vyvěšení informace o podaném návrhu – úřední deska – po dobu 8 dnů
- stavební úřad návrh - přijme nebo odmítne

Platnost VPS – podpisem smluvních stran

Účinnost VPS – podpisy (souhlasy) dotčených osob

Po vyznačení účinnosti – na úřední desce vyvěšeno oznámení o uzavření VPS – po dobu 15 dnů

Účinnost - 2 roky ode dne její účinnosti

# ÚZEMNÍ SOUHLAS

Stavební úřad může vydat, jestliže

- ❖ záměr je v zastavěném území nebo zastavitelné ploše
- ❖ poměry v území se podstatně nemění
- ❖ záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- ❖ závazné stanovisko dotčeného orgánu je souhlasné
- ❖ záměr nevyžaduje posuzování vlivu na životní prostředí



§ 96 odst. 2 – taxativní výčet staveb, u nichž může být vydán územní souhlas - novelou změna případů

### Územní souhlas

- vydává se na základě žádosti o územní souhlas
- obsahové náležitosti žádosti – příloha vyhl.č.503/2006 Sb.
- přílohy žádosti - § 96 odst. 3 SZ

Posouzení záměru:

- vydání územního souhlasu – forma vyjádření či sdělení
- nemožnost vydání - vydání usnesení o provedení územního řízení

Vydání do 30 dnů ode dne podání žádosti

Platnost – 2 roky – nelze prodloužit

---

**SPOLEČNÝ ÚZEMNÍ SOUHLAS A SOUHLAS S  
PROVEDENÍM OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU**

# ZJEDNODUŠENÉ ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

Stavební úřad může vést zjednodušené územní řízení

- o umístění stavby
- o změně využití území
- o změně vlivu užívání stavby na území
- o dělení nebo scelování pozemků

Za zákonem stanovených podmínek

## Žádost:

- o nesplňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení – stavební úřad rozhodne o provedení územního řízení – usnesením

Usnesení – doručuje se žadateli, nelze se proti němu odvolat

- o splňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení – stavební úřad zveřejní návrh výroku územního rozhodnutí – na úřední desce (15 dnů) + jednotlivě žadatel a dotčené orgány

## Proti návrhu výroku

- ❖ dotčené orgány – výhrady – pokud nejsou v návrhu výroku obsaženy podmínky z jejich závazného stanoviska
- ❖ účastníci řízení – námítky - písemně, ve lhůtě 15 dnů ode dne vyvěšení návrhu výroku

## Výhrady nebo námítky

- ❖ byly podány – usnesení o provedení územního řízení
- ❖ nebyly podány – rozhodnutí se pokládá za vydané a nabývá právní moci následujícím dnem po uplynutí lhůty pro uplatnění výhrad a námitek  
Následně - vyhotovení kompletního územního rozhodnutí; poučení o odvolání – nelze se odvolat

# ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

## Druhy územních rozhodnutí

- rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (= rozhodnutí o umístění stavby)
- rozhodnutí o změně využití území
- rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území – nový druh územního rozhodnutí
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
- rozhodnutí o ochranném pásmu

# Rozhodnutí o umístění stavby

- vymezuje stavební pozemek
- umísťuje navrhovanou stavbu
- stanoví druh a účel umísťované stavby
- stanoví podmínky pro umístění stavby
- stanoví podmínky pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení

V § 79 odst. 2 – taxativní výčet staveb, které **nevyžadují** rozhodnutí umístění stavby ani územní souhlas

DNES – 15 případů; NOVELA – 19 případů

# Rozhodnutí o změně využití území

- stanoví nový způsob užívání pozemku
- stanoví základní podmínky pro navrhované využití území

V § 80 odst. 2 – taxativní výčet případů, kdy je vyžadováno toto rozhodnutí

V § 80 odst. 3 – taxativní výčet případů, které **nevyžadují** územní rozhodnutí ani územní souhlas – změna koncepce



# Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území

- nový druh ÚR
- stanoví podmínky pro změnu užívání stavby =
  - změna spojená se změnou vlivu stavby na životní prostředí - stanovisko
  - změna v souvislosti se změnou nároků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

# Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

- stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků

## Žádost

- všichni vlastníci všech dotčených pozemků
- oprávněná osoba za účelem uplatňování předkupního práva pro veřejně prospěšnou stavbu

## Postup:

- podání žádosti o vydání ÚR
- SÚ posoudí → vedení územního řízení nebo vydání sdělení

# Rozhodnutí o ochranném pásmu

- chrání stavbu, zařízení nebo pozemek před negativními vlivy okolí
- chrání okolí stavby či zařízení nebo pozemku před jejich negativními účinky
- vydává se zpravidla současně při rozhodování o příslušném záměru, ale lze jej vydat i samostatně
- nevydává se – pokud podmínky ochrany vyplývají přímo z právní předpisů

# Příslušnost SÚ

Příslušné k vydání ÚR

- obecné SÚ + újezdni úřady
- vyhrazení pravomoci - § 17 – KÚ, MMR
- jiné správní orgány – např. OBÚ

Novela:

- MMR – příslušné k vydání ÚR u staveb v působnosti MPO jako jiného SÚ
- OBÚ – v dobývacích prostorech - umisťovat i povolovat stavby sloužící otvírce, přípravě a dobývání ..... s výjimkou staveb v působnosti MPO a vodních děl

# Účastníci územního řízení

1. žadatel
2. obec
3. vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě
4. osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo pozemkům může být územním rozhodnutím přímo dotčeno
5. osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis  
Novela – vypuštění společenství vlastníků jednotek

# Žádost o vydání územního rozhodnutí

- na formulářích – uvedeny v přílohách vyhl. č.503/2006 Sb.
  - povinné – § 196 odst. 1 SZ
- přílohy:
  - doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám nebo souhlas vlastníka
  - závazná stanoviska, popř. rozhodnutí DO
  - stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochran. a bezpečnost. pásem
  - dokumentace pro vydání ÚR
  - plánovací smlouva nebo smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury

## ZÁSADNÍ ZMĚNA

- V řízení s velkým počtem účastníků – žádost o vydání ÚR
- jmenovitě se neuvádějí účastníci podle § 85 odst. 2 písm. b) = osoby, jejich vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být rozhodnutím přímo dotčeno
  - identifikují pouze označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru

## ZÁSADNÍ ZMĚNA

Žádost je úplná a dalšího projednání schopná

- stavební úřad oznámí zahájení územního řízení
- k projednání žádosti nařídí **ústní jednání** – účelné - spojí s ohledáním na místě

SÚ může **upustit od ústního jednání**

**Veřejné ústní jednání** pouze v případech:

- a) záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení
- b) záměrů, pro které bylo vydáno stanovisko k posuzování vlivů na ŽP
- c) záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán ÚP



# Doručování v územním řízení

2 způsoby doručování – podle „velikosti“ řízení:

1. u „menších“ řízení - účastníkům řízení a DO → jednotlivě
2. v řízení s velkým počtem účastníků (§ 144 Spr.Ř = řízení s více než 30 účastníky) – žadateli, obci, vlastníkům a DO – jednotlivě; ostatním – veřejnou vyhláškou

Lhůta pro vydání ÚR:

- ❖ v jednoduchých věcech – bez zbytečného odkladu, nejdéle do 60 dnů
- ❖ ve zvlášť složitých případech – nejdéle do 90 dnů

Územní rozhodnutí - platí obecně 2 roky – lze stanovit lhůtu delší

---

## **SPOLEČNÉ ÚZEMNÍ A STAVEBNÍ ŘÍZENÍ**

- jiná koncepce – nový § 94a
- společné řízení
- společná žádost + společná dokumentace

# POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ V ÚZEMNÍM ŘÍZENÍ - § 91

Podmínky postupu:

- proběhlo zjišťovací řízení
- případy uvedené v příloze č. 1 kategorie II zákona č. 100/2001 Sb.
- příslušným úřadem je krajský úřad

Vyloučení postupu:

- u záměrů, pro které je příslušným úřadem MŽP
- u záměrů, pro které je vyžadováno mezistátní posuzování

Příslušnost – obecní úřad obce s rozšířenou působností



**Děkuji za pozornost**