

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Bakalářská práce

Rozhodnutí o změně využití území

Vladimíra Kebrtová

© 2010 ČZU v Praze

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva

Akademický rok 2008/2009

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Vladimíra Kebrtová

obor Veřejná správa a regionální rozvoj - k.s. Most

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze
čl. 16 určuje tuto bakalářskou práci.

Název tématu: **Rozhodnutí o změně využití území**

Struktura bakalářské práce:

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Pojetí rozhodnutí o změně využití území v platných právních předpisech ČR
4. Problematika změny využití území v zákoně č. 183/2006 Sb.
5. Praktická část - rozbor konkrétního případu změny využití území
6. Závěr
7. Seznam literatury
8. Přílohy


Rozsah původní zprávy: 30 - 40 stran

Seznam odborné literatury:


Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, zákon č. 262/1992 Sb. o zápisech vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem, vyhláška č. 26/2007, vyhláška č. 503/2006, metodický pokyn a další literatura po dohodě s vedoucím BP

Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Michael Kučera**

Termín odevzdání bakalářské práce: duben 2010


.....
Vedoucí katedry




.....
Děkan

V Praze dne: 19.11.2008

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci na téma "Rozhodnutí o změně využití území" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Bílině dne

Vladimíra Kebrtová

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala panu JUDr. Michaelu Kučerovi za odborné vedení při zpracování této bakalářské práce, za jeho cenné rady a připomínky. Touto cestou bych také poděkovala referentům Stavebního úřadu v Bílině za jejich ochotu při poskytování potřebných materiálů a poznatků z praxe.

Rozhodnutí o změně využití území

Souhrn

Bakalářská práce se zabývá tématem „Rozhodnutí o změně využití území“. Tato rozhodnutí vydávají věcně a místně příslušné stavební úřady, ať už v úplném nebo zjednodušeném územním řízení. Při vydávání rozhodnutí se správní orgány musí řídit platnými právními předpisy, které mohou s tímto procesem souviset přímo nebo plnit podpůrnou úlohu. Vydaná rozhodnutí by rovněž měla být v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

Nejpodstatnějším právním předpisem v procesu vydávání rozhodnutí je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2007. Při vydávání rozhodnutí o změně využití území představuje důležitou roli územní plánování, neboť požadovaný záměr na změnu musí být vždy v souladu s příslušnou územně plánovací dokumentací.

Cílem této práce je seznámit se s platnými právními předpisy souvisejícími s daným tématem a přiblížit procesní postupy při vydávání rozhodnutí o změně využití území v územním řízení a zanesení těchto změn do příslušné evidence.

Bakalářská práce je rozdělena do osmi kapitol, přičemž celou problematiku vybraného tématu obsahuje čtvrtá kapitola s názvem „Problematika změny využití území v zákoně č. 183/2006 Sb.“.

Klíčová slova:

stavební úřad, územní plánování, dotčené orgány, stavební zákon, rozhodnutí, využití území, ochrana životního prostředí, nástroje územního plánování, územní plán, udržitelný rozvoj

Adjudgement of change of territory utilization

Summary

This bachelors work is about „Adjudgement of change of territory utilization“. This adjudgements issue formally and locally approved building offices, in the complete or simplyfied territory procedure. By issuing the adjudgement the municipal Office has to follow the valid regulations, which can be connected with this process directly or just fullfills the support task. Issued adjudgements has to be according to the position of involved office.

The most important law in the process of issuing the adjudgement is the law Nr. 183/2006 Coll., about the territory planning and building offices (building law), which became effective 1.1.2007. By issuing the adjudgement about change of territory utilization plays very important role territory planning, because the needed intention has to be always according to the certain territory planning documentation.

The goal for this work is to introduce the valid law regulations, which are connected with this thema and bring closer the process guidelines by issuing the adjudgement of change of territory utilization in the territorial process and getting in this changes to the according evidence.

Bachelors work is devided into eight chapters, in which the major problematic is described in the thema of fourth chapter called „Problematic of changes of territory utilization in the law Nr. 183/2006 Coll.“

Key words:

Building office, teritorrial planning, certain offices, building law, adjudgement, territory utilization, environment, tools for territory planning, sustainable development

Obsah:

1	Úvod.....	5
2	Cíl práce a metodika	6
3	Pojetí rozhodnutí o změně využití území v platných právních předpisech ČR	7
3.1	Pozemkové právo	7
3.2	Stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky	7
3.3	Správní řád	8
3.4	Katastrální zákon a jeho prováděcí vyhláška	9
3.5	Související právní předpisy	9
4	Problematika změny využití území v zákoně č. 183/2006 Sb.	12
4.1	Orgány a dotčené orgány v procesu vydání územního rozhodnutí	12
4.1.1	Obecné stavební úřady	13
4.1.2	Speciální stavební úřady	15
4.1.3	Vojenské a jiné stavební úřady	16
4.2	Rozhodnutí o změně využití území v § 80 stavebního zákona	17
4.3	Územní plánování	18
4.4	Orgány a dotčené orgány v procesu územního plánování	20
4.5	Nástroje územního plánování.....	23
4.5.1	Územně plánovací podklady	23
4.5.2	Politika územního rozvoje.....	24
4.5.3	Územně plánovací dokumentace.....	25
4.6	Procesní postup územního rozhodnutí	26
4.6.1	Územní řízení podle stavebního zákona	28
4.6.2	Proces zjednodušeného územního řízení podle stavebního zákona	32
4.6.3	Proces vydání územního souhlasu podle stavebního zákona.....	34
4.6.4	Veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona.....	36

4.7	Změna údajů o druhu pozemku a způsobu využití v evidenci katastru nemovitostí.....	36
5	Praktická část – rozbor konkrétního případu změny využití území.....	38
5.1	Praktický případ vydání rozhodnutí o změně využití území.....	38
5.2	Dotazník	41
6	Závěr.....	45
7	Seznam literatury	47
8	Přílohy	49

1 Úvod

Území České republiky je vyčerpatelem zdrojem, proto procesům, kterými dochází k jeho změnám, je potřeba věnovat zvýšenou pozornost, aby i budoucí generace mohly naše území využívat s jeho civilizačními a přírodními hodnotami, s hodnotami životního prostředí a veřejného zdraví. Lze konstatovat, že jednotkou každého územního celku je pozemek ve své trojrozměrné podobě, tzn. s veškerým příslušenstvím, které se nachází na povrchu i pod zemí. Jedná se o část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí správní, katastrálního území, vlastnickou, užívací nebo hranicí druhů pozemků.

Pozemky (respektive půda) jsou vyčerpatelem zdrojem, avšak jsou nezničitelné, nespotebovávají se. Lidé jen mohou svým působením měnit jejich vlastnosti, ať už pozitivním či negativním působením. Pozemky (respektive půda) jsou nepostradatelné pro život společnosti a jsou základním stanovištěm pro jakoukoliv lidskou aktivitu, proto by s nimi vlastníci či jiní oprávnění měli nakládat efektivně. Vlastníkem pozemku může být např. obec, fyzická osoba, právnická osoba, Česká republika, která zřizuje právo hospodaření státním a jiným svým organizacím (např. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Pozemkový fond, Ředitelství silnic a dálnic).

Vzhledem ke střetu veřejného zájmu a zájmů vlastníků pozemků, ohledně jejich využití, je potřeba, aby změna využití pozemků podléhala zásahu kompetentních správních orgánů a nezávisela pouze na vůli vlastníka. Soudobá právní úprava, která řeší danou problematiku, je rozdělena do mnoha právních předpisů.

2 Cíl práce a metodika

Cílem této bakalářské práce je objasnit a zorientovat se ve složitých procesních postupech při vydávání rozhodnutí o změně využití území správními orgány, které by měly být v souladu s vyjádřením dotčených orgánů. Jedná se o procesy, se kterými souvisí široká škála právních předpisů, přičemž hlavním zákonem v procesu rozhodování o změně využití území je stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2007. Tomuto zákonu se podrobně věnuje kapitola čtvrtá.

Před samotným vyhotovením bakalářské práce bylo potřeba prostudovat právní předpisy, které s tématem „Rozhodnutí o změně využití území“ souvisí, a rozhodnutí o změně využití území vydaná Stavebním úřadem v Bílině. Územní rozhodnutí tohoto druhu Stavební úřad v Bílině nevydává příliš často, pouze v počtu 3 – 5 rozhodnutí ročně. Město Bílina, nacházející se v Ústeckém kraji, je obcí s rozšířenou a přenesenou působností, tzn. obcí III. stupně. Stavební úřad a úřad územního plánování v Bílině vykonává správu pro celkem sedm obcí (Bílina, Hostomice, Hrobčice, Lukov, Měrunice, Ohníč, Světec,) složených z třiceti jedna katastrálních území (Bílina, Bílina – Újezd, Břežánky, Červený Újezd, Dolánky, Dřínek, Hetov, Hostomice, Hrobčice, Chotějovice, Chotovenka, Chouč, Chudeřice u Bíliny, Jenišův Újezd, Křemýž, Kučlín, Lukov, Měrunice, Mirošovice, Mrzlice, Mukov, Ohníč, Pňovičky, Pohradice, Razice, Světec, Štěpánov, Štrbice, Tvrdín, Úpoř, Žichov).

3 Pojetí rozhodnutí o změně využití území v platných právních předpisech ČR

Jak již bylo zmíněno v úvodní kapitole této bakalářské práce, problematika změny využití území je roztržena v mnoha právních předpisech.

3.1 Pozemkové právo

S pojmem území je třeba zmínit pozemkové právo, jehož předmětem je regulace pozemkově právních vztahů, ve kterých jako objekt vystupuje pozemek (půda). Vznik pozemkově právních vztahů je ovlivněn celou řadou skutečností, a to buď nezávislých na vůli (právní události, působení přírodních vlivů, plynutí času) nebo závislých na vůli (právní úkony, rozhodnutí orgánů, individuální akty).

Pozemkové právo není v České republice kodifikované, není ani odvětvím práva. Má však své určité uspořádání, kde ve správním právu rozlišujeme část obecnou a část zvláštní.

Část obecná	Část zvláštní
Územní plánování	Právní režim pozemků sloužících dopravě
Evidence půdy	Právní režim zemědělského půdního fondu
Účelová kategorizace půdy	Právní režim pozemků sloužících vodnímu hospodářství
Pozemkové úpravy	Právní režim pozemků plnících funkci lesa
Pozemkové vlastnictví	Právní režim pozemků sloužících dopravě
	Právní režim pozemků v ochranných pásmech a chráněných územích

3.2 Stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky

Hlavním právním předpisem týkající se problematiky změny využití území je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Tento zákon nabyl účinnosti dne 1. 1. 2007.

Podrobnosti k některým ustanovením stavebního zákona jsou obsaženy v prováděcí vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Vyhláška předepisuje obecné požadavky na využívání území při vymezení ploch a pozemků, při určení podmínek jejich využití a umístování staveb na nich. Dále stanovuje podmínky při rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území.

Další prováděcí vyhláškou vztahující se k zákonu č. 183/2006 Sb., je vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření. Tato vyhláška upravuje obecné náležitosti žádosti o územně plánovací informaci (příloha č. 1 vyhlášky) – vzor formuláře viz příloha č. 1 této bakalářské práce, žádosti o územně plánovací informaci o podmínkách provedení jednoduchých staveb (příloha č. 2 vyhlášky), žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení nebo o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území (příloha č. 3 vyhlášky), žádosti o vydání rozhodnutí o změně využití území (příloha č. 5 vyhlášky) – vzor formuláře viz příloha č. 2 této bakalářské práce, žádosti o vydání rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků (příloha č. 7 vyhlášky), žádosti o vydání rozhodnutí o ochranném pásmu (příloha č. 8 vyhlášky) a obecné náležitosti oznámení o záměru v území k vydání územního souhlasu (příloha č. 9 vyhlášky) – vzor formuláře viz příloha č. 3 této bakalářské práce. Modifikuje také obsah a rozsah dokumentace k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení nebo rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území (příloha č. 4 vyhlášky) a obsah a rozsah dokumentace k žádosti o vydání rozhodnutí o změně využití území (příloha č. 6 vyhlášky).

Prováděcí vyhláškou vztahující se k tomuto zákonu je také vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

3.3 Správní řád

Obecný zákon upravující postup orgánů moci výkonné, orgánů územních samosprávných celků a jiných orgánů v oblasti veřejné správy se nazývá Správní řád (zákon č. 500/2004 Sb.). Před tímto obecným právním předpisem má vždy přednost

předpis zvláštní. Správní řád se tedy použije až v procesních případech, které neřeší zvláštní zákon.

3.4 Katastrální zákon a jeho prováděcí vyhláška

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a jeho prováděcí vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška), upravuje rozřídění pozemků do účelových kategorií. Katastrální zákon člení pozemky podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Prvních šest účelových kategorií představuje zemědělskou půdu, zbývající čtyři půdu nezemědělskou. Současná právní úprava účelové kategorizace půdy nezná samostatnou kategorii stavebních pozemků. Přitom informace o tom, zda pozemek je nebo není potenciálně vhodný, určený k zastavění, má svůj praktický, ale i právní význam. S pojmem stavební pozemek pracuje především stavební zákon a prováděcí předpisy. Stavební pozemek je vymezen v ustanovení § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem (Dudová, 2007).

3.5 Související právní předpisy

Do právních předpisů souvisejících se změnou využití území, které chrání veřejné zájmy a je nutné je dodržovat při vydávání územních rozhodnutí, dále spadají zákony:

- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,

- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících předpisů, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů,
- Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

3.6 Soulad s mezinárodními smlouvami a právními akty Evropských společ.

V novém stavebním zákoně jsou zohledněny závazky, které vyplývají pro Českou republiku zejména z následujících dokumentů:

- Evropská charta místní samosprávy (č. 181/1999 Sb.),
- Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod (ETS č. 121),
- Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy (rok 2000),
- Úmluva o ochraně archeologického dědictví (ETS č. 143),
- Úmluva o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech ochrany životního prostředí,

- Řídící principy trvale udržitelného územního rozvoje evropského kontinentu – přijato evropskou konferencí ministrů zodpovědných za územní plánování v zemích Rady Evropy v Hannoveru/2000,
- Evropská úmluva o krajině (ETS č. 176, č. 13/2005 Sb. m. s.) (Doležal, Mareček, Sedláčková, Sklenář, Tunka, Vobrátilová, 2006)

4 Problematika změny využití území v zákoně č. 183/2006 Sb.

Na první pohled se může zdát, že rozhodnutí o změně využití území je zakotveno ve stavebním zákoně pouze v několika málo paragrafech. Tento proces však prostupuje mnoha paragrafy tohoto zákona a souvisejícími právními normami. Ve spojení s touto problematikou je potřeba se seznámit s orgány územního řízení, s územním plánováním a jeho nástroji a v nespolední řadě také s procesními postupy při vydávání rozhodnutí jak v řádném, tak zjednodušeném řízení.

Stavební zákon stanovuje, že změna využití území podléhá vydání územního rozhodnutí. Rozhodnutí o změně využití území je jedním z pěti druhů územních rozhodnutí, které jsou zakotveny v ustanovení § 77 stavebního zákona. Dalším typem územního rozhodnutí podle ustanovení § 77 je rovněž rozhodnutí o umístění stavby, o změně stavby a změně vlivu stavby na využití území, o dělení nebo scelování pozemků, o ochranném pásmu.

Rozhodnutí o změně využití území upravuje ve stavebním zákoně ustanovení § 80. Za zákonem stanovených podmínek může být toto územní rozhodnutí nahrazeno územním souhlasem, který představuje zjednodušené řízení. Jsou zde uvedeny i výjimky, kdy se územní rozhodnutí ani územní souhlas nevyžaduje.

Působnost ve věcech stavebního řádu a územního plánování je rozdělena mezi orgány obcí, krajů, Ministerstvo pro místní rozvoj, na úseku vojenských úřadů Ministerstvo obrany, pro území vojenského újezdu Újezdní úřad.

4.1 Orgány a dotčené orgány v procesu vydání územního rozhodnutí

Procesy týkající se změny využití území jsou v kompetenci stavebních úřadů, které stavební zákon člení dle okruhu věcné (popř. místní) příslušnosti na obecné, speciální, vojenské a jiné. Dotčenými orgány v územním řízení jsou úřady územního plánování, popř. úřady územního rozvoje v přenesené působnosti, pokud nevydávají územní rozhodnutí. Obsah vyjádření úřadu územního plánování není dle ustanovení § 149 správního řádu závazný pro výrokovou část územního rozhodnutí. Vyjádření však musí stavební úřad vyhodnotit a následně opodstatnit v rámci odůvodnění územního rozhodnutí.

4.1.1 Obecné stavební úřady

Obecné stavební úřady vykonávají veškerou působnost na úseku územního rozhodování a stavebního řádu, pokud tato působnost není zákonem svěřena speciálnímu vojenskému nebo jinému úřadu (Koukalová, 2007).

Obecným stavebním úřadem, který vydává prvoinstanční rozhodnutí v působnosti stavebního zákona, je dle ustanovení § 13 stavebního zákona ministerstvo, které je současně ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu a územního plánování; krajské úřady; Magistrát hlavního města Prahy a úřady městských částí hlavního města Prahy určených statutem; magistráty územně členěných statutárních měst a úřady jejich městských obvodů nebo městských částí určených statutem, pokud jsou stavebními úřady; magistráty územně nečleněných měst; pověřené obecní úřady. Nejpočetnější kategorií obecných stavebních úřadů tvoří městské a obecní úřady, které tuto působnost vykonávaly ke dni 31. 12. 2006 (do této kategorie náleží všechny ostatní obecné stavební úřady, které nejsou zařazeny do žádné z předchozích kategorií).

Počet prvoinstančních stavebních úřadů není konečný. Na žádost obce umožňuje ustanovení § 13 stavebního zákona určit nový stavební úřad nařízením kraje, po projednání s Ministerstvem pro místní rozvoj. Nový stavební úřad má povinnost vykonávat svou působnost pro ucelený správní obvod a musí zároveň splňovat dvě podmínky (1) kvantitativní (rozsah agendy, dostatečný počet pracovníků) a (2) kvalitativní (odborná způsobilost k výkonu agendy stavebního úřadu). Kraj je také oprávněn působnost stavebního úřadu odejmout, a to opět po projednání s Ministerstvem pro místní rozvoj. V případě, že orgán obce, který má zastávat působnost stavebního úřadu, neplní své úkoly, krajský úřad, podle ustanovení § 65 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, rozhodne, že pro tuto obec bude přenesenou působnost vykonávat pověřený obecní úřad, do jehož správního obvodu patří.

Ministerstvo pro místní rozvoj, na základě zmocnění obsaženého v ustanovení § 117 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebního řádu, který pozbyl platnosti ke dni 31. 12. 2006, zveřejňovalo každoročně seznam všech obecných stavebních úřadů podle krajů. Poslední seznam byl zveřejněn sdělením Ministerstva pro místní rozvoj č. 544 ze dne 30. 11. 2006 v částce č. 176 Sbírky zákonů, a to podle

stavu ke dni 1. 11. 2006. K tomuto datu působilo v České republice celkem 717 obecných stavebních úřadů: Praha – 23, Jihočeský kraj – 47, Jihomoravský kraj – 91, Vysočina – 39, Karlovarský kraj – 24, Královohradecký kraj – 50, Liberecký kraj – 37, Olomoucký kraj – 39, Moravskoslezský kraj – 86, Pardubický kraj – 50, Plzeňský kraj – 48, Středočeský kraj – 106, Ústecký kraj – 40, Zlínský kraj – 37. Nová právní úprava již zmocnění ministerstva k vyhlášení seznamu obecných stavebních úřadů neobsahuje (Malý, 2007).

Působnost podle stavebního zákona vykonávají statutární města, orgány územních samosprávných celků, obcí a krajů, popřípadě orgány městských částí hlavního města Prahy, či orgány městských částí a městských obvodů územně členěných statutárních měst jako přenesenou působnost (tzn., vykonávají ji jménem státu, nikoliv jménem svým).

Ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu je dle ustanovení § 12 stavebního zákona Ministerstvo pro místní rozvoj. Ministerstvo vykonává státní dozor ve věcech stavebního řádu, sleduje a analyzuje závažné nebo opakující se vady ve výstavbě, kterým je třeba ve veřejném zájmu předcházet, a navrhuje opatření k zabránění jejich opakování. Dále sleduje účinnost technických předpisů pro stavby a dbá o jejich rozvoj, navrhuje úpravy požadavků na stavby, jejich části, funkce, prvky a stavební výrobky. Může dávat podněty k úpravě českých technických norem nebo certifikace stavebních výrobků anebo k jiným stavebně technickým opatřením. Koordinuje vzájemnou součinnost obecných, speciálních, vojenských a jiných stavebních úřadů při výkonu státní správy podle tohoto zákona. Také vykonává dozor nad činností autorizovaných inspektorů.

Obecné stavební úřady mají pravomoc **nařizovat** odstranění stavby, pořízení zjednodušené projektové dokumentace stavby, provádění nezbytných úprav, provádění udržovacích prací, provedení neodkladné zabezpečovací práce, vyklizení stavby; **oznamovat** stavební povolení a rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení, zahájení stavebního řízení, nařizovat ústní jednání a místní šetření, zahájení územního řízení, nařizovat ústní jednání a místní šetření; **přijímat** návrhy nebo zahajovat a vést územní řízení, ohlášení na informační, reklamní a propagační zařízení, vydávat povolení na jeho umístění, ohlášení stavebnímu úřadu, žádosti na odstranění stavby a povolovat

odstranění stavby, žádosti na poskytnutí státního stavebního příspěvku, žádosti na povolení předčasného užívání stavby před dokončením, vydává rozhodnutí k předčasnému užívání, žádosti na provádění terénních úprav a povoluje provádění terénních úprav, žádosti na změnu stavby před dokončením a vydává rozhodnutí o změně stavby před dokončením, žádosti na změnu územního rozhodnutí a vydává rozhodnutí o novém územním rozhodnutí, žádosti o kolaudační souhlas, žádosti o stavební povolení; **provádět** státní stavební dohled; **ukládat** pokuty za přestupky a správní delikty proti stavebnímu zákonu; **vést** stavební řízení; **vydávat** kolaudační souhlas, rozhodnutí o změnách v užívání staveb, souhlas ke zkušebnímu provozu před vydáním kolaudačního souhlasu, souhlas s ohlášenou stavbou, stavební povolení, územní rozhodnutí; **vyzývat** k odstranění nedostatků v projektové dokumentaci, k odstranění závad na stavbě a nařizovat zastavení stavebních prací na stavbě.

4.1.2 Speciální stavební úřady

Pojem „speciální stavební úřady“ je legislativní zkratka pro orgány vykonávající státní správu na uvedených úsecích podle zvláštních právních předpisů. Těmito zvláštními právními předpisy jsou v současné době:

- Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání,
- Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách,
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích,
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů,
- Zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů.

Speciálním stavebním úřadem je dle ustanovení § 15 stavebního zákona Ministerstvo dopravy a Úřad civilního letectví u staveb leteckých; Drážní správní úřad u staveb drah a na dráze, včetně zařízení na dráze; Silniční správní úřad u staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací; Vodoprávní úřady pro stavbu vodních děl.

Speciální stavební úřady vykonávají stejnou působnost jako obecné stavební úřady, avšak s jedinou výjimkou, a to ve věcech územního rozhodování. Působnost

na tomto úseku vykonávají v případě všech speciálních staveb obecné stavební úřady. Speciální stavební úřady postupují podle stavebního zákona v řízení týkajících se speciálních staveb, pokud zvláštní právní předpisy pro speciální stavby nestanoví jinak. Platí obecná zásada, že v těchto případech má vždy přednost předpis speciální (příslušný zákon upravující výkon státní správy na uvedeném úseku) před předpisem obecným (stavební zákon), který se použije pouze podpůrně, tj. v případech, kdy speciální předpis příslušnou otázku neupravuje. Mezi speciálním a obecným stavebním úřadem může dojít k potencionálnímu kompetenčnímu sporu o působnost v konkrétní záležitosti. Dle správního řádu se jedná o spor o věcnou příslušnost, jehož průběh upravuje ustanovení § 133 správního řádu. O případném sporu pak rozhoduje společný nadřízený orgán.

4.1.3 Vojenské a jiné stavební úřady

Podle ustanovení § 16 stavebního zákona vykonávají působnost stavebních úřadů na území vojenských újezdů újezdní úřady. Tyto újezdní úřady mají působnost i v oblasti územního rozhodování. Vojenským újezdem se rozumí vymezená část území státu, která je určena k zajišťování obrany a k výcviku ozbrojených sil. Kompetence stavebních úřadů s výjimkou vydávání územních rozhodnutí zastává Ministerstvo obrany, nebo právnické osoby tímto ministerstvem zřízeny nebo založeny, pro stavby důležité pro obranu státu; Ministerstvo vnitra pro stavby pro bezpečnost státu; Ministerstvo spravedlnosti pro stavby určené k plnění jejich úkolů a stavby pro služební účely vězeňské služby a jejich organizačních složek; Ministerstvo průmyslu a obchodu pro stavby k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin a území vyhrazeném pro tyto účely a u staveb jaderných zařízení.

Na rozdíl od speciálních stavebních úřadů mohou vojenské a jiné úřady umísťovat stavby v uzavřených prostorech existujících staveb, pokud se umístěním stavby nemění výškové uspořádání prostoru. Takováto stavba v daném případě nevyžaduje ani územní rozhodnutí, ani územní souhlas. V případě, že by stavba nesplňovala tuto podmínku, územní rozhodnutí či územní souhlas vydá obecný stavební úřad.

4.2 Rozhodnutí o změně využití území v § 80 stavebního zákona

Obsahem rozhodnutí o změně využití území je stanovení nového způsobu užívání pozemku a vymezení podmínek jeho využití. Ustanovení § 80 stavebního zákona vymezuje taxativní výčet případů, kdy se rozhodnutí o změně využití vyžaduje.

Jedná se o **terénní úpravy**, které vymezuje ustanovení § 3 odst. 1 stavebního zákona, kdy se terénní úpravou rozumí zemní práce a změny terénu, kterými se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejedná-li se o hornickou činnost. Výjimkou jsou terénní úpravy, které jsou uvedeny v ustanovení § 96 odst. 2 písm. e) stavebního zákona, tj. úpravy terénu, násypů a výkopů do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m² a nehraničí s veřejnými komunikacemi a veřejnými prostranstvími nebo nedochází-li k nakládání s odpady, u těchto úprav postačí územní souhlas; **stanovení dobývacího prostoru; manipulační plochy, prodejní plochy a tržiště**, mezi které stavební zákon nezařazuje např. skladovací a odstavné plochy, neboť ty jsou uvedeny v ustanovení § 3 odst. 1 stavebního zákona mezi terénními úpravami; **hřbitovy; změny druhu pozemku přesahující výměru 300 m²**, zejména zřizování, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, pokud podmínky pro využití území nejsou stanoveny ve schválených pozemkových úpravách nebo v jiném rozhodnutí; **úpravy pozemků mající vliv na schopnost vsakování vody**.

Ustanovení § 80 odst. 3 dále uvádí jediný případ, kdy se toto rozhodnutí ani územní souhlas nevyžaduje, a to při stavbě sjezdů z pozemních komunikací na sousední nemovitosti. Nicméně tato stavba podle ustanovení § 104 odst. 2 písm. o) stavebního zákona vždy vyžaduje ohlášení stavebnímu úřadu.

Existuje však i „výjimka“ z uvedené výjimky, a to na území, na kterých se prokazatelně nalézají archeologické nálezy. V tomto případě je vyžadován přinejmenším územní souhlas. Za archeologický nález se dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, § 23 odst. 1 považuje věc (soubor věcí), která je dokladem nebo pozůstatkem života člověka a jeho činnosti od počátku jeho vývoje do novověku a zachovala se zpravidla pod zemí (zákon č. 20/1987, o státní památkové péči).

Rozhodnutí o změně využití území stanoví nový způsob užívání pozemku a základní podmínky pro navrhované využití území nestavebního charakteru. Změnou

v území se v tomto zákoně rozumí změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn. Jde o pojem s širokým obsahem, neboť se jím rozumí jakákoliv změna ve využití území. Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území je jedním ze základních úkolů územního plánování.

4.3 Územní plánování

Územní plánování je svébytným a nezaměnitelným nástrojem veřejné správy určený k regulaci rozvoje území. Je rovněž činností, v jejímž rámci je potřeba uvést v soulad zájmy samosprávy na rozvoji obce nebo kraje, zájmy dotřených orgánů a zájmy jednotlivých vlastníků nemovitostí. Územní plánování je pro společnost nezbytné, neboť změny prováděné v uspořádání území a na jednotlivých pozemcích mají vždy vliv na širší okolí a mohou významně ovlivnit jeho kvalitu.

Území se neřadí mezi nevyčerpatelné zdroje, a proto je stěžejním cílem územního plánování usměrňovat nakládání s územím a současně chránit veřejné zájmy. Veřejným zájmem, který chrání a uplatňuje územní plánování, je zhodnocování území (jinými slovy též územní rozvoj), ochrana krajiny jako charakteristického projevu společenství obyvatel, které v této krajině žije a je jejím uživatelem (jedná se o naplnění závazku, který pro Českou republiku vyplývá z Úmluvy o krajině Rady Evropy), hospodárné využívání zastavěného území, ochrana nezastavěného území, nezastavitelných pozemků a odůvodněné vymezení zastavitelných ploch. Ochrana nezastavěného území je jedním ze základních principů zákona (Doležal, Mareček, Sedláčková, Sklenář, Tunka, Vobrátilová, 2006). Jedním z hlavních cílů je snižování nebezpečí nevratného procesu přeměny území.

Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem např. na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání je jedním ze základních úkolů územního plánování. Územní plánování nejen identifikuje problémy v území, ale i sleduje, posuzuje a vyhodnocuje stav a možnosti území, zajišťuje hlavně ochranu kulturních, přírodních a civilizačních a urbanistických hodnot území, ochranu kulturního a architektonického dědictví. Součástí vyhodnocení je i posouzení vlivů na životní prostředí a na evropsky

významnou lokalitu Natura 2000, která představuje soustavu chráněných území. Územní plánování dále soustavně a nepřetržitě specifikuje a realizuje veřejný zájem na využití území, který se zaměřuje na racionální využívání zastavěného území, determinaci zastavitelných ploch a na ochranu nezastavěného území. V rozhodování o území dochází k rozdílným přístupům v situaci, kdy se jedná o zastavěné a nezastavěné území. Právní úprava přísně dohlíží právě na ochranu nezastavěného území. Teorie územního plánování zastává názor, že přednostně mají být zastavovány již dříve využívané plochy, tzv. brownfields, než se začne s výstavbou na zelené louce, tzv. greenfields.

Úkoly územního plánování jsou soustředěny jednak na analýzu stavu území, na stanovení koncepce rozvoje a ochrany území a dále na prevenci zejména ve vztahu k ekologickým a přírodním katastrofám, na regeneraci a revitalizaci území a také na vyhodnocování ekonomické efektivity vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů při realizování změn v území. Dále územní plánování stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a stanovuje pořadí provádění změn v území, tzv. etapizaci. Cílem je zajistit udržitelný rozvoj území, který se zaměřuje na vyvážený vztah územních podmínek tří specifických oblastí, a to příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území. Trvale udržitelný rozvoj území je takový způsob využívání krajiny, při kterém nedochází k nevratné devastaci a změnám krajiny a obnovitelné zdroje jsou využívány ekologickým způsobem (Dudová, 2009).

Udržitelný rozvoj, který se v současné době skloňuje ve všech pádech, definuje Ministerstvo pro místní rozvoj na svém webovém portálu takto:

Udržitelný rozvoj je novým rámcem strategie civilizačního rozvoje. Vychází z klasické a široce přijaté definice Komise OSN pro životní prostředí a rozvoj z r. 1987, která považuje rozvoj za udržitelný tehdy, naplní-li potřeby současné generace, aniž by ohrozil možnosti naplnit potřeby generací příštích. Jeho obsah byl poté rozvíjen jednotlivými státy i v mezinárodním měřítku; poslední z velkých setkání, Světový summit o udržitelném rozvoji (WSSD, Johannesburg 2002) zdůraznil, že cílem je takový rozvoj, který zajistí rovnováhu mezi třemi základními pilíři: sociálním,

ekonomickým a environmentálním, jak symbolicky vyjádřilo jeho heslo: lidé, planeta, prosperita.

Podstatou udržitelnosti je naplnění tří základních cílů:

- sociální rozvoj, který respektuje potřeby všech,
- účinná ochrana životního prostředí a šetrné využívání přírodních zdrojů,
- udržení vysoké a stabilní úrovně ekonomického růstu a zaměstnanosti

(<http://psur.mmr.cz/Uvodni-informace-o-udrzitelnem-rozvoji>)

4.4 Orgány a dotčené orgány v procesu územního plánování

Dle ustanovení § 11 stavebního zákona je Ministerstvo pro místní rozvoj ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování. Ministerstvo mimo jiné vykonává státní dozor ve věcech územního plánování, pořizuje politiku územního rozvoje a k tomu potřebné územně plánovací podklady.

Působnost ve věcech územního plánování je rozdělena mezi **orgány obcí** – obecní úřad obce s rozšířenou působností, obecní úřad, stavební úřad, zastupitelstvo obce, rada obce – zajišťují ochranu obce a rozvoj hodnot území obce; **orgány krajů** – krajský úřad v přenesené působnosti, zastupitelstvo kraje, rada kraje – zajišťují ochranu a rozvoj území kraje, v zákonem stanovených případech mohou zasahovat do činnosti orgánů obcí, ale pouze v záležitostech nadmístního charakteru, v takovémto případě však musí postupovat v součinnosti s orgány dotčených obcí; **Ministerstvo pro místní rozvoj** zasahuje do působnosti orgánů krajů a obcí v záležitostech týkajících se rozvoje území státu, musí však postupovat v součinnosti s orgány příslušných obcí a krajů, pořizuje územně plánovací podklady nezbytné pro svoji činnost; územně technické podklady pravidelně prověřující stav a záměry uspořádání území pořizuje pro celé území České republiky, vykonává působnost nadřízeného orgánu územního plánování pro hlavní město Prahu a pro kraje; **Ministerstvo obrany na území vojenských újezdů** pořizuje územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentaci na území vojenských újezdů.

Zvláštní postavení při pořizování územního plánu má hlavní město Praha (zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze). Zákonnou kompetenci krajského úřadu vykonává Ministerstvo pro místní rozvoj, pořizuje-li územní plán Magistrát hlavního

města Prahy pro území hlavního města Prahy. Pokud pořizuje územní plán pro vymezenou část území hlavního města Prahy úřad městské části, vykonává působnost krajského úřadu Magistrát hlavního města Prahy.

Starosta obce s rozšířenou působností může se souhlasem obcí v jejím správním obvodu zřídit Radu obcí pro udržitelný rozvoj území. Jedná se o zvláštní orgán obce podle ustanovení § 5 odst. 1 a 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Tato Rada obcí projednává územně analytické podklady pro svůj správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností, vyhodnocuje vlivy územních plánů na udržitelný rozvoj území a vydává k nim svá stanoviska, popřípadě svá vyjádření.

Orgány územního plánování a stavební úřady postupují zpravidla v součinnosti s dotčenými orgány, kterým zvláštní právní předpisy nebo stavební zákon svěřují ochranu veřejných zájmů. V následujícím tabulkovém přehledu jsou uvedeny oblasti ochrany a přehled dotčených orgánů v procesu územního rozhodnutí:

oblast ochrany	dotčené orgány
Ochrana životního prostředí	Krajský úřad, Ministerstvo životního prostředí
Ochrana přírody a krajiny	Pověřené obecní úřady, Krajský úřad, Správy NP a CHKO*, Újezdní úřady
Ochrana vod	Pověřené obecní úřady, Krajský úřad, Újezdní úřady
Ochrana ovzduší	Obecní úřady, Obce s rozšířenou působností, Česká inspekce životního prostředí
Ochrana zemědělského půdního fondu	Obce s rozšířenou působností, Krajský úřad, Správy NP a CHKO*, Újezdní úřady
Ochrana lesa	Obce s rozšířenou působností, Krajský úřad, Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo životního prostředí, Správy NP a CHKO*, Vojenský lesní úřad

Ochrana ložisek nerostných surovin	Krajský úřad, Ministerstvo životního prostředí, Obvodní báňský úřad
Odpadové hospodářství	Obec s rozšířenou působností, Krajské hygienické stanice
Památková péče	Obce s rozšířenou působností, Krajský úřad
Ochrana veřejného zdraví	Ministerstvo zdravotnictví, Krajské hygienické stanice
Veterinární správa	Krajská veterinární správa
Doprava na pozemních komunikacích	Obce s rozšířenou působností, Krajský úřad, Ministerstvo dopravy
Doprava drážní	Drážní správní úřad
Doprava letecká	Ministerstvo dopravy, Vojenské ubytovací a stavební správy, Úřad pro civilní letectví
Doprava vodní	Státní plavební správa
Energetika	Ministerstvo průmyslu a obchodu, Státní energetická inspekce
Civilní ochrana	Obecní úřady, Hasičský záchr. sbor kraje
Požární ochrana	Ministerstvo vnitra, Vojenské ubytovací a stavební správy, Hasičský záchr. sbor kraje
Elektronická komunikace	Český telekomunikační úřad
Využívání jaderné energie a ionizujícího záření	Státní úřad pro jadernou bezpečnost
Bezpečnost státu	Ministerstvo vnitra, Vojenské ubytovací a stavební správy

*Národní park a chráněná krajinná oblast

Tyto dotčené orgány, pro postupy podle stavebního zákona, vydávají stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Obsah těchto stanovisek je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu. Tato skutečnost je zakotvena

v ustanovení § 149 správního řádu, tj. využívání institutu závazného stanoviska jako podkladového stanoviska pro finální rozhodování správních úřadů.

Z hlediska uplatňování záměrů územního plánování v územním řízení, v němž se rozhoduje o změnách v území, jsou dotčenými orgány obecní úřady obcí s rozšířenou působností (jako „úřady územního plánování“), pokud nevydávají územní rozhodnutí. Tuto působnost vykonávají jako působnost přenesenou. Krajské úřady v přenesené působnosti jsou dotčenými orgány v územním řízení, v nichž se rozhoduje o změnách v území, které se dotýkají více správních obvodů obcí s rozšířenou působností. Jsou také dotčenými orgány v územním řízení o záměrech, které vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí.

4.5 Nástroje územního plánování

Předpoklad pro úspěšné a efektivní rozhodování o území je možné za přístupnosti aktualizovaných a garantovaných informací o území. Tyto informace poskytují nástroje územního plánování, mezi něž se řadí územně plánovací podklady, politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace.

4.5.1 Územně plánovací podklady

V souvislosti se změnou využití území mohou orgány územního plánování a stavební úřady poskytnout žadateli a dotčeným osobám **územně plánovací informace**. Jedná se o nástroj územního plánování, který má zajistit poskytování informací o stavu území a návrzích na změny jeho využití. Slouží pro snadnou orientaci v požadovaných postupech a procesech a zaměřuje se na poskytování informací o věcných podmínkách využívání území. Platnost takto poskytnuté územně plánovací informace je omezena na jeden rok.

Dalším nástrojem územního plánování jsou **územně analytické podklady**. Tyto podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území. Jsou určené pro pořizování regulačních plánů, územních plánů a zásad územního rozvoje, pro poskytování územně plánovací informace, pro vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj, pro vyhodnocování

vlivů záměrů na životní prostředí, pro rozhodování stavebních úřadů v územích, pro která nebyl vydán územní plán, pro posouzení vlivu záměrů na veřejnou infrastrukturu. Stavební zákon nařizuje územně analytické podklady aktualizovat každé dva roky.

Mezi další územně plánovací podklady se řadí **územní studie**. Touto studií lze prověřovat a posuzovat jakékoliv změny v území bez formálních náležitostí, které jsou vyžadovány u pořizování územně plánovací dokumentace. Zpravidla je pořizována pro ověření možností využití řešeného území (např. zastavitelné plochy, části nezastavěného území z hlediska komplexního řešení krajiny, pro prověření územních podmínek ochrany hodnot území nebo pro prověření řešení vybraných problémů - umístění občanské vybavenosti, zeleně, technické infrastruktury, atp.).

4.5.2 Politika územního rozvoje

Významný pojem, který je potřeba zmínit v souvislosti s územním plánováním, je **politika územního rozvoje**. Jedná se o koncepční celorepublikový nástroj územního plánování, jež stanovuje celorepublikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, např. dopravní infrastrukturu. Tento nástroj, který stanovuje priority územního rozvoje v celorepublikových i mezinárodních souvislostech, je závazný pro rozhodování v území, pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů a regulačních plánů.

V souladu se stavebním zákonem je politika územního rozvoje základním podkladovým a závazným materiálem pro pořizování územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území:

Ministerstvo pro místní rozvoj posoudí návrh zásad územního rozvoje z hlediska souladu s politikou územního rozvoje (dále jen „PÚR“). Krajský úřad přezkoumá soulad návrhu zásad územního rozvoje zejména s PÚR. Zastupitelstvo kraje si před vydáním zásad územního rozvoje ověří, zda-li nejsou v rozporu s PÚR. Krajský úřad posoudí návrh územního plánu z hlediska souladu s PÚR. Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu s PÚR. Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s PÚR. Obec je povinna uvést do souladu územní plán s PÚR. Kraj je povinen uvést do souladu regulační plán s PÚR (Blažková, 2006).

4.5.3 Územně plánovací dokumentace

Při vydávání nové územně plánovací dokumentace je potřeba nejprve zmínit nový nástroj správního řádu, kterým je **opatření obecné povahy**. Toto opatření rozhoduje o konkrétním území a je adresováno blíže neručenému okruhu osob. Vydává se např. na území, pro která není pořízen územní plán. V těchto případech může obec požádat o pořízení vymezení zastavěného území úřad územního plánování. Jako opatření obecné povahy se dále vydává územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území.

Nástroj územně plánovací činnosti kraje, který spadá do územně plánovací dokumentace, se nazývá **zásady územního rozvoje**. K jejich pořizování je zmocněn krajský úřad v přenesené působnosti a k vydání zastupitelstvo kraje v samostatné působnosti. Kraje řeší pouze problémy nemístního významu tak, aby nezasahovaly do kompetence obcí.

Základním koncepčním dokumentem obce k usměrňování jejího územního rozvoje je **územní plán**. Jde o místním zastupitelstvem schválený závazný právní předpis. Územní plán je nezbytným materiálem pro další rozvoj obce, jež má funkci jak regulační, tak motivační. Stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezení zastavěného území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. V případě, že obec vydá územní plán, zákon ukládá povinnost soustavně sledovat a vyhodnocovat jeho uplatňování. Územní plán musí být nejméně jednou za čtyři roky vyhodnocen z hlediska jeho uplatňování, např. zda se neprojeví nepředpokládané vlivy na některou složku udržitelného rozvoje území. Platný územní plán, uložený na obecních úřadech, je prvním základním dokumentem, s nímž by měl každý investor porovnat svůj záměr.

Pomocným nástrojem územního plánu, který neřeší celé území obce, ale pouze vybranou lokalitu, v níž zpřesňuje podmínky pro využití pozemků pro umístění staveb,

je **regulační plán**. Regulační plán lze použít jako rovnocennou náhradu územního rozhodnutí v zastavěném a zastavitelném území. Není možné jím nahradit územní rozhodnutí v nezastavěném území.

Velký důraz je kladen na přísnou diferenciaci obsahu územního a regulačního plánu tak, aby se územní plán soustředil na základní urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a určování funkčního vymezení ploch.

4.6 Procesní postup územního rozhodnutí

Stavební zákon zdůrazňuje princip ochrany veřejných zájmů při využívání území. Zákon také předepisuje zásadu, že změny ve využití území a ochrana důležitých zájmů v území vyžadují vydání územního rozhodnutí.

Zvláštní termín, který slouží k racionalizaci a zjednodušení postupů v řízeních podle stavebního zákona, se nazývá koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko. Vztahuje se na případy, kdy jeden a tentýž orgán veřejné správy je příslušný podle několika zvláštních právních předpisů k vydání několika stanovisek. Takováto stanoviska je možné vydat pouze v situacích, kdy nejsou požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. Můžou je vydat všechny správní orgány s působností dotčených orgánů, tzn. jak orgány moci výkonné (ministerstva nebo jiné správní úřady), tak orgány územní samosprávy při výkonu přenesené působnosti (orgány obcí a orgány krajů).

Územní rozhodnutí může být za zákonem stanovených podmínek nahrazeno územním souhlasem. Vydání územního rozhodnutí ani územního souhlasu nevyžadují sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti. Rozhodnutí ani souhlas se nevydává pro území, pro které je vydán regulační plán, a to v rozsahu, v jakém nahrazuje příslušná územní rozhodnutí. Jedná se především o umístování staveb v územích, v nichž již byl vydán regulační plán. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území.

Vydání rozhodnutí o změně využití území je možné dosáhnout v rámci úplného řízení, zjednodušeného územního řízení, územního souhlasu, na základě stanovených podmínek v územně plánovací informaci, za použití veřejnoprávní smlouvy. Složitost nebo zjednodušení postupu při vydávání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu

vychází zejména ze stanovení okruhu změn, u kterých to stavební zákon připouští, ale současně z požadavku, zda se jedná o změnu v zastavěném, zastavitelném či nezastavěném území a vlivu změny na životní prostředí. Význam územního rozhodnutí je zdůrazněn univerzalitou rozhodování obecných stavebních úřadů, které vykonávají veškerou působnost na úseku územního rozhodování a stavebního řádu, v územním řízení.

Měnit využití území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li stavební zákon jinak. Podle ustanovení § 76 stavebního zákona je povinen každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, dbát požadavků uvedených v ustanovení § 90 stavebního zákona. Mezi tyto požadavky patří posouzení, zda je záměr žadatele ve shodě s platnou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování (zejména s charakterem území), s nároky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Záměr by měl rovněž být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb. Nejsou-li žadateli podmínky využití území, vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy, může si vyžádat územně plánovací informaci.

Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení, nebo zjednodušeného územního řízení. Rozhodnutí o změně využití území může, na základě zvláštních právních předpisů, tj. horního zákona a zákona o státní památkové péči, vydat jiný správní orgán. Stavební úřad je v tomto případě povinen vydat závazné stanovisko. Rozhodnutí správního orgánu pak musí být v souladu s tímto závazným stanoviskem. Kompetenci k vydání územního rozhodnutí mají orgány obcí a krajů až na výše uvedené výjimky.

Účastníci územního řízení jsou, obdobně jako ve správním řádu, rozděleni na dvě kategorie, a to na hlavní a vedlejší. Hlavním účastníkem je podle ustanovení § 85 stavebního zákona žadatel a obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn. Jedná se o účastníky, o jejichž právech a povinnostech se v řízení rozhoduje. Za vedlejší účastníky, jimž se přiznává slabší procesní postavení, lze považovat další dotčené osoby, jestliže mohou být rozhodnutím přímo dotčena jejich

práva nebo povinnosti, nebo ti, kteří mají postavení účastníka, ale rozhodnutím ve svých právech přímo dotčeni nejsou. Jde zejména o vlastníky pozemků, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, vlastníky sousedních pozemků, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo může být přímo dotčeno, občanská sdružení, společenství vlastníků jednotek. Účastníky řízení nejsou nájemci pozemků.

S vydáním rozhodnutí o změně využití území je potřeba také zmínit zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, který stanovuje výši poplatku za vydání rozhodnutí. Výše poplatku za vydání rozhodnutí o změně využití území je stanovena v příloze uvedeného zákona v položce 18 a činí 1 000 Kč. Tento poplatek by měl být uhrazen při podání žádosti.

4.6.1 Územní řízení podle stavebního zákona

Proces územního řízení je zahájen přijetím žádosti o vydání územního rozhodnutí příslušným stavebním úřadem. V tento okamžik by také měl být uhrazen správní poplatek ve výši 1 000 Kč. Pokud je však žádost o vydání rozhodnutí zaslána prostřednictvím služeb České pošty, poplatek je vybírán dodatečně.

Z hlediska struktury lze obsah žádosti o vydání územního rozhodnutí rozdělit do tří částí. Do první části spadá samotná žádost, do druhé části zákonem stanové přílohy a třetí část tvoří dokumentace záměru.

Část první:

Žádost o vydání územního rozhodnutí musí být podána na standardizovaném formuláři a musí obsahovat kromě obecných náležitostí (údaje o žadateli), základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků. Z každé podané žádosti musí být patrné, čeho se žadatel domáhá nebo co žádá. Další žadatelovou povinností je označit všechny jemu známé účastníky řízení. Obsahové náležitosti žádosti jsou stanoveny v příloze č. 5 prováděcího právního předpisu, kterým je vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

Část druhá:

Oproti původnímu zákonu č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který platil od 1. 10. 1976 do 31. 12. 2006, není žadatel povinen předkládat doklady prokazující vlastnické právo k nemovitosti (výpis z katastru nemovitostí, kupní

nebo darovací smlouvu, rozhodnutí soudu o vypořádání dědictví, atp.), pokud je možné vlastnictví ověřit v evidenci katastru nemovitostí. Další zákonnou povinností žadatele je předložení předepsaných rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů vydaných před zahájením řízení, pokud se nejedná o koordinované závazné stanovisko. K tomuto případu může dojít, jestliže je dotčeným orgánem tentýž orgán veřejné správy hájící veřejné zájmy v několika samostatných oblastech. Nedílnou součástí podané žádosti o vydání územního rozhodnutí je stanovisko vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, tzv. správců sítí. V případě, že navrhovaný záměr vyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí, musí také žadatel připojit stanovisko příslušného úřadu Ministerstva životního prostředí nebo orgánu kraje v přenesené působnosti podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů.

Část třetí:

Obsahem dokumentace k žádosti o vydání rozhodnutí o změně využití území musí být charakteristika dotčeného území, jako např. umístění záměru – poloha v obci, vymezení vzdálenosti od zastavěného či nezastavěného území, informace, zda obec má či nemá zpracovanou územně plánovací dokumentaci (zásady územního rozvoje, územní nebo regulační plán), údaje o souladu záměru s územně plánovací dokumentací, popis napojení stavby na stávající komunikaci a inženýrské sítě, poloha vůči záplavovému území. Dále by součástí dokumentace měla být základní charakteristika navržené změny využití území, ve které bude popsán současný způsob užívání dotčeného území, následně navrhovaná změna, návrh způsobu a postupu realizace změny, atp. Mezi nedílné prvky složky se také řadí orientační údaje o změně využití území, jako např. celková výměra území dotčeného změnou, předpokládaný termín zahájení realizace změny, předpokládaná lhůta realizace, atp. Bakalářská práce uvádí pouze příklad toho, co by mělo být obsahem dokumentace záměru, podrobné obsahové náležitosti jsou stanoveny v příloze č. 6 vyhlášky č. 503/2006 Sb.

Po obdržení žádosti je stavební úřad povinen v zákonem stanovené lhůtě, která činí 30 dní, přezkoumat žádost, její náležitosti a přílohy. Řízení se po přezkoumání žádosti může ubírat dvěma směry:

Pokud žádost **neobsahuje** všechny patřičné náležitosti, nebo klade požadovaný záměr takové nároky na vybudování nové či upravení stávající veřejné dopravní či technické infrastruktury, stavební úřad řízení přeruší, a to do doby odstranění všech nedostatků. V případě, že žadatel tyto nedostatky neodstraní ve lhůtě, která mu byla stanovena, stavební úřad vydá usnesení o zastavení řízení.

Jestliže však stavební úřad vyhodnotí, že podaná žádost **obsahuje** všechny patřičné náležitosti a není potřeba budovat novou, či upravovat stávající veřejnou dopravní či technickou infrastrukturu, nebo žadatel v dané lhůtě odstraní všechny nedostatky, oznámí stavební úřad zahájení územního řízení a nařídí veřejné ústní jednání. Konání tohoto veřejného ústního jednání musí být oznámeno stavebním úřadem nejméně 15 dnů předem. Žadateli, obci, na jejíž území se vztahuje územní rozhodnutí, pokud není stavebním úřadem, a dotčeným orgánům se oznámení o konání ústního jednání doručuje jednotlivě, ostatním účastníkům řízení veřejnou vyhláškou, ale pouze v případě, že byl v daném území vydán územní či regulační plán.

Po oznámení stavebního úřadu o zahájení územního řízení a nařízení veřejného ústního jednání je žadatel povinen zajistit, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně vyvěšena. Informaci musí vyvěsit buď na místě, které mu určil stavební úřad, nebo na jiném vhodném veřejně přístupném místě u pozemku, na němž se má záměr uskutečnit. Náležitosti informace stanovuje § 8 vyhlášky č. 503/2006 Sb. Jestliže by tuto svoji zákonnou povinnost nesplnil, stavební úřad nařídí opakované ústní jednání a uloží žadateli pokutu.

V termínu určeném stavebním úřadem probíhá veřejné ústní jednání. Nejpozději při tomto jednání mohou být uplatněny námitky účastníků řízení, připomínky veřejnosti a stanoviska dotčených orgánů.

Po veřejném ústním jednání dochází k posouzení záměru žadatele. Ustanovení § 90 zákona stavebního zákona stanovuje základní hlediska, podle kterých stavební úřad posuzuje záměr žadatele. Předkládaný záměr musí být vždy v souladu s územně plánovací dokumentací, tj. se zásadami územního rozvoje, územním a regulačním

plánem, s cíli a úkoly územního plánování, dále se specifickými požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu (např. stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť) a technickou infrastrukturu (např. vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod). Je třeba, aby rovněž byl v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů a zejména s obecnými požadavky na využívání území.

Po posouzení záměru se územní řízení může opět ubírat dvěma směry:

Stavební úřad vyhodnotí, že záměr **není v souladu** s požadavky uvedenými v ustanovení § 90 stavebního zákona a vydá rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vydání územního rozhodnutí, proti kterému se žadatel může do 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí odvolat.

Stavební úřad **schválí** navržený záměr, vydá územní rozhodnutí a stanoví podmínky pro využití a ochranu území. V tomto rozhodnutí správní orgán rozhodne o případných námitkách účastníků, v odůvodnění vyhodnotí případné připomínky veřejnosti a stanoví dobu platnosti územního rozhodnutí, má-li být delší než stanoví zákon. I v tomto směru může žadatel podat do 15 dnů odvolání ode dne oznámení rozhodnutí.

Pokud žadatel neuplatní možnost podání odvolání, dojde k nabytí právní moci územního rozhodnutí. Po dni nabytí právní moci předá správní orgán žadateli jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti s ověřenou grafickou přílohou katastrální mapy. Územní rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti zašle také obci, na jejíž území se vztahuje územní rozhodnutí o změně využití území, pokud není stavebním úřadem. Doba platnosti územního rozhodnutí o změně využití území je zákonem stanovena na dva roky, jestliže stavební úřad platnost v odůvodněných případech neprodlouží. Zákon neumožňuje zkrácení doby platnosti rozhodnutí. Podmínky územního rozhodnutí o změně využití území platí po dobu užívání území. Územní rozhodnutí o změně využití území pozbývá platnosti, pokud ve stanovené lhůtě jeho platnosti nebylo započato s využitím území pro stanovený účel. Dále pozbývá platnosti na základě jednostranného úkonu, a to v den, kdy stavební úřad obdrží sdělení žadatele, že upustil od záměru. Tohoto práva však může žadatel využít pouze do okamžiku, než začne záměr realizovat.

V případě, že by byla známa nějaká připomínka nebo podmínka z řad veřejnosti či dotčených orgánů, lze se proti rozhodnutí vydaném správním úřadem odvolat do 15 dnů ode dne jeho zveřejnění k nadřízenému správnímu orgánu, kterým je zpravidla krajský úřad – odbor územního plánování a stavebního řádu. Odvolání se podává u stavebního úřadu, který rozhodnutí vydal. Ten jej následně postoupí nadřízenému krajskému úřadu. Odvolání se předkládá s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok, nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

4.6.2 Proces zjednodušeného územního řízení podle stavebního zákona

Základním principem zjednodušeného územního řízení je, že územní rozhodnutí je vydáno bez předcházejícího správního řízení v plném rozsahu, kdy stavebník zajišťuje všechny doklady, stanoviska a souhlasy dotčených orgánů. Zjednodušené územní řízení lze využít jen za zákonem stanovených podmínek. Jednou z nejdůležitějších podmínek je jednoznačné schválení záměru dotčenými orgány a vlastníky, jejichž nemovitosti mají společnou hranici s předmětným pozemkem.

Žadatel předloží na místně příslušný stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí o změně využití území a uhradí poplatek ve výši 1 000 Kč. Stavební úřad přezkoumá přijatou žádost o územní rozhodnutí a zjišťuje, zda je možné zahájit zjednodušené územní řízení.

Zjednodušené územní řízení může být zahájeno pouze v případě, že jsou současně splněny čtyři základní podmínky, které stanovuje § 95 stavebního zákona. Jde o dvě věcné podmínky – záměr je v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území a nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí, a dvě formální – žádost má všechny předepsané náležitosti a je doložena závaznými stanovisky dotčených orgánů a souhlasem účastníků řízení, které musí vždy obsahovat výslovný souhlas se zjednodušeným řízením.

Stavební úřad zjistil, že:

Nebyly splněny podmínky pro zahájení zjednodušeného územního řízení. V tomto případě vydá podle ustanovení § 76 správního řádu usnesení, kterým rozhodne o provedení „řádného“ územního řízení.

Byly splněny podmínky pro zahájení zjednodušeného územního řízení a vypracuje a zveřejní návrh výroku na úřední desce. Návrh výroku následně doručí žadateli a dotčeným orgánům jednotlivě, ostatním účastníkům bude návrh oznámen pouze vyvěšením na úřední desce.

Ve skutečnosti se jedná o koncept rozhodnutí, které neobsahuje všechny ostatní části rozhodnutí dle ustanovení § 68 správního řádu, tj. odůvodnění a poučení účastníků, ale pouze výrok.

Stejně jako u „řádného“ územního řízení, i při zjednodušeném řízení je žadatel povinen zajistit, aby byl návrh výroku bezodkladně vyvěšen na veřejně přístupném místě u pozemku, na němž se má záměr uskutečnit, a to po celou dobu zveřejnění návrhu výroku. Informace o návrhu výroku musí obsahovat návrh výroku příslušného územního rozhodnutí, upozornění o způsobu a lhůtách podávání námitek účastníků řízení a připomínek veřejnosti, upozornění o tom, kdy a kde je možné do podkladů nahlédnout. Grafická příloha rozhodnutí o změně využití území, ověřená stavebním úřadem, musí být také součástí zveřejněné informace. Výhrady dotčených orgánů nebo námítka účastníků proti zjednodušenému územnímu řízení je možné podat písemně ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění návrhu. Připomínky veřejnosti lze podat ve stejné lhůtě, ale pouze za předpokladu, že by mohla být ohrožena ochrana veřejného zájmu podle zvláštních právních předpisů.

Pokud dojde k uplatnění výhrad, námitek či připomínek v zákonem stanové lhůtě, stavební úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení. Jestliže však nejsou žádné nebo nejsou uplatněny ve stanovené lhůtě, rozhodnutí se pokládá za vydané a nabývá právní moci. V tomto případě je uplatněna fikce vydání rozhodnutí, neboť rozhodnutí ve skutečnosti nebylo vydáno, ale bylo nahrazeno „návrhem výroku rozhodnutí“ a jeho oznámení „zveřejněním“. Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí předá stavební úřad žadateli jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti. Územní rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti

zašle také obci, pokud není stavebním úřadem. Doba platnosti územního rozhodnutí a podmínky platnosti jsou shodné jako při „řádném“ územním řízení.

4.6.3 Proces vydání územního souhlasu podle stavebního zákona

Územní souhlas představuje nově zavedený institut, kterým je možné nahradit územní rozhodnutí. Územní souhlas nelze využít v nezastavěném území. Vydání územního souhlasu nepodléhá správnímu poplatku.

Žadatel podá oznámení o záměru v území k vydání územního souhlasu na formuláři, který stanovuje příloha č. 9 k vyhlášce č. 503/2006 Sb. Toto oznámení obsahuje kromě obecných náležitostí také údaje o chystaném záměru a identifikaci předmětných pozemků. Žadatel rovněž uvede údaje k posouzení, že jsou splněny podmínky pro vydání územního souhlasu místo územního rozhodnutí. K žádosti připojí doklady prokazující vlastnictví pozemků, které jsou předmětem řízení, pokud jejich vlastnictví není možné ověřit v evidenci katastru nemovitostí. Povinnými přílohami jsou závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů, vlastníků veřejné dopravní infrastruktury, obce, na jejímž území se má požadovaný záměr uskutečnit, a jednoduchý technický popis záměru s patřičnými výkresy. Tyto souhlasy musí žadatel doložit dvojmo, jednou na situačním výkresu a jednou samostatně.

Povinností žadatele je zajistit vyvěšení informace o jeho záměru na veřejně přístupném místě u pozemku po dobu nejméně 30 dnů. Informace musí být vyvěšena bezodkladně poté, co svůj záměr oznámil příslušnému správnímu úřadu.

Stavební úřad následně posoudí, zda záměr splňuje podmínky pro vydání územního souhlasu. Aby bylo možné vydat územní souhlas se změnou využití území v případě terénních úprav, musí být současně splněno šest požadavků. Jedná se o tři stavebně technické požadavky, kterými jsou maximální výška a hloubka do 1,5 m a maximální plocha, na níž budou úpravy prováděny, která nesmí přesáhnout 300 m². Terénní úpravy nesmí být rovněž prováděny na pozemku přímo sousedícím s veřejnými komunikacemi nebo veřejným prostranstvím. Šestou podmínkou je, že při realizaci terénních úprav nesmí docházet k nakládání s odpady. Územní souhlas taktéž postačí při zřizování skladových, výstavních a manipulačních ploch, nesmí však jít o vrakoviště či skládku odpadu. I v těchto případech musí být splněna stavebně technická podmínka,

a to maximální výměra plochy 200 m². Pokud je splněna podmínka, že ke změně druhu pozemku dojde na maximální výměře do 300 m², není též potřeba vydávat územní rozhodnutí. Záměr musí být samozřejmě v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s úkoly a cíly územního plánování, s obecnými požadavky na využívání území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Zákon také stanovuje celkem šest věcných podmínek, které musí být současně splněny, aby bylo možné místo územního rozhodnutí vydat územní souhlas (Malý, 2007): (1) záměr žadatele o vydání územního souhlasu musí být v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, (2) poměry v území se nesmí uskutečněním záměru podstatně změnit, jedná se o požadavek na zachování již existujících urbanistických a architektonických hodnot v území, (3) stávající veřejná a dopravní infrastruktura musí mít dostatečné kapacity tak, aby záměr nevyžadoval nové nároky na napojení, (4) dotčené orgány musí vydat nepodmíněný souhlas s realizací záměru, (5) dotčeným orgánem nesmí být vyjádřen nesouhlas s realizací záměru, (6) záměr také nesmí podléhat posuzování vlivů na životní prostředí.

Jestliže některá z výše uvedených podmínek není splněna, stavební úřad vydá ve lhůtě 30 dnů od oznámení záměru usnesení o projednání záměru v územním řízení. Toto usnesení se doručí žadateli a příslušné obci. Usnesení o projednání záměru v územním řízení bude také vydáno v případě, že je třeba stanovit podmínky pro realizaci záměru.

V případě, že jsou všechny výše uvedené podmínky splněny a nejsou stanoveny žádné podmínky pro realizaci záměru, stavební úřad vydá územní souhlas se záměrem, a to do 30 dnů ode dne jeho oznámení. Na závěr opatří situační výkres ověřovací doložkou. Územní souhlas je platný po dobu 12 měsíců ode dne jeho vydání. Pozbýt platnosti může v případě, kdy nebylo započato s využitím území pro stanovený účel, nebo bylo-li povolovací řízení po lhůtě platnosti územního souhlasu nebo byla-li žádost zamítnuta.

4.6.4 Veřejnoprávní smlouva podle stavebního zákona

Se souhlasem dotčených orgánů má stavební úřad možnost se žadatelem o vydání územního rozhodnutí o změně využití území uzavřít veřejnoprávní smlouvu. Tato smlouva tak nahradí příslušné územní rozhodnutí. Podmínkou účinnosti veřejnoprávní smlouvy je souhlas ostatních osob, které by byly účastníky řízení. Stavební úřad má povinnost do 7 dnů po předložení návrhu této smlouvy oznámit postup těm osobám, které by byly účastníky řízení. Prováděcím právním předpisem, který stanoví náležitosti obsahu veřejnoprávní smlouvy, je vyhláška č. 526/2006 Sb., § 8 a vyhláška č. 503/2006 Sb., § 16. Obecná úprava smlouvy je obsažena v zákoně č. 500/2004 Sb., v § 161 až 168. Ve veřejnoprávní smlouvě je nutné vymezit smluvní strany; předmět smlouvy; označení třetích osob, kterými jsou osoby, které by byly účastníky územního řízení; podmínky, které navrhne navrhovatel na základě jednání s dotčenými orgány; výroková část rozhodnutí (tj. znění, kterým bude územní rozhodnutí nahrazeno); doba trvání smlouvy. Přílohou je dokumentace shodná jako pro územní řízení. Proces vydání územního rozhodnutí je za použití veřejnoprávní smlouvy možné zkrátit až o pět týdnů. Nutnou podmínkou je malý počet účastníků řízení, kteří s tímto procesem musí souhlasit.

4.7 Změna údajů o druhu pozemku a způsobu využití v evidenci katastru nemovitostí

Způsob využití pozemků je, mimo jiné, veden v katastru nemovitostí u každého pozemku. Změny ve využití pozemků je tedy potřeba nahlásit na příslušný katastrální úřad. Nejedná se však o zákonnou povinnost, která v případě nesplnění nahlášení změny není sankcionována. Pokud však vlastník pozemku požádal příslušný orgán o změnu využití pozemku, které bylo docíleno v úplném nebo zjednodušeném řízení, mělo by být v jeho zájmu, aby tuto změnu oznámil kompetentnímu orgánu, tj. katastrálnímu úřadu.

Abyste bylo zřejmé, k jakým změnám ve využití území může docházet, bakalářská práce uvádí taxativní výčet druhů pozemků, způsobu jeho využití a ochrany tak, jak jsou

zakotveny v příloze „Technické podrobnosti pro správu katastru“, která je obsažena ve vyhlášce č. 26/2007 Sb., pod bodem 1, 2 a 6 (viz příloha č. 5 této bakalářské práce):

Druhy pozemků: orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodních plocha, zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha.

Způsoby využití: skleník, pařeniště; školka; plantáž dřevin; les jiný než hospodářský; lesní pozemek, na kterém je budova; rybník; vodní tok v korytě přirozeném nebo upraveném; vodní tok v korytě umělém; vodní nádrž přírodní; vodní nádrž umělá; zamokřená plocha; společný dvůr; zbořeniště; dráha; dálnice; silnice; ostatní komunikace; ostatní dopravní plocha; zeleň; sportoviště a rekreační plocha; hřbitov, urnový háj; kulturní a osvětová plocha; manipulační plocha; dobývací prostor; skládka; jiná plocha; neplodná půda.

Způsoby ochrany: ochrana přírody a krajiny; památková ochrana; ochrana přírodních léčebných lázní a přírodního léčivého zdroje; ochrana nerostného bohatství; ochrana značky geodetického bodu; jiná ochrana pozemku.

Skutečnost, že u nemovitosti je v katastru evidován způsob ochrany znamená, že nakládání s nemovitostí spadá pod režim určitých zvláštních předpisů (např. zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon, zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu nebo zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči).

Druh pozemku a způsob jeho využití se v katastru nemovitostí mění na základě ohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného; rozhodnutí, souhlasu nebo oznámení vydaného příslušným státním orgánem; zjištění katastrálního úřadu při vedení a revizi katastru nebo při zjišťování průběhu hranic a projednávání s vlastníkem, není-li ke změně vyžadováno rozhodnutí nebo souhlas orgánu státní správy; zjištění a zaměření drobných pozvolných dlouhodobých posunů hranic pozemku podle § 19 zákona č. 344/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

5 Praktická část – rozbor konkrétního případu změny využití území

V praktické části bakalářské práce je uveden příklad rozhodnutí o změně využití území, které vydal Stavební úřad v Bílině. Ve druhé části této kapitoly je vyhodnocen dotazník, který byl zaslán na náhodně vybrané e-mailové adresy stavebních úřadů v České republice.

5.1 Praktický případ vydání rozhodnutí o změně využití území

Město Bílina se v současné době potýká s nedostatkem lokalit pro výstavbu rodinných domků. Vzrůstající zájem o individuální bytovou výstavbu vedlo majitele rozsáhlého pozemku v k. ú. Bílina k nápadu, využít svou nemovitost k výstavbě rodinných domů. Jedná se o pozemek, který byl v minulosti využíván jako rybízový sad.

Dne 12. 8. 2008 přijal Stavební úřad v Bílině žádost o vydání rozhodnutí o změně využití území podle ustanovení § 86 ve spojení s § 80 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření, na zákonem předepsaném formuláři. V uvedený den se žadatel dostavil na stavební úřad a uhradil správní poplatek ve výši 1 000 Kč, který byl vymezen podle zákona č. 634/2004 Sb., Zákon o správních poplatcích pol. 18.

Po přezkoumání doručené žádosti dospěl stavební úřad k závěru, že využití území je v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území. Po posouzení žádosti stavební úřad určil okruh účastníků územního řízení v souladu s ustanovením § 85 zákona stavebního zákona, kterými jsou:

- 1) žadatel,
- 2) Město Bílina,
- 3) vlastníci sousedních pozemků a staveb na nich, účastníci, kteří mají jiná věcná práva k sousedním pozemkům a pozemkům, kterých se záměr týká.

Dále určil dotčené orgány územního řízení:

- 1) Hasičský záchranný sbor, Teplice,
- 2) Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, Teplice,
- 3) Městský úřad Bílina – odbor životního prostředí, Bílina,
- 4) Městský úřad Bílina – odbor dopravy, Bílina,
- 5) Policie České republiky Dopravní inspektorát, Teplice.

Po určení účastníků řízení a dotčených orgánů stavební úřad oznámil, opatřením ze dne 5. 3. 2008, zahájení územního řízení, a to účastníkům řízení, dotčeným orgánům a veřejnosti, a zároveň nařídil veřejné ústní jednání o vydání územního rozhodnutí o změně využití území na den 8. 4. 2008 od 9.00 hod v budově Městského úřadu Bílina. Oznámení o zahájení územního řízení veřejnou vyhláškou bylo vyvěšeno na úřední desce Města Bíliny i na internetovém portálu dle stavebního zákona, § 87 odst. 1 po dobu nejméně 15 dnů, a to v období od 12. 3. 2008 do 27. 3. 2008.

Účastníci, dotčené orgány i veřejnost byli v oznámení řádně poučeni o svých právech v rámci územního řízení, a to že:

- 1) Závazná stanoviska dotčených orgánů, námitky účastníků řízení a připomínky veřejnosti musí být uplatněny nejpozději při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží.
- 2) Účastníci jsou oprávněni navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí. Účastníci mají právo vyjádřit v řízení své stanovisko. Účastníci se mohou před vydáním rozhodnutí vyjádřit k podkladům rozhodnutí, popřípadě navrhnout jejich doplnění.
- 3) Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo nařízeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem nebo na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, a to do doby veřejného ústního jednání.
- 4) Zúčastní-li se veřejného ústního jednání více osob z řad veřejnosti a mohlo-li by to vést ke zmaření účelu veřejného ústního jednání, zvolí si společného zmocněnce.

- 5) Pověřený zaměstnanec stavebního úřadu je podle § 172 odst. 1 stavebního zákona oprávněn při plnění úkolů vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb s vědomím jejich vlastníků při zjišťování stavu stavby a pozemku nebo opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření.
- 6) Nechá-li se některý z účastníků zastupovat, předloží jeho zástupce písemnou plnou moc.

Dne 8. 4. 2008 proběhlo veřejné ústní jednání. O průběhu ústního jednání byl sepsán protokol, jehož součástí je i prezenční listina. Závěrem ústního jednání je souhlasné stanovisko všech přítomných účastníků. Stavební úřad po zhodnocení veškerých podkladů rozhodl ve věci tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí a stanovil podmínky pro změnu využití území, které vychází především ze skutečnosti, že stavební úřad chce zajistit, aby realizací zásahů do stávajícího území pro nové využití území, ani následným novým využíváním území, nedošlo k nepřiměřeným zásahům, které by byly v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací, a současně chce zajistit, aby nové využití území bylo začleněno do stávajícího prostředí, a aby byly zachovány či zkvalitněny civilizační, kulturní a přírodní hodnoty v území. Rovněž dále podmínky odrážejí závěry z vyjádření a stanovisek dotčených orgánů tak, aby bylo zajištěno plnění požadavků na úseku jimi chráněných veřejných zájmů. Dobu platnosti územního rozhodnutí v souladu s § 93 odst. 1 stavebního zákona stanovil stavební úřad na dva roky. Protože nové využití území neklade žádné další nároky na novou dopravní a technickou infrastrukturu a způsob odvodnění je řešen komplexně v rámci záměru „Výstavba rodinných domů – lokalita RYBÍZ“, nestanovil stavební úřad žádné podrobné podmínky zajištění těchto oblastí. Veškeré dopady jsou řešeny v dokumentaci předložené k žádosti o územní rozhodnutí. Rovněž ochranu práv a právem chráněných zájmů vztahujících se k nemovitostem posoudil stavební úřad za dostačující v rámci předložené dokumentace a nestanovoval proto žádné další konkrétní podmínky rozhodnutí o změně využití území. Při ústním veřejném jednání nebyly uplatněny žádné další námítky. Rozhodnutí o změně využití území bylo vyvěšeno na úřední desce Města Bíliny i na internetovém portálu dle stavebního zákona § 87 odst. 1 po dobu nejméně 15 dnů, a to v období od 23. 4. 2008 do 8. 5. 2008.

Připomínky veřejnosti nebyly v zákonem stanovené lhůtě, která činí celkem 30 dní (15 dní vyvěšeno na úřední desce, 15 dní lhůta pro uplatnění připomínek), uplatněny. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 23. 5. 2008. Po nabytí právní moci má rozhodnutí podle ustanovení § 93 odst. 1 stavebního zákona platnost 2 roky. Podmínky rozhodnutí o změně využití území platí po dobu užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

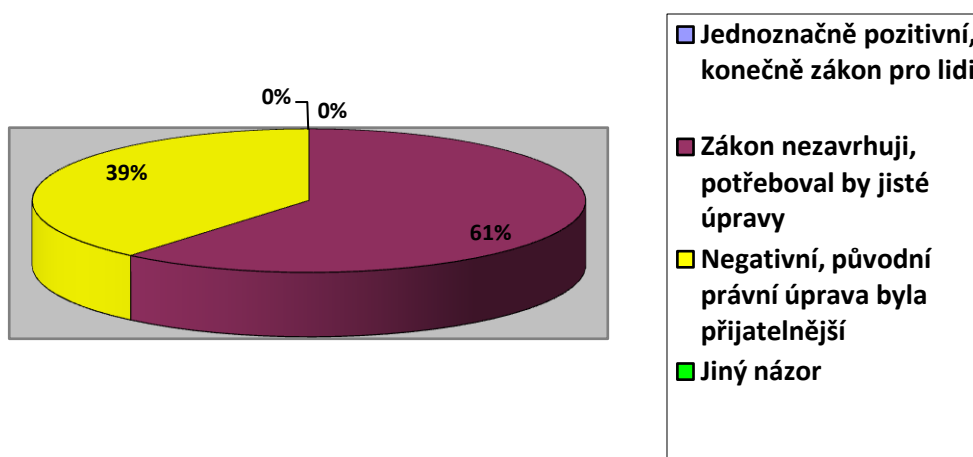
5.2 Dotazník

Pro účely bakalářské práce byl vytvořen dotazník s celkem čtyřmi otázkami, z nichž tři se zaměřují na názor referentů stavebních úřadů na novou právní úpravu stavebního zákona, který upravuje postupy v procesech územního řízení. Poslední otázka byla zaměřena na počet vydaných rozhodnutí o změně využití území v roce 2009.

Následující dotazník byl rozeslán na náhodně vybrané e-mailové adresy stavebních úřadů:

1) Jaký je Váš názor na nový stavební zákon?

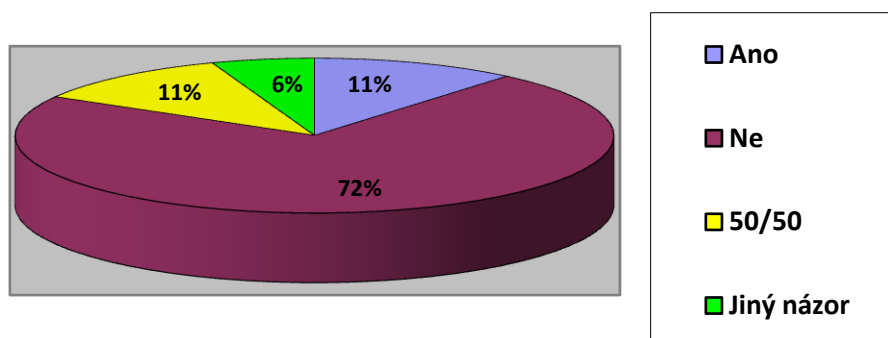
(zákon č. 183/2006 Sb., platný od 1. 1. 2007)



61 % dotazovaných zákon č. 183/2006 Sb. nezavrhuje, nicméně zastává názor, že by měl projít novelou.

39 % dotazovaných se shoduje na tom, že původní právní úprava stavebního zákona – zákon č. 50/1976 Sb., byla přijatelnější jak pro referenty stavebních úřadů, tak pro občany.

2) Myslíte si, že nový stavební zákon usnadnil práci stavebním úřadům?



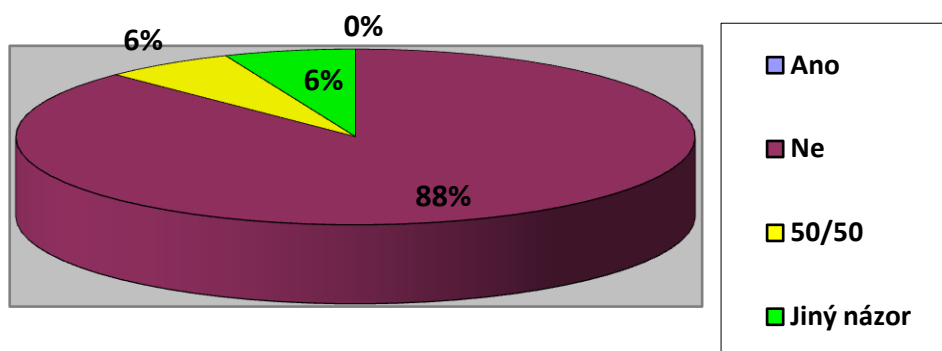
72 % dotazovaných si myslí, že nový stavební zákon neusnadnil práci referentům stavebních úřadů oproti původní právní úpravě.

11 % dotazovaných se přiklání k názoru, že nový stavební zákon usnadnil práci referentům stavebních úřadů oproti původní právní úpravě.

11 % dotazovaných si myslí, že nový stavební zákon usnadnil práci referentům stavebních úřadů pouze ve vybraných procesech.

6 % dotazovaných uvedlo názor, že nová právní úprava stavebního zákona klade daleko vyšší nároky na odbornou úroveň referentů stavebních úřadů.

3) Myslíte si, že nový stavební zákon je jednodušší pro občany?

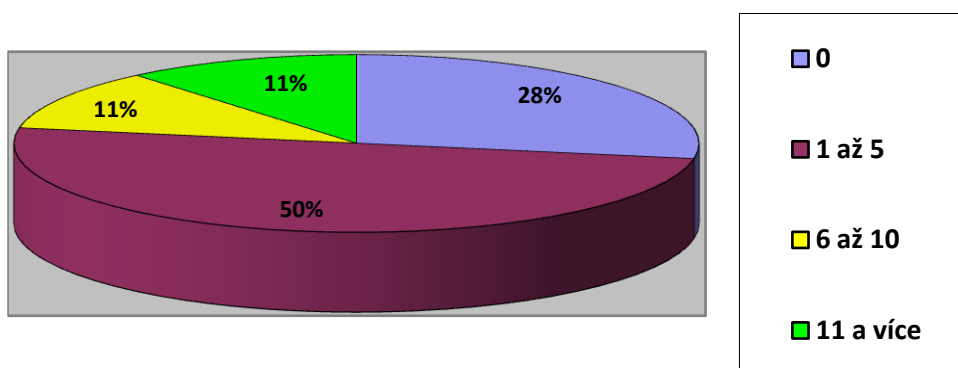


88 % dotazovaných uvedlo, že nový stavební zákon není jednodušší pro občany.

6 % dotazovaných si myslí, že nový stavební zákon usnadnil práci občanům pouze ve vybraných procesech.

6 % dotazovaných uvedlo názor, že nová právní úprava klade vyšší odpovědnost na občany, kteří ji však v praxi nepřijímají.

4) Kolik rozhodnutí o změně využití území bylo na Vašem stavebním úřadu vydáno v roce 2009?



V 50 % případů bylo na stavebních úřadech v roce 2009 vydáno 1 až 5 rozhodnutí o změně využití území.

Ve 28 % případech nebylo na stavebních úřadech v roce 2009 vydáno žádné rozhodnutí o změně využití území.

V 11 % případů bylo na stavebních úřadech v roce 2009 vydáno 6 až 10 rozhodnutí o změně využití území.

V 11 % případů bylo na stavebních úřadech v roce 2009 vydáno 11 a více rozhodnutí o změně využití území.

6 Závěr

Právní úprava týkající se vydávání rozhodnutí o změně využití území je velmi obsáhlá a poměrně složitá, neboť je roztržena do mnoha právních předpisů.

Dne 1. 1. 2007 nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který zavedl do územního řízení zcela nové pojmy jako územně plánovací informace, zjednodušené územní řízení nebo územní souhlas. Novým stavebním zákonem mělo dojít ke zjednodušení a zrychlení průběhu územního řízení. Jak vyplynulo z průzkumu, není tato nová právní úprava hodnocena referenty stavebních úřadů zcela kladně. Dotazník, který obsahoval čtyři otázky, byl rozeslán prostřednictvím elektronické pošty na e-mailové adresy náhodně vybraných stavebních úřadů v České republice. Mezi referenty stavebních úřadů převládá názor, že původní stavební zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který byl v platnosti po dobu 30 let, byl jednodušší a přehlednější jak pro ty, kteří jej aplikují, tak pro ty, kteří se jím mají řídit. Lze konstatovat, že zákon klade vyšší nároky na odbornou úroveň pracovníků stavebních úřadů i na odpovědnost občanů, kteří ji však v praxi nepřijímají.

Do dnešního dne již bylo vydáno sedm dílčích novel stavebního zákona. Ministerstvo pro místní rozvoj v současné době připravuje „velkou“ novelu stavebního zákona, kterou lze vzhledem k jejímu rozsahu považovat téměř za rekonstrukci stávající právní úpravy územního a stavebního řízení. Dle telefonického sdělení pracovníka Ministerstva pro místní rozvoj byla novela stavebního zákona na konci února 2010 předána vládou k projednání třem komisím, a to finanční, soukromoprávní a správní veřejné. Jednání v komisích k novele stavebního zákona probíhají ve druhé polovině měsíce března 2010.

Tato bakalářská práce by mohla sloužit jako pomocný materiál těm, kteří se chystají požádat místně příslušný stavební úřad o vydání rozhodnutí o změně využití území, v čemž také sledávám její přínos. Během zpracování daného tématu své bakalářské práce, jehož podmínkou bylo seznámení se a prostudování všech zákonných norem upravujících zvolenou problematiku, jsem dospěla k zjištění, že Městský úřad Bílina nemá rozlišen výkon státní správy a samosprávy. Organizační strukturou byl

majetkoprávní úsek, který vykonává správu majetku města, tzn. samosprávu, přiřazen pod stavební úřad, jenž vykonává státní správu v přenesené působnosti. V současné době neexistují žádné organizační předpisy k zákonu o obcích, jež by pevně stanovily zařazení jednotlivých odborů a jejich úseků tak, aby byl rozlišen výkon státní správy a samosprávy. Zařazení jednotlivých odborů do organizační struktury je tudíž plně v kompetenci jednotlivých úřadů. Tomuto stavu by mohlo Ministerstvo pro místní rozvoj předejít např. vydáním vládního nařízení nebo vyhlášky.

7 Seznam literatury

BLAŽKOVÁ, Miriam. *Dotčené orgány v procesu územního plánování*. 3. vydání. Brno: Ústav územního rozvoje, 2006, s. 197.

DUDOVÁ, Jana. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Vysoká škola realitní – Institut Franka Dysona, 2009, s. 89. ISBN 978-80-904261-1-5.

DOLEŽAL, Jiří, MAREČEK, Jan, SEDLÁČKOVÁ, Vladimíra, SKLENÁŘ, Tomáš, TUNKA, Martin, VOBRÁTILOVÁ, Zdeňka. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. Publikace 690. Praha: Linde Praha, a. s., 2006, s. 703. ISBN 80-7201-26-1.

KOUKALOVÁ, Václava. *Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, poznámky a vysvětlivky*. 1. vydání. Praha: ABF – nakladatelství ARCH, 2007, s. 558. ISBN 80-7201-626-1.

MALÝ, Stanislav. *Nový stavební zákon s komentářem*. 1. vydání. Praha: ASPI, a. s., 2007, s. 748. ISBN 978-80-7357-249-5.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Politika územního rozvoje České republiky 2008*. 1. vydání. Brno: Ústav územního rozvoje, 2009, s. 90. ISBN 978-80-87318-04-1.

Právní předpisy

Vyhláška č. 26/2007 Sb., katastrální vyhláška

Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ustanovení § 23, odst. 1, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických práv a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje

<http://www.mmr.cz/>

8 Přílohy

Příloha č. 1 – Žádost o územně plánovací informaci

Příloha č. 2 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.

Adresa příslušného úřadu

Úřad: MĚSTSKÝ ÚŘAD BÍLINA
STAVEBNÍ ÚŘAD

Ulice: Březáuská 50/4
418 31 Bílina

PSC, obec: -1-

V dne.....

Věc: ŽÁDOST O ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACI
o podmínkách provedení jednoduchých staveb

podle ustanovení § 21 odst. 1 písm. d), odst. 2 až 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

ČÁST A.

I. Žadatel

fyzická osoba
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování)

fyzická osoba podnikající – podání souvisí s její podnikatelskou činností
jméno, příjmení, druh podnikání, identifikační číslo, adresa zapsaná v obchodním rejstříku nebo v jiné zákonem upravené evidenci (popř. jiná adresa pro doručování)

právnická osoba
název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby

.....
.....
.....

Žádá-li o vydání informace více žadatelů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze:

ano ne

Žadatel jedná:

samostatně

je zastoupen: jméno, příjmení / název nebo obchodní firma, zástupce; místo trvalého pobytu / adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování):

.....
.....
.....

II. Pozemky dotčené záměrem

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra

Jedná-li se o více pozemků, žadatel připojuje údaje obsažené v bodě II. v samostatné příloze:

ano ne

III. Údaje o současném stavu využívání pozemků a stavbách na nich

.....
.....
.....
.....
.....

IV. Údaje o záměru na změnu v území

- účel a technické provedení stavby
 změna stavby a změny jejích vlivů na využití území

.....
.....
.....
.....
.....

V. Navrhované změny

Plošné a výškové uspořádání navrhovaných změn:

.....

.....

Půdorysná velikost a výška stavby, její tvar, vzhled a členění:

.....

.....

.....

VI. Případné nároky na napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

.....

.....

.....

VII. Úpravy nezastavěných ploch

.....

.....

.....

VIII. Zdůvodnění architektonického a urbanistického řešení stavby a její začlenění do území

.....

.....

.....

.....

.....

IX. Vliv stavby a jejího provozu zejména na veřejné zdraví a životní prostředí

.....

.....

.....

X. Rozsah staveniště a uspořádání staveništního zařízení

.....

.....

.....

XI. Údaje k posouzení, že zamýšlená stavba splňuje následující požadavky:

- je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu,
- je umístována v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,
- podstatně nemění poměry v území, zejména se nemění urbanistický a architektonický charakter prostředí,
- zamýšlená stavba nevyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu,
- nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

.....
podpis žadatele nebo jeho zástupce

ČÁST B.

Přílohy k žádosti:

- 1. Grafická příloha ve dvou vyhotoveních obsahující situační výkres současného stavu území na podkladě katastrální mapy včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného umístění stavby nebo změny stavby a změny jejího vlivu na využití území, s vyznačením vazeb a účinků na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
- 2. Údaje obsažené v bodě XI.
- 1. Plná moc v případě zastupování, není-li udělena plná moc pro více řízení, popř. plná moc do protokolu.

Příloha č. 2 – Žádost o vydání rozhodnutí o změně využití území

Částka 163

Sbírka zákonů č. 503 / 2006

Strana 6987

Příloha č. 5 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.

Adresa příslušného úřadu

MĚSTSKÝ ÚŘAD BÍLINA

Úřad: STAVEBNÍ ÚŘAD

Ulice: Břežanská 50/4

PSČ, obec: 418 31 Bílina

..... 2

V dne

Věc: ŽÁDOST O VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ O ZMĚNĚ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

podle ustanovení § 86 ve spojení s § 80 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 4 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

ČÁST A.

I. Žadatel

- fyzičká osoba
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování)
- fyzičká osoba podnikající – podání souvisí s její podnikatelskou činností
jméno, příjmení, druh podnikání, identifikační číslo, adresa zapsaná v obchodním rejstříku nebo v jiné zákonem upravené evidenci (popř. jiná adresa pro doručování)
- právnícká osoba
název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby

.....
.....
.....

Žádá-li o vydání rozhodnutí více žadatelů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze:
 ano ne

Žadatel jedná:

- samostatně
- je zastoupen: jméno, příjmení / název nebo obchodní firma, zástupce; místo trvalého pobytu / adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování):

.....
.....

II. Základní údaje o dotčeném území

Navržené pozemky, jichž se změna využití území týká:

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra
Výměra celkem (s ohledem na § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona)				

Navrhuje-li se změna využití území na více pozemcích, žadatel připojuje údaje obsažené v bodě II. v samostatné příloze: ano ne**III. Účastníci, kteří mají vlastnická práva k pozemkům a stavbám na nich**

Pozemek parc. č.:, katastrální území:

Stavba - identifikace podle katastru nemovitostí:

- Vlastník: fyzická osoba
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování)
- fyzická osoba podnikající – podání souvisí s její podnikatelskou činností
jméno, příjmení, druh podnikání, identifikační číslo, adresa zapsaná v obchodním rejstříku nebo v jiné zákonem upravené evidenci (popř. jiná adresa pro doručování)
- právnická osoba
název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby
-
-
-

Vlastník jedná: samostatně zastoupenPozemek je ve vlastnictví: žadatele jiného vlastníkaStavba je ve vlastnictví: žadatele jiného vlastníkaNavrhuje-li se změna využití území na více pozemcích, žadatelé připojují údaje obsažené v bodě III. v samostatné příloze: ano ne**IV. Účastníci, kteří mají jiná věcná práva k pozemkům a stavbám na nich**

Pozemek parc. č.:, katastrální území:

Stavba - identifikace podle katastru nemovitostí:

Druh práva: (např. věcné břemeno, zástavní právo, předkupní právo)

.....

Oprávněný: jméno, příjmení / název nebo obchodní firma, zástupce; místo trvalého pobytu / adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování):

.....

Navrhuje-li se změna využití na více pozemcích, u nichž jsou jiná věcná práva, žadatelé připojují údaje obsažené v bodě IV. v samostatné příloze: ano ne

V. Údaje o současném stavu využívání dotčených pozemků a stavbách na nich

.....
.....
.....

VI. Základní údaje o dotčeném území

Druh, důvody a způsob provedení zamýšlených změn využití území:

.....
.....
.....

VII. Posouzení vlivu změny využití území na životní prostředí

- změna využití území nevyžaduje posouzení jejich vlivů na životní prostředí:
- na změnu využití území se nevztahuje zák. č. 100/2001 Sb. ani § 45h a 45i zák. č. 114/1992 Sb.
 - vyjádření příslušného úřadu, kterým se konstatuje, že změna využití území nepodléhá posuzování vlivů záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb.
 - stanovisko orgánu ochrany přírody, kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti
 - závěr zjišťovacího řízení, kterým se stanoví, že změna využití území nemůže mít významný vliv na životní prostředí
- změna využití území vyžaduje posouzení jejich vlivů na životní prostředí:
- změna využití území byla posouzena před podáním žádosti o vydání rozhodnutí – žadatel doloží stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí
 - změna využití území bude posouzena souběžně s územním řízením – žadatel předloží současně posudek a dokumentaci vlivu záměru na životní prostředí

VIII. Seznam dalších účastníků řízení (neuvedených v bodě I. a III.)

Jméno, příjmení / název nebo obchodní firma, zástupce; místo trvalého pobytu / adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Je-li počet dalších účastníků větší, žadatel připojuje údaje obsažené v bodě VIII. v samostatné příloze:

ano ne

.....
podpis žadatele nebo jeho zástupce

ČÁST B.

Přílohy k žádosti:

1. Doklad prokazující vlastnické právo žadatele nebo doklad o právu založeném smlouvou provést změnu využití pozemků; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitosti.
2. Souhlas vlastníka pozemku / stavby (v případě, že je odlišný od žadatele), kterého se změna využití týká, daný na podkladě dokumentace, obsahující identifikaci pozemku / stavby a záměru žadatele, doložený jeho ověřeným podpisem s připojeným situačním výkresem.
3. Plná moc v případě zastupování, není-li udělena plná moc pro více řízení, popř. plná moc do protokolu.
4. Kopie katastrální mapy a situační výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel, se zakreslením požadované změny využití území, s vyznačením vazeb a účinků na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
5. U zvláště rozsáhlých změn využití území se doklad uvedený v bodě 4 doplní zákresem požadované změny na mapovém podkladu v měřítku 1:10 000 až 1:50 000.
6. Dokumentace stavby podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 503/2006 Sb.
7. Stanovisko nebo vyjádření dotčeného orgánu nebo příslušného úřadu nebo závěr zjišťovacího řízení, že stavba / její změna nevyžaduje posouzení jejich vlivů na životní prostředí.
8. Stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, bylo-li vydáno.
9. Posudek a dokumentace vlivů záměru na životní prostředí, bude-li posouzení probíhat v rámci územního řízení.
10. Závazná stanoviska dotčených orgánů, popř. jejich rozhodnutí opatřená doložkou právní moci, která žadatel připojuje k žádosti v případě, že byla vydána:
- samostatně jsou připojeny v dokladové části dokumentace,
s uvedením příslušného orgánu, č.j. a data vydání, a to na úseku:
- ochrany přírody a krajiny
- ochrany vod
- ochrany ovzduší
- ochrany zemědělského půdního fondu
- ochrany lesa
- ochrany ložisek nerostných surovin
- odpadového hospodářství
- ochrany veřejného zdraví
- veterinární péče
- památkové péče
- dopravy na pozemních komunikacích
- dopravy drážní
- dopravy letecká
- dopravy vodní
- energetiky
- využívání jaderné energie a ionizujícího záření
- elektronických komunikací
- obrany státu

- bezpečnosti státu
 - civilní ochrany
 - požární ochrany
 - další, není-li uvedeno výše
11. Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení, vyznačená na situačním výkrese, které žadatel připojuje k žádosti:
- samostatně jsou připojeny v dokladové části dokumentace,
s uvedením příslušného vlastníka, č.j. a data vydání, a to na úseku:
 - elektřiny
 - plynu
 - vody
 - kanalizace
 - rozvodu tepla
 - elektronických komunikací
 - dopravy
 - ostatní
12. Vyjádření účastníků řízení vč. obce, pokud byla získána před zahájením řízení, příp. sdělení, že byli vyrozuměni o podání žádosti.
13. Samostatné přílohy s uvedením údajů:
- žadatelů (bod I. žádosti)
 - navržených pozemků (bod II. žádosti)
 - vlastnických a jiných práv (bod III. a IV. žádosti)
 - dalších účastníků řízení (bod VIII. žádosti)

Příloha č. 3 – Oznámení o záměru v území k vydání územního souhlasu

Příloha č. 9 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.

Adresa příslušného úřadu

Úřad:
Ulice:
PSČ, obec:

MĚSTSKÝ ÚŘAD BÍLINA
STAVEBNÍ ÚŘAD
Břežanská 30/4
418 31 Bílina

V dne

Věc: OZNÁMENÍ O ZÁMĚRU V ÚZEMÍ K VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO SOUHLASU

podle ustanovení § 96 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.

ČÁST A.

I. Žadatel

- fyzická osoba
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování)
- fyzická osoba podnikající – podání souvisí s její podnikatelskou činností
jméno, příjmení, druh podnikání, identifikační číslo, adresa zapsaná v obchodním rejstříku nebo v jiné zákonem upravené evidenci (popř. jiná adresa pro doručování)
- právnická osoba
název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby

Žádá-li o vydání územního souhlasu více žadatelů, jsou údaje obsažené v bodě I. připojené v samostatné příloze: ano ne

Žadatel jedná

- samostatně
 je zastoupen: jméno, příjmení / název nebo obchodní firma, zástupce; místo trvalého pobytu / adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování):

II. Místo záměru

Dotčené pozemky:

obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra

Týká-li se záměr stavby / zařízení, žadatel uvede jejich identifikaci podle katastru nemovitostí.

Týká-li se záměr více pozemků / staveb / zařízení, žadatel připojuje údaje obsažené v bodě II. v samostatné příloze: ano ne

III. Účastníci, kteří mají vlastnická práva k pozemkům / stavbám / zařízením, jichž se požadovaný záměr týká

- Pozemek parc. č.:, katastrální území:
- Stavba / zařízení – identifikace podle katastru nemovitostí:

Vlastník: fyzická osoba
jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu (popř. jiná adresa pro doručování)

fyzická osoba podnikající – podání souvisí s její podnikatelskou činností
jméno, příjmení, druh podnikání, identifikační číslo, adresa zapsaná v obchodním rejstříku nebo v jiné zákonem upravené evidenci (popř. jiná adresa pro doručování)

právnícká osoba
název nebo obchodní firma, identifikační číslo nebo obdobný údaj, adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování), osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby

Vlastník jedná: samostatně zastoupen

Pozemek je ve vlastnictví: žadatele jiného vlastníka

Stavba /zařízení je ve vlastnictví: žadatele jiného vlastníka

Navrhuje-li se záměr na více pozemcích / stavbách / zařízeních, žadatelé připojují údaje obsažené v bodě III. v samostatné příloze: ano ne

IV. Účastníci, kteří mají jiná věcná práva k pozemkům / stavbám / zařízením

- Pozemek parc. č.:, katastrální území:
- Stavba / zařízení – identifikace podle katastru nemovitostí:
- Druh práva: (např. věcné břemeno, zástavní právo, předkupní právo)

Oprávněný: jméno, příjmení / název nebo obchodní firma, zástupce; místo trvalého pobytu / adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování):

.....
.....

Navrhuje-li se záměr na více pozemcích / stavbách / zařízeních, u nichž jsou jiná věcná práva, žadatelé připojují údaje obsažené v bodě IV. v samostatné příloze: ano ne

V. Základní údaje o záměru

Druh a rozsah oznamovaného záměru a jeho vlivech na sousední pozemky a stavby

.....
.....
.....
.....
.....
.....

VI. Údaj o tom, zda je záměr v zastavěném území nebo zastavitelné ploše

.....
.....

VII. Údaj prokazující soulad s územně plánovací dokumentací, s obecnými požadavky na využívání území a obecnými požadavky na výstavbu

.....
.....

VIII. Údaje o současném stavu dotčeného území, pozemcích a stavbách na nich

.....
.....
.....
.....

IX. Údaj o tom, že poměry v území se záměrem podstatně nemění

.....
.....
.....

X. Údaj o tom, že záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

.....
.....

XI. Posouzení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu

- záměr nevyžaduje posouzení jejich vlivů na životní prostředí:
- nevztahuje se na něj zákon č. 100/2001 Sb. ani § 45h a 45i zákona č. 114/1992 Sb.
 - vyjádření příslušného úřadu, kterým se konstatuje, že záměr nepodléhá posuzování vlivů záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb.
 - stanovisko orgánu ochrany přírody, kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti
 - závěr zjišťovacího řízení, kterým se stanoví, že záměr nemůže mít významný vliv na životní prostředí

XII. Seznam dalších účastníků řízení (neuvedených v bodě I. a III.)

Jméno, příjmení / název nebo obchodní firma, zástupce; místo trvalého pobytu / adresa sídla (popř. jiná adresa pro doručování):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Je-li počet dalších účastníků větší, žadatel připojuje údaje obsažené v bodě VIII. v samostatné příloze:

- ano ne

.....
podpis žadatele nebo jeho zástupce

ČÁST B.

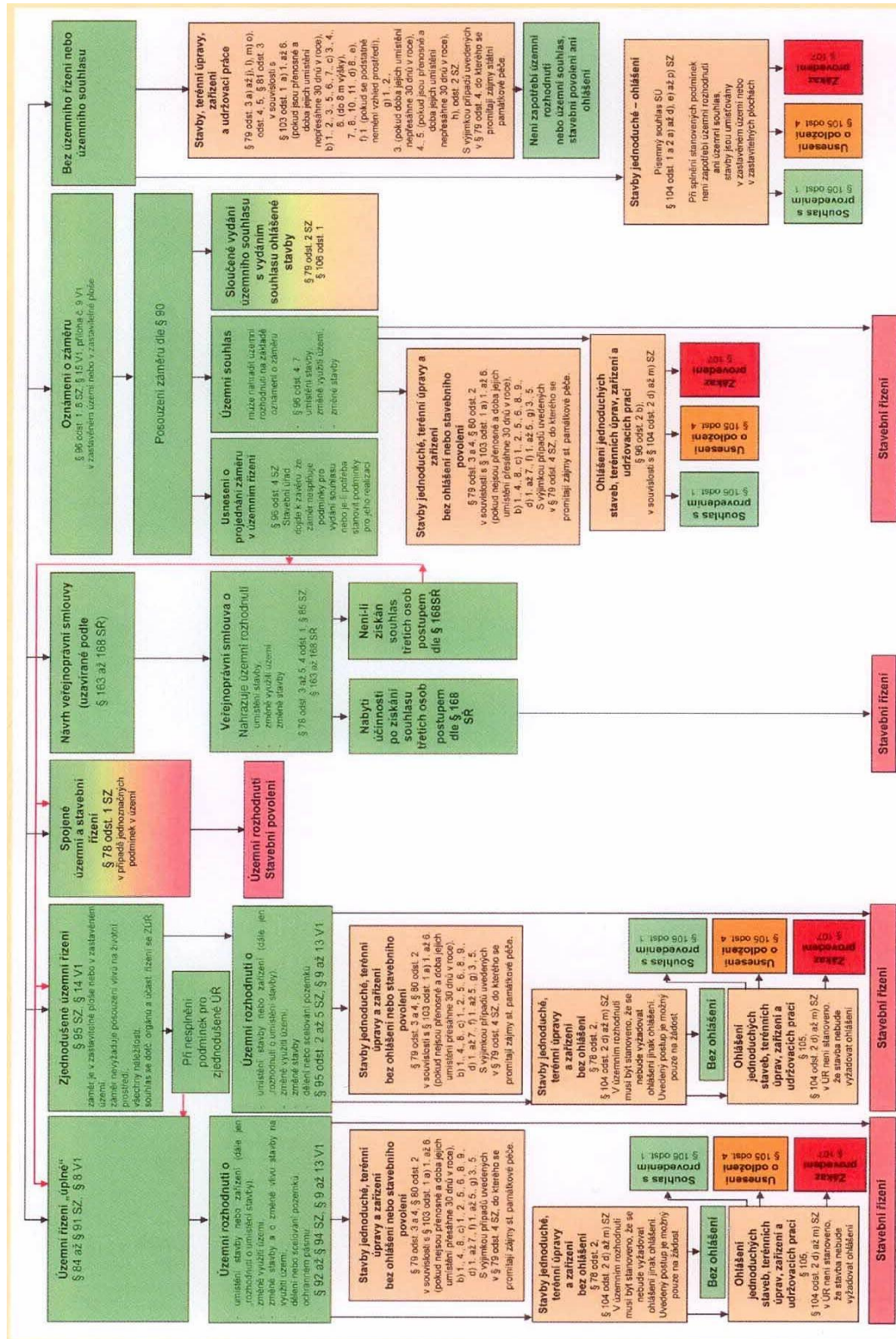
Přílohy k žádosti:

- 1. Doklad prokazující vlastnické právo žadatele nebo doklad o právu založeném smlouvou provést záměr; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí.
- 2. Souhlas vlastníka pozemku /stavby / zařízení (v případě, že je odlišný od žadatele), na němž má být záměr uskutečněn, daný na podkladě dokumentace stavby, obsahující identifikaci pozemku / stavby / záměru žadatele, doložený jeho ověřeným podpisem s připojeným situačním výkresem.
- 3. Plná moc v případě zastupování, není-li udělena plná moc pro více řízení, popř. plná moc do protokolu.
- 4. Kopie katastrální mapy a situační výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného záměru, s vyznačením vazeb a účinků na okolí.
- 5. Jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy podle jeho charakteru, zejména půdorysy rozhodujících podlaží a pohledů u budov.
- 6. Stanovisko nebo vyjádření dotčeného orgánu nebo příslušného úřadu nebo závěr zjišťovacího řízení, že záměr nevyžaduje posouzení jeho vlivů na životní prostředí.
- 7. Závazná stanoviska dotčených orgánů, popř. jejich rozhodnutí opatřená doložkou právní moci, která žadatel připojuje k žádosti v případě, že byla vydána:
 - samostatně
 - jsou připojeny v dokladové části dokumentace,s uvedením příslušného orgánu, č.j. a data vydání, a to na úseku:
 - ochrany přírody a krajiny
 - ochrany vod
 - ochrany ovzduší
 - ochrany zemědělského půdního fondu
 - ochrany lesa
 - ochrany ložisek nerostných surovin
 - odpadového hospodářství
 - ochrany veřejného zdraví
 - veterinární péče
 - památkové péče
 - dopravy na pozemních komunikacích
 - dopravy drážní
 - dopravy letecká
 - dopravy vodní
 - energetiky
 - využívání jaderné energie a ionizujícího záření
 - elektronických komunikací
 - obrany státu
 - bezpečnosti státu
 - civilní ochrany
 - požární ochrany
 - bezpečnosti práce
 - další, není-li uvedeno výše

.....
.....
.....
Pozn.: Závazným stanoviskem dotčených orgánů nesmí být vyjádřen nesouhlas ani nesmí závazné stanovisko obsahovat podmínky (§ 96 odst. 1 stavebního zákona).

8. Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení záměru, vyznačená na situačním výkrese, které žadatel připojuje k žádosti:
- samostatně jsou připojeny v dokladové části dokumentace,
s uvedením příslušného vlastníka, č.j. a data vydání, a to na úseku:
- elektřiny
- plynu
- vody
- kanalizace
- rozvodu tepla
- elektronických komunikací
- dopravy
- ostatní
9. Vyjádření účastníků řízení vč. obce, pokud byla získána před zahájením řízení, příp. sdělení, že byli vyrozuměni o podání oznámení.
10. Samostatné přílohy s uvedením údajů:
- žadatelů (bod I. žádosti)
- pozemků / staveb / zařízení (bod II. žádosti)
- vlastnických a jiných práv (bod III. a IV. žádosti)
- dalších účastníků řízení (bod XII. žádosti)

Příloha č. 4 – Formy územního rozhodování



Příloha č. 5 – „Technické podrobnosti pro správu katastru“

1. Druh pozemku

Kód	Název	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
2	orná půda		Pozemek, a) na němž se pravidelně pěstují obilniny, okopaniny, pícniny, technické plodiny a jiné zemědělské plodiny, b) který je dočasně zatravňován (víceleté pícniny na orné půdě).
3	chmelnice		Pozemek, na němž se pěstuje chmel.
4	vinice		Pozemek, na němž se pěstuje vinná réva.
5	zahrada		Pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři až do výměry 0,25 ha , který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.
6	ovocný sad	ovoc. sad	Pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři o výměře nad 0,25 ha nebo pozemek tvořící s okolními pozemky takto osázený souvislý celek [§ 3i písm. e) zákona č. 252/1997 Sb.] .
7	trvalý travní porost	travní p.	Pozemek porostlý travinami, u něhož hlavní výtěžek je seno (tráva), nebo je určený k trvalému spásání, i když je za účelem zúrodnění rozoráván.
10	lesní pozemek	lesní poz	Pozemek s lesním porostem a pozemek u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů [§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.].
11	vodní plocha	vodní pl.	Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.
13	zastavěná plocha a nádvoří	zast. pl.	Pozemek, na němž je a) budova nebo rozestavěná budova podle § 2 odst. 1 písm. b), d) a e) katastrálního zákona, včetně nádvoří, vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr podle § 4 odst. 4 písm. c), c) zbořeniště, d) vodní dílo.
14	ostatní plocha	ostat. pl.	Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků.

2. Způsob využití pozemku

Kód	Název	Zkráceně	Význam	Kód druhu p.
1	skleník, pařeniště	skleník-pařeniš.	Na pozemku je zřízen skleník nebo pařeniště.	2 až 7 a 10
2	školka		Na pozemku je zřízena školka ovocných, lesních nebo okrasných stromů, viničná školka nebo školka pro chmelovou sáď.	
3	plantáž dřevin		Na pozemku je semenná plantáž, plantáž energetických dřevin, vánočních stromků, lignikultury apod.	2 až 10 a 14 2, 6 až 10 a 14
4	les jiný než hospodářský	les (ne hospodář.)	Pozemek zařazený do kategorie lesy ochranné a lesy zvláštního určení podle § 7 a 8 zákona č. 289/1995 Sb.	10
5	lesní pozemek, na kterém je budova	les s budovou	Lesní pozemek, na kterém je budova, ale pozemek není odňat plnění funkcí lesa.	

Kód	Název	Zkráceně	Význam	Kód druhu p.
6	rybník		Umělá vodní nádrž určená především k chovu ryb s možností úplného a pravidelného vypouštění.	11
7	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	tok přirozený	Koryto vodního toku, které vzniklo působením tekoucí vody a dalších přírodních faktorů (bystřina, potok, řeka) nebo jehož přírodní charakter je změněn technickými zásahy (například břehovým opevněním) nebo ohrázováním.	
8	koryto vodního toku umělé	tok umělý	Koryto vodního toku, které bylo vytvořeno uměle (například opevněné koryto vodního toku, průplav, kanál apod.).	
9	vodní nádrž přírodní	nádrž přírodní	Pozemek, na kterém je vodní nádrž, která nebyla vytvořena záměrnou lidskou činností (například jezero, přírodní deprese naplněná vodou apod.).	
10	vodní nádrž umělá	nádrž umělá	Pozemek, na kterém je vodní nádrž vytvořená záměrnou lidskou činností s výjimkou rybníku a bazénu ke koupání (například velká vodní nádrž vytvořená přehradou, malá vodní nádrž, nádrž vytvořená zatopením vytěžených ploch apod.).	
11	zamokřená plocha	zamokřená pl.	Zemský povrch trvale nebo po převážnou část roku rozbředlý (močál, mokřad, bažina).	13
12	společný dvůr		Společný dvůr v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových domů, které s tímto pozemkem sousedí.	
13	zbořeniště		Pozemek se zbořenou budovou nebo zříceninou.	
14	dráha		Pozemek, na kterém je dráha železniční, tramvajová, trolejbusová nebo lanová (§ 1 zákona č. 266/1994 Sb.) s vlastní dopravní cestou.	14
15	dálnice		Pozemek, na kterém je dálnice a její součásti (§ 4 zákona č. 13/1997 Sb.).	
16	silnice		Pozemek, na kterém je silnice I. až III. třídy a její součásti (§ 5 zákona č. 13/1997 Sb.).	
17	ostatní komunikace	ostat.komunikace	Pozemek, na kterém je místní nebo účelová komunikace (včetně zpevněné lesní komunikace) a její součásti (§ 6 a 7 zákona č. 13/1997 Sb.).	10 a 14
18	ostatní dopravní plocha	ost. dopravní pl.	Letiště, přístav, veřejné parkoviště (pokud není součástí pozemní komunikace).	14

19	zeleň		Okrasná zahrada, uliční a sídlištní zeleň, park a jiná plocha funkční a rekreační zeleně.	
20	sportoviště a rekreační plocha	sport. a rekr. pl.	Hřiště, stadion, koupaliště, sportovní dráha a jízdárna, střelnice, autokemp, tábořiště apod.	10 a 14
21	hřbitov, urnový háj	hřbitov-urn. háj	Hřbitov, urnový háj.	14
22	kulturní a osvětová plocha	kult.a osvět.pl.	Botanická a zoologická zahrada, skanzen, amfiteátr, památník apod.	
23	manipulační plocha	manipulační pl.	Manipulační a skladová plocha [§ 4 odst. 4 písm. d)].	
24	dobývací prostor	dobývací prost.	Prostor jednoho nebo více výhradních ložisek nebo prostor jen části výhradního ložiska.	2 až 10 a 14
25	skládka		Skládka odpadu.	14
26	jiná plocha		Pozemek nevyužívaný žádným z ostatních vyjmenovaných způsobů včetně pozemku, na kterém je postavena stavba, která se v katastru neneviduje.	
27	neplodná půda		Svah, skála a jiná neplodná půda.	
28	vodní plocha, na které je budova	vod.pl.s budovou	Pozemek vodní plochy, na kterém je postavena budova.	11

Poznámka:

1. Druh pozemku vodní plocha, ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří bez připojené budovy nebo vodního díla musí mít vyznačen způsob využití pozemku.
2. Je-li na stavební parcele evidována budova nebo vodní dílo ve vlastnictví jiného vlastníka, je u této parcely ve výpisu z katastru nemovitostí vyznačen způsob využití „stavba“ s označením listu vlastnictví „LV“, na kterém je tato budova nebo vodní dílo evidováno.

6. Typ a způsob ochrany nemovitosti

Typ	Zkrácený název typu ochrany	Kód způsobu	Zkrácený název způsobu ochrany
1	ochrana přírody a krajiny	6	národní park - I. zóna
		7	národní park - II. zóna
		8	národní park - III. zóna
		9	ochranné pásmo národního parku
		10	chráněná krajinná oblast - I. zóna
		11	chráněná krajinná oblast - II.-IV. zóna
		12	národní přírodní rezervace nebo národní přírodní památka
		13	přírodní rezervace nebo přírodní památka
		14	ochr. pásmo jiného zvlášť chrán. území nebo pam. stromu
		34	evropsky významná lokalita
		35	ptačí oblast
2	památková ochrana	15	nemovitá národní kulturní památka
		16	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
		17	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
		18	nemovitá kulturní památka
		19	ochr. pásmo nem.kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár.kult. pam.
3	ochr.přír.léč.láz, přír.léčiv. zdroje	20	vnitřní území lázeňského místa

	a zdroje přír.min.vody	21	přír. léč. zdroj nebo zdroj přír. miner. vody
		22	ochr. pásmo přír.léčiv. zdroje nebo zdroje přír. miner.vody
4	ochrana nerostného bohatství	23	chr.lož.území,dob.prostor,chr.území pro zvl.zásahy do z.kůry
5	ochrana značky geodetického bodu	24	chráněná značka geodetického bodu
		25	chráněné území značky geodetického bodu
6	jiná ochrana pozemku	26	pozemek určený k plnění funkcí lesa
		27	zemědělský půdní fond
7	ochrana vodního díla	28	ochranné pásmo vodního díla
8	ochrana vodního zdroje	29	ochranné pásmo vodního zdroje (zrušeno 21. dubna 2002)
		32	ochranné pásmo vodního zdroje 1.stupně
		33	ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Kód	Význam některých kódů způsobu ochrany nemovitosti
14	Ochranné pásmo národní přírodní rezervace, národní přírodní památky, přírodní rezervace nebo přírodní památky nebo památného stromu.
15	Nemovitá národní kulturní památka - budova nebo pozemek prohlášené za národní kulturní památku, pozemky související s budovou.
18	Nemovitá kulturní památka - budova nebo pozemek prohlášené za nemovitou kulturní památku, pozemky související s budovou.
19	Ochranné pásmo nemovité kulturní památky, památkové zóny, památkové rezervace nebo nemovité národní kulturní památky, budovy, pozemky v ochranném pásmu.
21	Přírodní léčivý zdroj peloidu (rašelina, slatina, bahno) nebo minerální vody nebo plynu nebo zdroj přírodní minerální vody.
23	Chráněné ložiskové území, dobývací prostor, chráněné území pro zvláštní zásahy do zemské kůry.
26	Pozemek určený k plnění funkcí lesa (§ 3 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb.).
27	Zemědělský půdní fond - zemědělské pozemky a další pozemky náležející do zemědělského půdního fondu (§ 1 odst. 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb.).
34	Evropsky významná lokalita, která byla zařazena do evropského seznamu lokalit významných pro Evropská společenství.