

UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA

BAKALÁŘSKÉ KOMBINOVANÉ STUDIUM

2012–2015

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Hana Vidláková

Územní rozhodování

Praha 2015

Vedoucí bakalářské práce:

JUDr. Zdeněk Fiala, Ph.D.

JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE

**BACHELOR COMBINED (PART TIME) STUDIES
2012-2015**

BACHELOR THESIS

Hana Vidláková

Regional Decision Making

Prague 2015

The bachelor thesis work supervisor:

JUDr. Zdeněk Fiala, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Jihlavě dne 30. 01. 2015

Hana Vidláková

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat všem, kteří mi pomáhali a podporovali mě při psaní mé bakalářské práce.

Největší poděkování patří vedoucímu mé bakalářské práce JUDr. Zdeňku Fialovi, Ph.D. za odborné vedení a cenné rady v průběhu jejího zpracování. Dále bych chtěla poděkovat své rodině za trpělivost a podporu, kterou mi při psaní práce věnovali. V neposlední řadě bych chtěla poděkovat svému synovi, který mi s prací především po stránce formální hodně pomohl.

Anotace

Tato práce je zaměřena na územní rozhodování podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve vztahu k novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb., která je účinná od 1. 1. 2013. Hlavní část práce se zabývá procesem územního řízení, a to od předložení záměru až po vydání územního rozhodnutí, které lze za splnění příslušných ustanovení zákona nahradit vydáním územního souhlasu, veřejnoprávní smlouvy atd. V části práce je rovněž zmíněno územní plánování a vysvětleny základní pojmy stavebního zákona, bez kterých by nebyl celý proces územního řízení možný. Územní rozhodování je téma velice rozsáhlé, proto se zaměřím zejména na ty procesy v systému stavebního práva, které jsou stavebníky nejvíce využívány.

Klíčová slova

Správní řád, stavební zákon, územní plán, územní řízení, územní souhlas, veřejnoprávní smlouva, zjednodušené územní řízení.

Annotation

This thesis is focused on Regional Decision Making according to the Building Law No. 183/2006 of Collection of Laws about Regional Decision Making and Building rules (The Building Law) in relation to the Amendment of the Building Law No. 350/2012 of Collection of Laws that came into effect 1st January 2013. The main part of the thesis concerns the process of regional management from the time of introduction of intention until consignment of regional decision that is under fulfillment of required law conditions possible to replace by issuance of regional agreement, public agreement etc. In that part of thesis there is also mentioned regional planning and explained basic concepts of the Building Law that are necessary for procedure of complete process of regional administration. Regional Decision Making is the subject of the wide range, that's why I aim to mention only those processes of the system of the building law that are being used by builders the most.

Key words

Administrative regulation, Building Law, regional plan, regional management, regional agreement, public agreement, simplified regional management.

OBSAH

ÚVOD	9
TEORETICKÁ ČÁST	11
1 Stavební zákon a právní předpisy	11
1.1 Prováděcí vyhlášky	13
1.2 Základní pojmy stavebního zákona	14
2 Územní plánování	23
2.1 Cíle a úkoly územního plánování	23
2.2 Působnost ve věcech územního plánování	24
2.3 Nástroje územního plánování	25
2.4 Územně plánovací informace	26
3 Charakteristika územního řízení	28
3.1 Subjekty územního řízení	28
3.1.1 Stavební úřady	28
3.1.2 Účastníci územního řízení	30
3.1.3 Dotčené orgány	30
3.2 Průběh územního řízení	31
3.2.1 Zahájení územního řízení	32
3.2.2 Dokazování	33
3.2.3 Přerušování a zastavení územního řízení	35
3.3 Rozhodnutí	36
3.4 Druhy územních rozhodnutí	36
3.4.1 Rozhodnutí o změně využití území	39
3.4.2 Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území	40
3.4.3 Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků	41
3.4.4 Rozhodnutí o ochranném pásmu	41
3.5 Platnost územního rozhodnutí	42
3.6 Změna a zrušení územního rozhodnutí	43
4 Veřejnoprávní smlouva	44
5 Společné územní a stavební řízení	45
6 Zjednodušené územní řízení	47
7 Územní souhlas	48
8 Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru	52

PRAKTICKÁ ČÁST	53
9 Metody výzkumu	53
9.1 Správní území Kraje Vysočina	53
9.2 Cíl výzkumu	54
9.3 Shrnutí	60
ZÁVĚR	62
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	64
SEZNAM PŘÍLOH	66
PŘÍLOHY	I

ÚVOD

Územní rozhodování je proces poměrně složitý, prováděný úředníky stavebních úřadů, kteří postupují v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon je právním předpisem, který kromě územního rozhodnutí upravuje proces územního plánování, povolování staveb, jejich odstraňování a další.

Cíl práce je zaměřen na proces územního rozhodování podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve vztahu k novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb., která je účinná od 1. 1. 2013, a to od předložení záměru, až po vydání územního rozhodnutí, které lze za splnění příslušných ustanovení zákona nahradit vydáním územního souhlasu, veřejnoprávní smlouvy atd. V případech, kdy to zákon připouští, lze některé stavby realizovat bez povolení nebo jiného opatření stavebního úřadu. Práce se rovněž zabývá některými vybranými pojmy stavebního zákona, které jsou důležité pro územní řízení a pro postupy stavebních úřadů při posuzování stavebních záměrů. Územní rozhodování je téma velice rozsáhlé, proto se zaměřím podrobněji na ty procesy v systému stavebního práva, které jsou stavebníky nejvíce využívány.

Celý proces územního rozhodování je časově náročný, proto zákonodárci do stavebního zákona vložili zjednodušující postupy, které mají ulehčit práci jak stavebníkům, tak stavebním úřadům, a to např. kdy lze vést ve věci společné územní a stavební řízení a vydat společné rozhodnutí, nebo vydat společný územní souhlas se souhlasem s provedením stavby.

Součástí práce je taktéž shrnutí vydaných rozhodnutí, povolení a dalších opatření stavebního úřadu města Jihlavy v rámci jeho správního území. Bakalářská práce je rozdělena na část teoretickou a na část praktickou. V teoretické části práce se zaměřuji na stavební zákon a právní předpisy s ním související, v platném znění. Prováděcí vyhlášky umožňují stavebníkovi v případech stanovených zákonem, umisťovat stavby, měnit využití území atd. Výčet základních pojmů stavebního zákona slouží pro lepší pochopení celého systému stavebního práva. Nedílnou součástí při rozhodování v území je územně plánovací dokumentace, kterou stavební úřady využívají při své rozhodovací činnosti. Jednou ze základních podmínek pro posouzení stavby stavebním úřadem je, zda je předložený záměr v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací – územním plánem příslušné obce, nebo zda se záměr stavby nachází v zastavěném nebo nezastavěném území obce, což je důležité pro další

postup v celém procesu řízení. V další části práce se zaměřuji na vydání územního rozhodnutí, kterému vždy předchází územní řízení, jehož postup je upraven stavebním zákonem. Podrobnější úpravu pak lze najít v prováděcích vyhláškách, které podrobně upravují náležitosti žádosti, projektové dokumentace apod. Pokud stavební zákon některé postupy v řízení neupravuje, postupuje stavební úřad podle správního řádu, který tyto postupy upravuje obecně. Další možné postupy pro vydání rozhodnutí nebo jiného opatření stavebního úřadu jsou uvedeny hned v následujících kapitolách bakalářské práce.

Praktická část práce se nejprve zaměřuje na správní území, ze kterého je hodnocena míra a využití jednotlivých postupů při rozhodování v území a dalších opatření podle stavebního zákona, a zjistit, které postupy příslušný stavební úřad využívá při své pracovní činnosti nejvíce a proč.

Bakalářská práce čerpá převážně z knihy: „Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související“ od autorů MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ, která velmi dobře vysvětluje jednotlivé části a ustanovení stavebního zákona. Další neméně důležitou knihou je publikace: „Udržitelný rozvoj území“ od MAIERA, K. a kol, která obsahuje postupy při hodnocení území a vytváření rozvojových ploch v procesu územního plánování.

TEORETICKÁ ČÁST

1 STAVEBNÍ ZÁKON A PRÁVNÍ PŘEDPISY

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), upravuje postupy ve věcech územního plánování, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu a rozvoj území. Ve věcech stavebního řádu pak zákon upravuje zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, soustavu stavebních úřadů, povinnost a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb. Dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění a vstupy na pozemky a do staveb.¹

Novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., základní koncepci platného stavebního zákona nezměnila. Jejím cílem bylo zpřesnit některé postupy tak, aby v praxi nevyvolávaly aplikační problémy a zjednodušily se tak některé postupy v řízení. V novele je rovněž zohledněna judikatura soudů k rozhodnutím a opatřením obecné povahy na úseku územního plánování a stavebního řádu.²

Jedním ze základních subsidiárních právních předpisů stavebního zákona je správní řád. Vztah stavebního zákona ke správnímu řádu je upraven v § 192 odst. 1 stavebního zákona, kde je uvedeno, že pokud nestanoví stavební zákon jinak, použijí se na postupy a řízení ustanovení uvedená ve správním řádu. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád nabyt účinnosti dne 1. 1. 2006. V ustanovení § 1 odst. 1 správního řádu, je upraven postup orgánů moci výkonné, orgánů územních samosprávných celků a jiných orgánů, právnických a fyzických osob, pokud vykonávají působnost v oblasti veřejné správy.³ Správní řád se tak použije např. ve správním řízení při vydávání rozhodnutí podle stavebního zákona, pro úkony upravené správním řádem ve zjednodušujících

¹ § 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

² MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 18. ISBN 978-80-7380-430-5.

³ § 1 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon ze dne 24. 06. 2004.

postupech podle stavebního zákona, pro uzavírání veřejnoprávních smluv a pro vydávání opatření obecné povahy.⁴

Se stavebním zákonem souvisejí i některé další právní předpisy, jako např. zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého stavební úřad postupuje při projednávání přestupků. V případě sankcí se postupuje podle stavebního zákona, případně podle správního řádu.

Dalším důležitým právním předpisem je zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, který upravuje poplatky za vydání rozhodnutí, souhlasu, ověření dokumentace a podobné úkony na úseku stavebního řádu. Jako další právní předpisy související s danou problematikou je třeba zmínit například zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolení autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁴ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 448. ISBN 978-80-7380-430-5.

1.1 Prováděcí vyhlášky

Prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu jsou nedílnou součástí při posuzování a rozhodování stavebních úřadů o předložených stavebních záměrech stavebníky.

Jsou to především vyhlášky:

- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. Tato vyhláška podrobně upravuje mapové podklady a formální náležitosti k vypracování a pořízení územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.
- Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb., ve které jsou upraveny formuláře pro podávání žádostí. Celkem se jedná o patnáct formulářů.
- Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb., je jednou ze základních prováděcích vyhlášek k zákonu č. 183/2006 Sb., (stavební zákon), která upravuje rozsah a obsah dokumentace pro vydání rozhodnutí, stavebního povolení, dokumentaci pro provádění stavby atd.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb., č. 22/2010 Sb., č. 20/2011 Sb. a vyhlášky č. 431/2012 Sb., stanoví požadavky na využití území při vymezení ploch, podmínky jejich využití a umístování staveb na nich. Vyhláška tak vymezuje požadavky územně technické.
- Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb., stanoví požadavky na bezpečnost staveb a jejich užitné vlastnosti, jejich konstrukce a technická zařízení. Vyhláška tak určuje požadavky stavebně technické.
- Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích, zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, stanoví technické požadavky na stavby pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.

Respektovat požadavky vyhlášky ukládá ustanovení § 169 stavebního zákona, a to jak fyzickým tak právnickým osobám a příslušným orgánům veřejné správy při povolování staveb. V tomto ustanovení je rovněž upravena možnost povolení výjimky, ale pouze za podmínek uvedených v příslušném ustanovení vyhlášky.⁵

Pokud se bude jednat o stavbu, která nevyžaduje potřebné umístění nebo povolení stavebního úřadu, odpovídá za její realizaci vždy stavebník. Není možné, aby stavebníci u těchto staveb neměli žádné povinnosti. Tyto povinnosti jim ukládá přímo stavební zákon a prováděcí vyhlášky. Podmínky uvedené ve vyhlášce se uplatňují vždy, a to i v případě, že se bude jednat o umístění stavby, pro kterou není vyžadován žádný úkon stavebního úřadu. V případě, že se bude chtít stavebník odchýlit od předepsaných podmínek uvedených ve vyhlášce, může stavebník požádat stavební úřad o udělení výjimky. Vydáním rozhodnutí o výjimce pak může stavebník realizovat stavbu, a to bez dalšího posouzení stavebním úřadem. Tato stavba pak musí respektovat podmínky, které jsou stanoveny v rozhodnutí o výjimce.⁶

Pokud se ovšem bude jednat o stavbu, která podle stavebního zákona vyžaduje vydání územního rozhodnutí nebo jiného opatření stavebního úřadu, pak vydání rozhodnutí o povolení výjimky nenahrazuje vlastní rozhodnutí o umístění nebo povolení stavby a stavebník je povinen si na příslušném stavebním úřadě požádat o vydání příslušného rozhodnutí, územního souhlasu atd.

1.2 Základní pojmy stavebního zákona

Základní pojmy stavebního zákona jsou upraveny v § 2 zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon). Ustanovení definuje základní pojmy používané v zákoně a prováděcích právních předpisech stavebního práva. Účelem definice používaných pojmů je sjednocení a bezkolizní výkon veřejné správy podle stavebního zákona.⁷

Některé pojmy jsou řešeny podrobněji, a to především v souvislosti s novelou stavebního zákona č. 350/2012 Sb.

⁵ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 665. ISBN 978-80-7380-430-5.

⁶ Otázky a odpovědi. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2013 [cit. 2014-09-25]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Otazky-a-odpovedi#CatName>.

⁷ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 29. ISBN 978-80-7380-430-5.

V zákoně se rozumí:

- **Změnou v území** - změna využití území, jeho prostorového uspořádání, umístování staveb a jejich změn.
- **Stavebním pozemkem** - pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, které jsou vymezeny a určeny ke stavbě územními rozhodnutími, nebo regulačním plánem.
- **Zastavěným stavebním pozemkem** - pozemek, který je evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely, které jsou většinou pod společným oplocením, a které tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.⁸

Pokud je pozemek evidován v katastru nemovitostí jako stavební parcela, musí být na základě ustanovení § 2 odst. 1 stavebního zákona považován za zastavěný stavební pozemek, a to bez ohledu na to, zda na něm nějaká stavba stojí či nikoliv.⁹

- **Zastavěným územím** - takové území, které je vymezené územním plánem, pokud nemá obec vymezené zastavěné území, pak tvoří zastavěné územím ta část obce, která je vymezená k 1. září 1966 a vyznačena v mapách evidence nemovitostí.¹⁰

V ustanovení § 58 odst. 1 stavebního zákona je podrobněji řešen pojem zastavěné území, kde je uvedeno:

„Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.“

Pozemky v intravilánu obce se zahrnují do zastavěného území obce, a dále jsou to pozemky vně intravilánu obce, a to:

- a) *zastavěné stavební pozemky,*
- b) *stavební proluky,*

⁸ § 2 odst. 1 písm. a), b), c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

⁹ *Rozsudek NSS čj. 4 Ao 4/2011-59, ze dne 30. 6. 2011 [online]. 2011 [cit. 2014-09-30]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2011/0004_4Ao__1100_20110707084735_prevedeno.pdf.*

¹⁰ § 2 odst. 1 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- d) ostatní veřejná prostranství,
- e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.¹¹

Dle názoru soudu je nesprávně vyložen pojem zastavěného území, kde se automaticky předpokládá, že na každém pozemku, jenž je zahrnut do zastavěného území se může realizovat stavba.¹²

V § 76 odst. 1 stavebního zákona je uvedeno:

„Umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území, lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.“

- **Nezastavitelným pozemkem** - se rozumí pozemek, který nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.
- **Nezastavěným územím** - pak pozemky, které jsou nezahrnuté do zastavěného území nebo zastavitelné plochy.¹³

Zákon se podrobněji pojmem nezastavěné území zabývá v ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, kde je uvedeno:

„V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jejich využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně staveb oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.“

¹¹ § 58 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

¹² *Rozsudek NSS čj. 4 Ao 4/2011-59, ze dne 30. 6. 2011 [online]. 2011 [cit. 2014-09-30]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2011/0004_4Ao__1100_20110707084735_prevedeno.pdf.*

¹³ § 2 odst. 1 písm. e), f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

Při umisťování a povolování staveb v nezastavěném území je vždy nutné prověřit a posoudit stavební záměr v územním řízení. Rozsah omezení uvedených ustanovení zákona je možné zpřísnit v zásadách územního rozvoje nebo územním plánem. Z důvodů výkladových nejasností bylo novelou zákona umožněno stavebním úřadům umisťovat stavby oplocení v nezastavěném území. Na nezastavitelných pozemcích lze rovněž výjimečně umístit stavbu technické infrastruktury způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání. Nezastavitelné pozemky jsou chráněny do doby vydání územního plánu, ve kterém lze při jeho projednání určit možné změny ve využití těchto pozemků.¹⁴

Například, pokud půjde o umístění stavby studny pro závlahu zemědělské půdy na pozemku, který se nachází v nezastavěném území obce, která nemá platný územní plán, je na základě § 55 písm. j) zákona č. 254/2001 Sb., stavba studny vodním dílem a současně ji lze chápat jako stavbu sloužící pro zemědělské využití. Jako takovou ji lze umístit v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona v nezastavěném území.¹⁵

- **Plocha** - se rozumí část území, která je tvořena jedním nebo více pozemky, popř. jejich částí, které jsou vymezeny v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem.¹⁶

V tomto ustanovení zákonodárce nově do vymezení definice pojmu plocha zahrnul i pojem část pozemku. Dosavadní výklad (pozemek nebo soubor pozemků) vedl v praxi k tomu, že do plochy bylo možno zahrnout pouze celé pozemky a jejich soubory, což způsobovalo problémy při vymezování zastavitelných ploch, kdy do ploch rodinných domů byl zahrnován celý pozemek o rozloze několikanásobně větší než bylo potřebné. Výklad zákona byl v rozporu s požadavky na hospodárné využívání území a ochranu nezastavěného území.¹⁷

¹⁴ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 73. ISBN 978-80-7380-430-5.

¹⁵ 100 otázek ke stavebnímu právu. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2010 [cit. 2014-10-09]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/1000-otazek/prehled.asp>.

¹⁶ § 2 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

¹⁷ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 30. ISBN 978-80-7380-430-5.

- **Plochou nadmístního, popř. republikového významu** - se rozumí plocha, která svým významem ovlivní území více obcí, krajů, hlavního města Prahy.¹⁸

Novelou stavebního zákona bylo toto ustanovení rozšířeno, a to o plochy nadmístního nebo republikového významu, které bylo třeba rozlišit v souvislosti s působností obce, kraje a státu ve věcech územního plánování. S ohledem na specifické podmínky hl. města Prahy, jejíž zastupitelstvo vydává zásady územního rozvoje i územní plán, a na postavení městských částí, je novelou zvláště upravena definice plochy nadmístního významu jako plochy celoměstského významu. Zastupitelstvo hl. města Prahy rozhodne, která plocha má při vydání zásad územního rozvoje celoměstský význam. Zákon umožňuje, aby v případě územního plánu pro vymezenou část území hl. města Prahy Magistrát hlavního města Prahy ve svém stanovisku připustil, že záležitosti celoměstského významu mohou být součástí tohoto územního plánu.¹⁹

- **Koridorem** - plocha vymezená k umístění vedení dopravní a technické infrastruktury.
- **Zastavitelnou plochou** - plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.
- **Veřejně prospěšnou stavbou** - stavba pro veřejnou infrastrukturu, určena k rozvoji území.
- **Veřejně prospěšné opatření** - opatření nestavební povahy, které má sloužit ke snižování ohrožení území.
- **Veřejnou infrastrukturou** - pozemky, stavby nebo zařízení, a to především dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení a stavby sloužící ke snižování ohrožení území při živelních nebo jiných pohromách, zřizované a užívané ve veřejném zájmu.²⁰

¹⁸ § 2 odst. 1 písm. h) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

¹⁹ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 30. ISBN 978-80-7380-430-5.

²⁰ § 2 odst. 1 písm. i) – m) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

Novela stavebního zákona spolu s § 170 odst. 1 písm. a) umožňuje odejmout nebo omezit vlastnická práva, pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury²¹ pro uvedený účel. Rovněž upravuje i stavby ke snižování ohrožení území, jako jsou např. opěrné zdi při sesuvech půdy atd., kdy obce doposud nemohly zajistit ochranu území před živelními pohromami.²²

Veřejný zájem je vždy zjišťován v průběhu správního řízení, v konkrétní věci a po zvážení všech rozporů a připomínek. Veřejný zájem nelze stanovit v konkrétní věci, ale je třeba ho vždy nalézt při rozhodování o určité otázce. Z odůvodnění rozhodnutí musí jednoznačně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad zájmem soukromým.²³

Ústavněprávním předpokladem pro vyvlastnění je prokázání veřejného zájmu. Obecné soudy považují veřejný zájem za obecně prospěšný. Institut vyvlastnění představuje nucený zásah do vlastnických práv, přičemž je limitován ustanovením čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod²⁴ a vyvlastňovacím zákonem.²⁵ Veřejný zájem na vyvlastnění nemusí být pouze v zájmu státu či státní instituce, ale může být dán i tehdy, pokud je to nutné k užívání věci v soukromém vlastnictví.²⁶

V ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (dále jen „energetický zákon“) v platném znění je uvedeno:

„Přenos elektřiny, přeprava plynu, distribuce elektřiny a distribuce plynu, uskladňování plynu, výroba a rozvoz tepelné energie se uskutečňují ve veřejném zájmu. Pro provádění stavby sloužící k vyvedení výkonu z výroby elektřiny zřízované a provozované ve veřejném zájmu nebo stavby, která je součástí přenosové soustavy, přepravní soustavy, distribuční soustavy, zásobníku plynu, rozvodného tepelného

²¹ např. zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 23. 01. 1997, zákon č. 458/2000 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 22. 02. 2005.

²² MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 31. ISBN 978-80-7380-430-5.

²³ Významné nálezy ústavního soudu a další soudní rozhodnutí - ÚS 24/04, č. 327/2005 Sb. *Nálezy ústavního soudu* [online]. 2005 [cit. 2014-10-09]. Dostupné z: <http://www.wintr.webz.cz/dokumenty/nalezy.htm>.

²⁴ Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ze dne 16. 12. 1992.

²⁵ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ze dne 14. 03 2006.

²⁶ *Rozsudek NS 28 Cdo 1857/2011, ze dne 16. 05. 2012*. Salvia kraken [online]. 2012 [cit. 2014-10-09]. Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/28Cdo1857/2011>.

zařízení nebo zdroje tepelné energie připojeného k rozvodnému tepelnému zařízení, lze vlastnické právo ke stavbě, pozemku a zařízení vyvlastnit podle zákona o vyvlastnění.“

- **Stavbou** - se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií. Za stavbu se považuje i výrobek plnící funkci stavby.²⁷

Zákon pouze účelově vymezuje pojem: „stavbou se rozumí“, kdy nejde o aktivní či univerzální definici, mimo jiné proto, že stavba v sobě zahrnuje jak označení hotového díla, tak proces stavění. Vymezení stavby je tedy nově doplněno požadavkem, že stavební dílo vzniká montážní nebo stavební technologií. Za stavbu je v souvislosti s novelou stavebního zákona považován i výrobek plnící funkci stavby.

Pod pojmem výrobek plnící funkci stavby lze tedy rozumět výrobek, který plní takovou funkci, jakou obvykle plní stavby a jeho nejpodstatnějším charakteristickým znakem je, že se jedná o výrobek umístěný na určitém konkrétním místě trvale nebo dlouhodobě.²⁸

- **Změnou dokončené stavby** - nástavba, přístavba a stavební úprava.²⁹
- **Zastavěná plocha** - je nový pojem, který přinesla novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., do ustanovení § 2, odstavec 7, a kde je uvedeno:

„Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“

Jedním z důvodů zařazení pojmu zastavěná plocha pozemku do stavebního zákona byla jak existence různých definic zastavěné plochy v jiných právních

²⁷ § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

²⁸ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 33, 36. ISBN 978-80-7380-430-5.

²⁹ § 2 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

předpisech³⁰ tak častým používáním definice maximální zastavěná plocha v různých ustanoveních stavebního zákona, a to jako jedno z vymezujících kritérií při povolování staveb.³¹

V § 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., jsou uvedeny další pojmy, jako:

- **Terénní úprava** - pro účely tohoto zákona se rozumí zemní práce nebo změny terénu, kromě prací prováděných hornickým způsobem, jako např. násypy, závážky a úpravy pozemků pro zřízení hřišť a sportovišť.
- **Zařízením** - informační nebo reklamní panel, popř. deska nebo tabule. Pokud je zařízení o ploše větší než 8 m², považuje se za stavbu pro reklamu.
- **Stavenišťem** - místo, na kterém se provádí stavba nebo udržovací práce.
- **Údržbou stavby** - práce, kterými se zabezpečuje dobrý stavební stav stavby.
- **Stavební záměr** - jedná se o nový pojem, který byl novelou stavebního zákona zařazen do základních pojmů, a pod kterým se ve stavebním zákoně rozumí stavba nebo změna dokončené stavby, terénní úprava, zařízení a údržba stavby.

Pergola a přístřešek³²

Další dva pojmy, které nejsou zařazeny mezi základní pojmy stavebního zákona, a které zákon přímo neupravuje, jsou pergola a přístřešek. Pro jejich rozlišení byla vydána Ministerstvem pro místní rozvoj metodická pomůcka, která slouží k vysvětlení a rozlišení těchto pojmů.

Pojem pergola a přístřešek je běžně užívaný odbornou i laickou veřejností. V praxi často dochází k zaměňování obou těchto pojmů.

Stavební zákon ani jeho prováděcí předpisy pojem pergola a přístřešek nedefinují. Definici těchto pojmů lze najít v jiné odborné literatuře. Například Technický

³⁰ např. zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 04. 05. 1992, zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 29. 09. 1994 a zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ze dne 08. 08. 2013.

³¹ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 34. ISBN 978-80-7380-430-5.

³² Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj ČR. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2014 [cit. 2014-10-11]. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/1f916c5b-2ce4-404c-bd6f-372f6cda7585/Meto_dika-pergola,-pristresek.pdf.

naučný slovník (SNTL – Nakladatelství technické literatury, Praha 1983), definuje pojem pergola jako loubí lehké konstrukce, porostlé popínavými rostlinami, které tvoří vzdušné zastropení. Pojem přístřešek definuje jako stavební konstrukci chránící prostor pouze shora, ale neuzavírající ho plně ze stran. Může stát volně, častěji je přimknut ke stěně budovy.

Z definice je zřejmé, že pergola je lehká konstrukce (sloupy, trámy popř. latě), která slouží jako podpora k pnutí popínavých rostlin, a proto nepodléhá posuzování podle stavebního zákona.

Přístřešek je zastřešenou stavbou bez obvodových svislých konstrukcí (některých nebo všech) a je určen ke konkrétnímu účelu, tj. samostatný pozemní stavební objekt, jehož stavební konstrukce nejen vytvářejí nosnou soustavu, ale i částečně jej ohraničují a objekt se pak svým charakterem blíží budově, neboť má zastřešení a popřípadě i některou ze stěnových konstrukcí.

Přístřešek je stavbou ve smyslu stavebního zákona, a tudíž podléhá posuzování podle stavebního zákona.

2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Pojmy územní plánování a územní rozhodování v území jsou uvedeny v první části úvodních ustanovení stavebního zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon).

Cíle a úkoly územního plánování jsou podrobněji vymezeny v části třetí, § 18 a § 19 stavebního zákona.

Ústředním úřadem ve věcech územního plánování a stavebního řádu je Ministerstvo pro místní rozvoj.

Pokud budeme hovořit o územním rozhodování, je nejprve nutné seznámit se alespoň částečně s pojmem územní plánování, které je velmi důležité pro rozvoj území a pro postupy stavebních úřadů při rozhodování v území.

Územní plánování je již tradičně spojováno s rozhodováním orgánů veřejné správy ve vztahu ke stavbám, proto je také úprava územního plánování součástí stavebního práva. Územní plánování má jednak zabezpečit jak zájmy veřejné, tak současně šetřit zájmy soukromé a zároveň přispívat k šetrnému využívání území.³³

2.1 Cíle a úkoly územního plánování

Cíle územního plánování³⁴

Cílem územního plánování se rozumí vytváření předpokladů pro výstavbu a rozvoj území, v souvislosti s vytvářením příznivého životního prostředí, pro hospodářský rozvoj, zejména pak uspokojování potřeb současné generace, s ohledem na generace budoucí.

Územní plánování zajišťuje soustavným a komplexním řešením účelného využití a uspořádání území, dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty v území, urbanistického, architektonického a archeologického dědictví nevyjímaje. Cílem územního plánování je rovněž hospodárné využívání zastavěného území a ochrana nezastavěného území a pozemků.

³³ MAREK, K. a P. PRŮCHA. *Stavební právo v teorii a praxi*. 1. vyd. Praha 2: Leges, 2011, s. 33. ISBN 978-80-87576-00-7.

³⁴ § 18 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

Úkoly územního plánování

Úkoly územního plánování jsou obecným zpřesněním cílů územního plánování a platí pro všechny nástroje územního plánování, kterými jsou územně plánovací podklady, politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, územní rozhodnutí, územní řízení a územní opatření.³⁵

Jejich úkolem je zejména zjišťovat a posuzovat stav a vývoj území, shromažďovat a poskytovat informace a stanovovat koncepce vývoje území, jeho utváření a využívání, a dále stanovovat podmínky pro správu území a prokazovat veřejný zájem na provedení změn v území.³⁶

Z povahy územního plánování vyplývá, že vlastníci nemovitostí, kteří jsou územním plánováním přímo dotčeni, jsou ve spravedlivé míře povinni strpět určitá omezení. Smyslem územního plánování je vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, a to s přihlédnutím k veřejnému zájmu.³⁷

2.2 Působnost ve věcech územního plánování

V ustanovení § 5 stavebního zákona je podrobně upravena působnost ve věcech územního plánování, jejíž výkon je svěřen obcím, krajům, ministerstvu a na území vojenských újezdů Ministerstvu obrany.

V souvislosti se zákonem č. 350/2012 Sb., kterým došlo ke změně zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dalších souvisejících předpisů, ministerstvo pro místní rozvoj rovněž upravilo vyhlášku č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, která podrobně stanoví náležitosti obsahu územně analytických podkladů, obsahu územně plánovací dokumentace atd.³⁸

³⁵ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 76. ISBN 978-80-7380-430-5.

³⁶ PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1.vyd. Praha 7: Grada Publishing a. s., 2013, s. 53. ISBN 978-80-247-3865-9.

³⁷ *Rozsudek NSS čj. 8 Ao 3/2010-194, ze dne 13. 07. 2010.* [online]. 2010 [cit. 2014-10-09]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2010/0003_8Ao__1000_2804cd99_058b_4a9b_a728_41408eeda4a4_prevedeno.pdf.

³⁸ *Novela vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.* Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2013 [cit. 2014-10-11]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Provadeci-vyhlasky/Novela-vyhlasky-c-500-2006-Sb,-o-uzemne-analytick>.

2.3 Nástroje územního plánování

Politika územního rozvoje

Základním nástrojem pro udržitelný rozvoj území České republiky je politika územního rozvoje, která formuluje a stanoví strategické rámce a priority pro udržitelný rozvoj území. Je důležitým podkladem v procesu tvorby zásad územního rozvoje pro jednotlivé kraje.

Politiku územního rozvoje pořizuje ministerstvo, které je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování.

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a specifických oblastí stanovených v politice územního rozvoje a definují nadmístní rozvojové oblasti a osy.

V § 7 stavebního zákona je upravena působnost a pravomoc orgánu kraje, kde v přenesené působnosti pořizují zásady územního rozvoje krajské úřady a v zákonem stanovených případech rovněž regulační plán pro plochy nadmístního významu.

Územní plán

Územní plán je jedním ze silných nástrojů pro vytváření závazných pravidel pro změny ve využívání území a pro umístování a povolování staveb. Při pořizování územního plánu mohou některé požadavky na území vyplývat přímo z programu rozvoje obce, další lze získat přímo od veřejnosti.³⁹

Obecní úřady obce s rozšířenou působností v přenesené působnosti pořizují územní plán a zajišťují další činnosti svěřené jim zákonem. Podrobná úprava orgánu obce je uvedena v § 6 stavebního zákona.

³⁹ MAIER, K. a kol. *Udržitelný rozvoj území*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a. s, 2012, 51, 52, 54. ISBN 978-80-247-4198-7.

Regulační plán

Jedním z nástrojů pro rozhodování v území je regulační plán, kterým lze za podmínek stanovených v zákoně nahradit vydání územního rozhodnutí. V řešené ploše stanoví regulační plán podrobné podmínky pro využití území, pro umístění a prostorové uspořádání staveb atd.

Regulační plán je vhodné vydat pro území, kde se předpokládá stavební činnost většího rozsahu, aby bylo možné zajistit realizaci a umístění infrastruktury a dalších veřejně prospěšných opatření.⁴⁰

Územně analytické podklady

Úřad územního plánování pořizuje územně analytické podklady v rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů, krajské úřady pořizují územně analytické podklady pro území kraje, v rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje.⁴¹

Vlastní pořizování územně analytických podkladů se provádí na základě průzkumů a údajů o stavu území, o právech, povinnostech a omezeních, která se váží k určitému území, např. ploše nebo pozemku. Informace o území zahrnují i data o vzniku, pořízení, schválení, platnosti nebo účinnosti těchto údajů, které pořizovatelům územně analytických podkladů poskytují jak příslušné orgány veřejné správy, jimi zřízené právnické osoby, tak vlastníci dopravní a technické infrastruktury.⁴²

Základem pro územně analytické podklady je soubor soustavně sledovaných, shromažďovaných, analyzovaných a hodnocených údajů o území.⁴³

2.4 Územně plánovací informace

V části druhé stavebního zákona je v § 21 společně s postupy v územním plánování upraven pojem územně plánovací informace. Jak je již patrné z názvu, nelze na vydání územně plánovací informace pohlížet jako na rozhodnutí vydané ve správním řízení, ale pouze jako na předběžnou informaci.

⁴⁰ MAIER, K. a kol. *Udržitelný rozvoj území*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a. s., 2012, s. 60, 61. ISBN 978-80-247-4198-7.

⁴¹ § 27 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

⁴² MAREK, K. a P. PRŮCHA. *Stavební právo v teorii a praxi*. 1. vyd. Praha 2: Leges, 2011, s. 47. ISBN 978-80-87576-00-7.

⁴³ PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1. vyd. Praha 7: Grada Publishing a. s., 2013, s. 63. ISBN 978-80-247-3865-9.

Smyslem územně plánovací informace není podle § 45 správního řádu žádost o zahájení řízení, ale posuzuje se jako žádost o poskytnutí informace podle § 37 správního řádu, a to k zajištění vyšší míry předvídatelnosti při rozhodování v území. Právní úprava informace tedy vychází z obecné úpravy podle § 139 správního řádu. K poskytování územně plánovací informace jsou oprávněny v rámci své působnosti obecné stavební úřady, krajské úřady, úřady územního plánování a obecné úřady pověřené k výkonu činnosti pořizovatelem. Žadatel musí v žádosti o vydání územně plánovací informace uvést jak obecné tak i konkrétní požadavky o záměru v území.⁴⁴

Ve vyhlášce č. 503/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona o územním řízení, veřejnoprávní smlouvě a územním opatření došlo k legislativně technickým změnám a úpravám, vyvolaných novelou stavebního zákona, na základě které došlo ke zrušení formuláře pro podání žádosti o územně plánovací informaci. Obsahové náležitosti podání žádosti jsou v této vyhlášce nově stanoveny pouze rámcově.⁴⁵

Stavební zákon v § 21 definuje územně plánovací informaci jako předběžnou informaci o:

- a) *podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,*
- b) *podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,*
- c) *podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů.*⁴⁶

Platnost územně plánovací informace je 1 rok od jejího vydání, pokud orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.⁴⁷

⁴⁴ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 79, 80. ISBN 978-80-7380-430-5.

⁴⁵ Informace k prováděcím vyhláškám ke stavebnímu zákonu. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2013 [cit. 2014-10-11]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Provadeci-vyhlasky/Informace-k-provademcim-vyhlaske-ke-stavebnimu-zak>.

⁴⁶ Např. zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 28. 06. 2001, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 19. 02. 1992, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 19. 05 1992.

⁴⁷ § 21 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

3 CHARAKTERISTIKA ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ

Územní řízení je proces, jehož výsledkem je vydání rozhodnutí, na základě kterého se rozhoduje o konkrétních podmínkách využívání území. Pro umístování staveb nebo zařízení, jejich změn, při změně vlivu užívání stavby na území, nebo při změně využívání území a ochraně důležitých zájmů v území, je třeba vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Zákon stanoví rovněž případy, u kterých se územní rozhodnutí nevydává.⁴⁸

3.1 Subjekty územního řízení

Příslušnost k územnímu rozhodnutí

Příslušný stavební úřad vydává na základě územního řízení územní rozhodnutí. Pokud je k vydání rozhodnutí o změně využití území nebo o ochranném pásmu příslušný jiný správní orgán⁴⁹ než stavební úřad, rozhodne tento orgán, a to v souladu se závazným stanoviskem stavebního úřadu.⁵⁰

Stavební zákon dělí stavební úřady na obecné, speciální, vojenské a jiné. Stavební úřady vykonávají působnost, která je jim svěřena na základě zákona.

3.1.1 Stavební úřady

Obecným stavebním úřadem dle § 13 stavebního zákona je:

- a) *ministerstvo, které je ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu,*⁵¹
- b) *krajský úřad,*⁵²
- c) *obecní úřad obce s rozšířenou působností,*⁵³
- d) *pověřený obecní úřad,*

⁴⁸ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 187. ISBN 978-80-7380-430-5.

⁴⁹ Např. zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 23. 01. 1997, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 28. 06. 2001.

⁵⁰ § 84 odst. 1,2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

⁵¹ Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 08. 01. 1969.

⁵² Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 12. 04. 2000.

⁵³ Zákon č. 314/2002/ Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 13. 06. 2002.

e) *městský a obecní úřad, který tuto působnost vykonával ke dni 31. prosince 2012.*

Speciální stavební úřady

Působnost speciálních stavebních úřadů je upravena v § 15 stavebního zákona. Předmětem rozhodování speciálními stavebními úřady jsou stavby letecké, stavby drah, dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací a stavby vodních děl. Tyto orgány vykonávají působnost stavebních úřadů ve všech věcech, s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování. Povolení pro tyto stavby mohou speciální stavební úřady vydat jen se souhlasem obecního stavebního úřadu, který byl příslušný k vydání územního rozhodnutí.⁵⁴

Vojenské a jiné stavební úřady

Na území vojenských újezdů vykonávají působnost stavebních úřadů újezdní úřady, a to včetně územního rozhodování. Ministerstvo obrany, Ministerstvo spravedlnosti a Ministerstvo průmyslu a obchodu vykonávají působnost stavebních úřadů s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování.⁵⁵

Novelou stavebního zákona došlo k úpravě § 16, kdy byla do tohoto ustanovení zákona vložena působnost speciálního stavebního úřadu v dobývacích prostorech, kterou vykonávají obvodní báňské úřady.⁵⁶

V případě pochybností, zda jde o stavbu spadající do pravomoci vojenského nebo jiného stavebního úřadu, bude platit stanovisko příslušného ústředního správního úřadu, jehož působnosti se stavba týká.⁵⁷

Pro případy zvláště rozsáhlých staveb, je specifickým procesním postupem vyhrazení pravomoci stavebního úřadu nadřízeným stavebním úřadem. Tento proces by však měl být využíván pouze výjimečně.⁵⁸

⁵⁴ KLIKOVÁ, A., HAVLAN, P., VALACHOVÁ, K. a E. HAMPLOVÁ. *Stavební právo: Praktická právnícká příručka*. 3. vydání. Praha: Linde, 2009, s. 72, 73. ISBN 978-80-7201-764-5.

⁵⁵ Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje [online]. 2006 [cit. 2014-10-11]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaD-2013/D1-2013.pdf>.

⁵⁶ Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 19. 04. 1988.

⁵⁷ § 16 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

⁵⁸ PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1.vyd. Praha 7: Grada Publishing a. s., 2013, s. 41. ISBN 978-80-247-3865-9.

3.1.2 Účastníci územního řízení

Vymezení okruhu účastníků řízení je uvedeno v § 85 stavebního zákona. Hlavním účastníkem řízení je žadatel a obec⁵⁹, na jejímž území má být záměr uskutečněn, dále vlastník pozemku nebo stavby, na které má být záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě a dále osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím dotčeno přímo. Dále pak osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis. Nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků účastníky řízení nejsou.

Pro zvýšení ochrany vlastnických práv došlo k opuštění dosavadního chápání sousedních pozemků pouze jako sousedních mezujících pozemků. Stavební úřady musí v každé projednávané věci posoudit, kteří z vlastníků sousedních pozemků mohou být vydaným rozhodnutím přímo dotčeni.⁶⁰

Rovněž přímé dotčení na vlastnickém právu je neurčitý právní pojem, který je vždy nutno interpretovat s ohledem k povaze umísťované stavby a jejím možném dopadu na okolí. Vlastník se může cítit dotčen např. zvýšenou hlukovou hladinou nebo znečištěním způsobeným zvýšenou intenzitou dopravy v blízkosti jeho nemovitosti.⁶¹

3.1.3 Dotčené orgány⁶²

Z hlediska řešení konkrétních staveb, je nezbytná spolupráce stavebních úřadů s dotčenými orgány spolupůsobícími při územním řízení a dalších činnostech dle stavebního zákona. Dotčené orgány poskytují správnímu orgánu všechny informace pro vedené řízení.⁶³

Dotčené orgány vydávají závazná stanoviska podle § 149 odst. 1 správního řádu jako podklad pro vydání rozhodnutí a jiné úkony stavebního úřadu a stanoviska,

⁵⁹ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 12. 04. 2000.

⁶⁰ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 208, 209. ISBN 978-80-7380-430-5.

⁶¹ *Rozsudek NSS čj. 1 As 16/2008-48, ze dne 30. 04. 2008*. Salvia kraken [online]. 2012 [cit. 2014-10-11]. Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/1As16/2008>.

⁶² § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon ze dne 24. 06. 2004.

⁶³ KLIKOVÁ, A., HAVLAN, P., VALACHOVÁ, K. a E. HAMPLOVÁ. *Stavební právo: Praktická právnícká příručka*. 3. vydání. Praha: Linde, 2009, s. 77. ISBN 978-80-7201-764-5.

kteřá nejsou samotným rozhodnutím, ale jsou závazná pro politiku územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, vymezení zastavěného území atd.⁶⁴

Stavební úřad je povinen v územním řízení zajistit soulad předložených stanovisek dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy, s nimiž musí být dosaženo shody.⁶⁵

Podle § 136 správního řádu jsou dotčenými orgány takové orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon a jejichž závazné stanovisko nebo vyjádření jsou podkladem pro vydání rozhodnutí správního orgánu.

Vzhledem k tomu, že závazné stanovisko, vydané podle § 149 správního řádu, není samotným rozhodnutím, ale je závazným podkladem pro konečné rozhodnutí, je jeho soudní ochrana umožněna v rámci přezkumu konečného rozhodnutí. Závazná stanoviska nejsou podle § 67 správního řádu rozhodnutím, jelikož sama o sobě nezakládají, nemění, neruší ani neurčují práva nebo povinnosti.⁶⁶

Dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem nebo závazným stanoviskem a nová stanoviska mohou v téže věci uplatňovat pouze na základě nových skutečností.⁶⁷

3.2 Průběh územního řízení

V případě postupů v řízení je vždy nutné respektovat základní zásady uvedené ve správním řádu⁶⁸, které jsou obecnými a výchozími zásadami pro veškeré postupy v režimu správního řádu.

Jedná se jmenovitě o zásady – zásada zákonnosti, zásada ochrany práv nabytých v dobré víře a oprávněných zájmů dotčených osob, zásada ochrany veřejného zájmu, zásada zjišťování skutkového stavu bez důvodných pochybností, zásada pojetí výkonu veřejné správy jako veřejné služby, zásada smírného odstraňování rozporů, zásada rychlosti a hospodárnosti, zásada procesní rovnosti

⁶⁴ Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje [online]. 2006 [cit. 2014-10-11]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/principy-a-pravidla-uzemniho-planovani/kapitolaD-2013/D1-2013.pdf>.

⁶⁵ PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1.vyd. Praha 7: Grada Publishing a. s., 2013, s. 105. ISBN 978-80-247-3865-9.

⁶⁶ Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 28. 3. 2011 čj. 2 As 75/2009-123. *Salvia kraken* [online]. 2011 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/2As75/2009>.

⁶⁷ KLIKOVÁ, A., HAVLAN, P., VALACHOVÁ, K. a E. HAMPLOVÁ. *Stavební právo: Praktická právnícká příručka*. 3. vydání. Praha: Linde, 2009, s. 78. ISBN 978-80-7201-764-5.

⁶⁸ § 2 - 8, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon ze dne 24. 06. 2004.

účastníků řízení a zásada koordinace postupů a spolupráce správních orgánů v zájmu dobré správy.⁶⁹

Žádost o vydání rozhodnutí

Žádost o vydání územního rozhodnutí musí splňovat obecné náležitosti správního řádu⁷⁰, základní údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má daný záměr uskutečnit, dále uvedení osob, která mají vlastnická nebo jiná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, pokud může být územním rozhodnutím jejich právo přímo dotčeno.⁷¹

Obsahové náležitosti žádosti jsou upraveny v § 86 stavebního zákona a prováděcím právním předpise, ve vyhlášce č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, včetně změn provedených vyhláškou č. 63/2013 Sb. Dokumentace pro vydání rozhodnutí musí dále splňovat požadavky vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 62/2013 Sb.

3.2.1 Zahájení územního řízení

Po doručení žádosti stavebníka stavebnímu úřadu, stavební úřad tuto žádost posoudí, a to podle § 86 odst. 5 stavebního zákona. V případě, že je schopná projednání, oznámí stavební úřad zahájení územního řízení a nařídí ústní jednání, od kterého může upustit. Oznámení o zahájení řízení a nařízení ústního jednání musí být účastníkům řízení doručeno nejméně 15 dnů předem. Pokud bude upuštěno od ústního jednání, musí být v oznámení o zahájení řízení stanovena lhůta, po kterou mohou účastníci řízení uplatnit námítky a dotčené orgány závazná stanoviska. Tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů. Účastníkům řízení a dotčeným orgánům se oznámení o zahájení řízení doručuje jednotlivě, pokud nejde o řízení s velkým počtem účastníků, kde se uplatní doručování podle ustanovení § 144 správního řádu.⁷²

Zahájení územního řízení je upraveno v § 87 stavebního zákona. Novela stavebního zákona upravuje rozdílně postupy stavebních úřadů při zahájení územního řízení pro záměry uvedené v § 87 odst. 1 stavebního zákona a pro záměry uvedené

⁶⁹ PRŮCHA, P. *Správní řád s poznámkami a judikaturou*. 1. vydání. Praha: Leges, 2012, s. 23. ISBN 978-80-87576-35-9.

⁷⁰ § 37, 45, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon ze dne 24. 06. 2004.

⁷¹ § 86 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

⁷² MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 217, 218. ISBN 978-80-7380-430-5.

v § 87 odstavci 2 zákona. Na rozdíl od právní úpravy platné do 31. 12. 2012, se již nevyžaduje konání veřejné ústní jednání pro všechny záměry, stejně jako se nevyžaduje, aby stavebník vyvěšoval vždy informaci o svém záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí. Podle § 87 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad nařídí veřejného ústního jednání k projednání žádosti u záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, u záměrů, pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, anebo záměrů umístovaných v území, pro které není vydán územní plán.⁷³

V případě konání veřejného ústního jednání, se oznámení o konání veřejného ústního jednání oznamuje veřejnou vyhláškou, která musí být vyvěšena nejméně 30 dnů předem. Informace o záměru a o tom, že stavebník podal žádost o vydání územního rozhodnutí, musí být bezodkladně poté, co bylo oznámeno zahájení územního řízení a nařízeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem, a to do doby konání veřejného ústního jednání.⁷⁴

V případě, že stavební úřad doručuje osobám neznámého pobytu nebo osobám, které nejsou známy, postupuje podle ustanovení § 25 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, kdy se těmto osobám doručuje rovněž veřejnou vyhláškou.

Ode dne zahájení územního řízení, rozhodne stavební úřad do 60 dnů, ve zvlášť složitých případech pak nejdéle do 90 dnů.⁷⁵

3.2.2 Dokazování

Po celou dobu řízení, až do vydání rozhodnutí, mohou účastníci řízení navrhopvat důkazy a činit návrhy, toto právo je správní úřad oprávněn usnesením omezit. O tomto postupu musejí být všichni účastníci řízení vyrozuměni spolu s termínem, dokdy tak mohou učinit.⁷⁶

Správní orgán je povinen opatřit si důkazy potřebné pro přesné a úplné zjištění skutečného stavu věci, to však nezbavuje povinnosti účastníků řízení předkládat na

⁷³ Otázky a odpovědi: Územní řízení. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2013 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Otazky-a-odpovedi#CatName>.

⁷⁴ § 87 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

⁷⁵ § 87 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

⁷⁶ ONDRUŠ, R. *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*. 1. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 144. ISBN 80-7201-523-0.

podporu svých tvrzení důkazy, které jsou jim známy. Jsou to především listiny a znalecké posudky.⁷⁷

Posuzování záměru žadatele:

V řízení se posuzuje, zda záměr předložený žadatelem o vydání rozhodnutí ve věci, je v souladu s ustanovením § 90 stavebního zákona:

- a) *s vydanou územně plánovací dokumentací,*
- b) *s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,*
- c) *s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,*
- d) *s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,*
- e) *s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁷⁸, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.*

Závazná stanoviska, námítky a připomínky

V ustanovení § 89 stavebního zákona je jednoznačně upravena koncentrační zásada pro vydání závazných stanovisek dotčených orgánů, pro podání námitek od účastníků řízení a připomínek veřejnosti. Tím, že došlo k úpravě územního řízení, mohou být závazná stanoviska dotčeného orgánu, námítky účastníků řízení a pokud se jedná o veřejné ústní jednání připomínky veřejnosti, uplatněny nejpozději při konání ústního jednání, popř. při konání veřejného ústního jednání. V případě, že stavební úřad upustí od konání ústního jednání, pak v oznámení o zahájení řízení stanoví lhůtu, kdy mohou být nejpozději uplatněny závazná stanoviska dotčených orgánů, námítky účastníků řízení, popř. připomínky veřejnosti. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží.

⁷⁷ PRŮCHA, P. *Správní řád s poznámkami a judikaturou*. 1. vydání. Praha: Leges, 2012, s. 154. ISBN 978-80-87576-35-9.

⁷⁸ Např. zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 23. 01. 1997, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 28. 06. 2001, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 17. 12. 1985, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 19. 02. 1992, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 02. 2002, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 19. 05. 1992.

Rovněž posuzování námitek bylo upraveno novelou stavebního zákona, a to v § 89 odst. 6, kdy stavební úřady již o vznesených námitkách od účastníků řízení nerozhodují ve výroku rozhodnutí, ale posuzují námitky v odůvodnění vydaného rozhodnutí. Mezi takové námitky lze zařadit např. zastínění pozemku nebo stavby, pohody bydlení atd.

Pokud nedojde v průběhu řízení mezi účastníky řízení k dohodě o vznesených námitkách, stavební úřad tyto námitky posoudí, a to na základě obecných požadavků na výstavbu, technických norem a závazných stanovisek dotčených orgánů, ale to pouze v případě, že námitky nepřesahují rozsah jeho působnosti. Pokud se námitka týká existence práv nebo rozsahu vlastnických práv, jedná se o námitku občanskoprávní povahy, kde je úsudek stavebního úřadu vyloučen.⁷⁹

Rozlišovacím kritériem toho, zda námitka přesahuje pravomoc stavebního úřadu, není skutečnost, že se námitka opírá o občanský zákoník⁸⁰, ale skutečnost, že námitku, která byla v řízení podle stavebního zákona vznesena, nemůže stavební úřad vyřešit, protože pro ni nemá nástroj vyplývající z jeho pravomoci.

3.2.3 Přerušeni a zastavení územního řízení

Stavební zákon v § 88 upravuje důvody, kdy stavební úřad přeruší územní řízení. Stavební úřad přeruší územní řízení rovněž z důvodů uvedených v § 45 odst. 2, § 64 odst. 1 písm. a) a § 66 odst. 1 písm. c) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

Novela stavebního zákona ještě zpřesnila možnost přerušit vedené řízení, a to v přímé souvislosti s novými nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, jejíž vybudování si záměr stavebníka vyžádal, a to buď předložením plánovací smlouvy od žadatele, nebo její náhrady smlouvami s jednotlivými vlastníky.⁸¹

⁷⁹ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 221, 222. ISBN 978-80-7380-430-5.

⁸⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ze dne 03. 02. 2012.

⁸¹ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 220. ISBN 978-80-7380-430-5.

3.3 Rozhodnutí

Rozhodnutí je individuální správní akt, kde správní orgán na základě správního řízení vydává správní rozhodnutí, které lze kvalifikovat jako akt přímo zaměřený na naplnění cíle a vlastního účelu řízení, kterým se rozhoduje o konkrétních správních věcech účastníků řízení.⁸²

Správní orgán svým rozhodnutím v určité věci zakládá, mění nebo ruší práva a povinnosti jmenovitě určené osoby nebo věci a současně prohlašuje, zda taková osoba má nebo nemá taková práva a povinnosti.⁸³

Rozhodnutí obsahuje část výrokovou, která řeší otázky, jež jsou předmětem řízení. Odůvodnění rozhodnutí obsahuje výčet podkladů pro rozhodnutí, vypořádání správního úřadu se všemi důkazními prostředky, námitkami účastníků řízení a dalšími návrhy a vyjádřeními.⁸⁴

Zda je možné proti rozhodnutí podat odvolání, v jaké lhůtě, od kterého dne, který správní orgán o podaném odvolání rozhoduje a kterému správnímu orgánu se odvolání podává, uvede správní orgán v poučení správního rozhodnutí.⁸⁵

3.4 Druhy územních rozhodnutí

Další část práce se věnuje různým typům územních rozhodnutí, včetně jejich úpravy ve stavebním zákoně a v prováděcích právních předpisech. Některé stavební záměry, jejichž výčet je značně rozsáhlý, nepodléhají vydání územního rozhodnutí ani jiného opatření stavebního úřadu. Druhy územních rozhodnutí jsou uvedeny v § 79 - 83 stavebního zákona

Územním rozhodnutím je rozhodnutí o:

- a) *umístění stavby nebo zařízení (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby“),*
- b) *změně využití území,*
- c) *změně vlivu užívání stavby na území,*

⁸² PRŮCHA, P. *Správní řád s poznámkami a judikaturou*. 1. vydání. Praha: Leges, 2012, s. 191. ISBN 978-80-87576-35-9.

⁸³ § 67 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon ze dne 24. 06. 2004.

⁸⁴ ONDRUŠ, R. *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*. 1. vydání. Praha: Linde, 2005, s. 230, 231. ISBN 80-7201-523-0.

⁸⁵ § 68 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon ze dne 24. 06. 2004.

- d) *dělení nebo scelování pozemků,*
- e) *ochranném pásmu.*

Obsahové náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí podle § 79 až § 83 stavebního zákona jsou upraveny vyhláškou č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, provedením změn vyhláškou č. 63/2013 Sb.,

Novelou stavebního zákona došlo k úpravě této vyhlášky, kdy z důvodu úzké provázanosti územního a stavebního řízení vyhláška nově obsahuje rozsah a obsah dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území a rozsah a obsah dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území.⁸⁶

Rozhodnutí o umístění stavby

Základním rozhodnutím o stavbě a stavebním pozemku je rozhodnutí o umístění stavby, které je podrobněji upraveno v § 79 odst. 1 stavebního zákona. Rozhodnutím se především stanoví druh a účel stavby, pozemky na kterých má být stavba umístěna, podmínky pro její umístění, pro zpracování podmínek pro vydání stavebního povolení nebo pro ohlášení stavby. Dále stanoví podmínky pro napojení stavby na veřejnou a dopravní infrastrukturu, ochranu životního prostředí, urbanistických a architektonických hodnot v území.⁸⁷

V souvislosti s novelou stavebního zákona došlo k úpravě § 79 odst. 2 stavebního zákona, kde jsou citovány a nově upraveny stavby, které nevyžadují územní rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas.

Jsou to např. stavby:

- Informačních nebo reklamních zařízení, jejichž celková plocha nepřesáhne 0,6 m² a která musí být umístěvaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací.
- Konstrukce dopravního značení na pozemních komunikacích.

⁸⁶ Informace k prováděcím vyhláškám ke stavebnímu zákonu. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2013 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Provadeci-vyhlasky/Informace-k-provadecim-vyhlaskam-ke-stavebnimu-zak>.

⁸⁷ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 197. ISBN 978-80-7380-430-5.

- Opěrné zdi do výšky 1 m, které nesmí hraničit s veřejně přístupnými komunikacemi, nebo veřejným prostranstvím.
- Sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace, které slouží k připojení sousední nemovitosti.
- Stavby skleníků do 40 m² zastavěné plochy, s výškou do 5 m, umístěných ve vzdálenosti nejméně 2,0 m od hranice pozemku, a současně tyto stavby nesmí být podsklepeny.
- Stavba do 25 m² zastavěné plochy, do 5 m výšky, o jednom nadzemním podlažím, podsklepená max. do hloubky 3 m, umístěna na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací, je v souladu s územně plánovací dokumentací, od společných hranic pozemků vzdálena nejméně 2 m a plocha části pozemku pro vsak dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.
- Stavba bazénu do 40 m² zastavěné plochy, umístěné na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, v zastavěném území, v odstupové vzdálenosti min. 2 m od hranice pozemku.
- Přístřešky o jednom nadzemním podlaží, sloužící veřejné dopravě a další veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a 4 m výšky.
- Výměna vedení technické infrastruktury, pokud nedojde ke změně trasy a k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma.

Například stavba, která se bude půdorysně nebo výškově rozšiřovat, bude vyžadovat vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Nejedná se pouze o stavební úpravu.⁸⁸

Je však třeba připomenout, že každý takový záměr je třeba posuzovat individuálně. Zákon zcela vylučuje použití tohoto režimu u kulturních památek nebo v jejich ochranných pásmech a v případech záměrů posuzovaných z hlediska vlivu na životní prostředí.⁸⁹

⁸⁸ Rozsudek NSS čj. 5 As 13/2011-97, ze dne 17. 02. 2012. Nejvyšší správní soud [online]. 2012 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2011/00_13_5As__110_20120223031406_prevedeno.pdf.

⁸⁹ PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1.vyd. Praha 7: Grada Publishing a. s., 2013, s. 96. ISBN 978-80-247-3865-9.

Stavebník je rovněž povinen, pokud stavby vyžadují provedení zemních prací nebo terénních úprav, zajistit si informaci o existenci podzemních staveb technické infrastruktury.⁹⁰

Za realizaci stavby odpovídá vždy stavebník. Tuto povinnost ukládá stavební zákon a prováděcí vyhlášky.⁹¹ Např. při umístování staveb do 25 m² je nutné posoudit záměr stavby s územně plánovací dokumentací. Územní plán může například vyloučit umístění stavby, která podmiňuje bydlení nebo stavbu pro rodinnou rekreaci. Může rovněž řešit i jinou procentuální zastavěnost pozemku. Tyto podmínky uvedené v územním plánu musí stavební úřady vždy respektovat.⁹²

3.4.1 Rozhodnutí o změně využití území

Způsob využití pozemku převážně nestavebního charakteru stanoví rozhodnutí o změně využití území, jehož úprava je vymezena v ustanovení § 80 stavebního zákona.

Rozhodnutí o změně využití území vyžadují

- a) *terénní úpravy podle § 3 odst. 1,*
- b) *stanovení dobývacího prostoru,*
- c) *odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy,*
- d) *hřbitovy,*
- e) *změny druhu pozemku, zejména zřizování, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím,*
- f) *úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody.*

⁹⁰ § 79 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

⁹¹ Např. vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 10. 11. 2006.

⁹² Otázky a odpovědi: § 79. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2013 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Otazky-a-odpovedi#CatName>.

Novela stavebního zákona upravila v § 80 odst. 3 případy, kdy se vydání rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas nevyžadují. Jsou to:

- 1) *terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady,*
- 2) *odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,*
- 3) *změny druhu pozemku o výměře do 300 m²,*
- 4) *terénní úpravy v přirozených korytech vodních toků a na pozemcích sousedících s nimi, jimiž se podstatně nemění přirozená koryta vodních toků,*
- 5) *úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody, provedené na pozemku rodinného domu nebo na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci, nesloží ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejich provedení bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.*

Uvedené případy se nevztahují na pozemky a území, které jsou sledovány státní památkovou péčí nebo při posuzování vlivů na životní prostředí.⁹³

3.4.2 Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území

V předešlé úpravě § 81 stavebního zákona bylo výše citované rozhodnutí uvedeno jako rozhodnutím o změně stavby a o změně vlivu stavby na využívání území. Tento poněkud krkolomný název byl novelou stavebního zákona nahrazen srozumitelnější formou a to rozhodnutím o změně vlivu užívání stavby na území.⁹⁴

⁹³ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 203. ISBN 978-80-7380-430-5.

⁹⁴ PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1.vyd. Praha 7: Grada Publishing a. s., 2013, s. 96. ISBN 978-80-247-3865-9.

Rozhodnutím o změně vlivu užívání stavby na území se především rozumí stanovení takových podmínek, pro změnu užívání stavby, která bude mít vliv na životní prostředí, nebo nároky na novou dopravní nebo technickou infrastrukturu.⁹⁵

3.4.3 Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

Při rozhodování v území, na základě kterého se vydává rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků, jehož úprava je uvedena v § 82 stavebního zákona, dochází k vytváření nových parcel a toto rozhodnutí je současně podkladem pro vypracování geometrického plánu. Žádost o vydání rozhodnutí musí být podána všemi vlastníky dotčených pozemků a staveb. Územní souhlas pro dělení a scelování pozemků vydat nelze. V případech, kdy jsou podmínky v území jednoznačné, se rozhodnutí podle § 82 zákona nevydává, ale postačí pouhé vyjádření stavebního úřadu vydané podle § 154 správního řádu.⁹⁶

3.4.4 Rozhodnutí o ochranném pásmu

Při povolování některých staveb je nejprve třeba vymežit ochranné pásmo těchto staveb, a to jako ochranu stavby, zařízení nebo pozemku před negativními vlivy okolí anebo pokud je třeba chránit okolí, před negativními účinky této budoucí stavby. Ochrana zpravidla představuje omezení, zákaz nebo způsob provádění staveb, které by mohly ohrozit chráněný objekt anebo naopak, stanovuje omezení činnosti z důvodu ochrany. Řízení o ochranném pásmu podle § 83 zákona lze vydat buď jako samostatné rozhodnutí, nebo lze spojit řízení o ochranném pásmu s řízením podle § 79 - § 81 stavebního zákona a vydat jedno společné rozhodnutí.⁹⁷

Pokud jsou podmínky ochrany stanoveny zvláštním právním předpisem⁹⁸ nebo na jeho základě, územní rozhodnutí se nevydává.

⁹⁵ § 81 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

⁹⁶ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 205. ISBN 978-80-7380-430-5.

⁹⁷ BLAŽKOVÁ, M. a J. MACHAČKOVÁ. *Územní rozhodování a ohlašování: jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací*. Praha: Linde, 2007, s. 28. ISBN 978-80-7201-645-7.

⁹⁸ zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 23. 01. 1997, zákon č. 266/1994 S., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 12. 1994.

3.5 Platnost územního rozhodnutí

Územní rozhodnutí platí dva roky, ode dne kdy nabylo právní moci. Tuto lhůtu lze v odůvodněných případech na žádost stavebníka prodloužit, nejdéle však na 5 let. Na prodloužení žádosti není právní nárok. Dnem podání žádosti se běh lhůt platnosti rozhodnutí staví.

Novelou stavebního zákona bylo v § 93 odst. 4 upraveno, kdy územní rozhodnutí nepozbývá platnosti, a to:

- a) *bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,*
- b) *bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,*
- c) *vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo*
- d) *byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.*

Územní rozhodnutí může rovněž pozbyť platnosti, pokud oprávněný prohlásí, že upouští od záměru, pro který bylo územní rozhodnutí vydáno.

Z důvodů zachování právní jistoty, je vydané územní rozhodnutí závazné i pro právní nástupce navrhovatele a další účastníky řízení.⁹⁹

⁹⁹ PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1.vyd. Praha 7: Grada Publishing a. s., 2013, s. 110. ISBN 978-80-247-3865-9.

3.6 Změna a zrušení územního rozhodnutí

Ze zákona stanovených podmínek lze územní rozhodnutí změnit na žádost oprávněného. Ve výjimečných případech je možná změna nebo zrušení územního rozhodnutí na žádost povinného, a to pokud se týká ochranného pásma, nebo z důvodu veřejného zájmu v případě umístění veřejně prospěšné stavby.¹⁰⁰

Pokud dojde ke zrušení územního rozhodnutí po vydání povolení stavby, územní rozhodnutí se již nevydává.

V řízení o změně územního rozhodnutí, je potřeba každou žádost posoudit, a to jak v souvislosti s § 90 stavebního zákona, tak podle územně plánovací dokumentace platné v době posuzování změny územního rozhodnutí a nikoli podle územně plánovací dokumentace platné v době, kdy bylo vydáno původní územního rozhodnutí.¹⁰¹

¹⁰⁰ Např. zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 23. 01. 1997, zákon č. 458/2000 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 22. 02. 2005.

¹⁰¹ *Rozsudek NSS čj. 1 As 73/2011-316, ze dne 15. 02. 2012.* Salvia kraken [online]. 2012 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/1As73/2011>.

4 VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVA

Na místo vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, nebo rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území, může stavební úřad podle § 78a stavebního zákona, uzavřít s žadatelem veřejnoprávní smlouvu. Podrobnosti pro vydání veřejnoprávní smlouvy upravuje § 161 až § 168 správního řádu.¹⁰²

Obsahové náležitosti smlouvy jsou stanoveny v § 78a stavebního zákona a prováděcím právním předpise.¹⁰³

Návrh veřejnoprávní smlouvy předloží žadatel stavebnímu úřadu. Po předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy, stavební úřad posoudí smlouvu z hlediska splnění jejich podmínek a vyvěsí informaci o podaném návrhu. Žadatel je povinen zajistit souhlasy osob, které by byly účastníky řízení, s uzavřenou veřejnoprávní smlouvou. Po splnění všech podmínek uvedených v zákoně, vyvěsí stavební úřad oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy spolu s vyznačením účinnosti na úřední desce.¹⁰⁴

Účinky veřejnoprávní smlouvy zanikají uplynutím 2 let od její účinnosti, nebo sdělením žadatele, že od záměru upustil. Veřejnoprávní smlouva může být přezkoumána v přezkumném řízení podle § 94 a násl. správního řádu.¹⁰⁵

¹⁰² PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1.vyd. Praha 7: Grada Publishing a. s., 2013, s. 96. ISBN 978-80-247-3865-9.

¹⁰³ § 16 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 10. 11. 2006.

¹⁰⁴ § 78a odst. 3, 4, 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

¹⁰⁵ PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1.vyd. Praha 7: Grada Publishing a. s., 2013, s. 97. ISBN 978-80-247-3865-9.

5 SPOLEČNÉ ÚZEMNÍ A STAVEBNÍ ŘÍZENÍ

V § 78 stavebního zákona, který nabyt účinností 1. 1. 2007, bylo upraveno spojené územní a stavební řízení, kde bylo stavebním úřadům umožněno usnesením na požádání účastníka řízení nebo z moci úřední **spojit** tato dvě řízení, a to podle § 140 správního řádu. Toto usnesení se pouze poznamenalo do spisu. Tento postup byl možný pouze v případě, že podmínky v území byly jednoznačné a pro dané území byl schválen územní nebo regulační plán.

V novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb., která je účinná od 1. 1. 2013, je nově v § 94a, upraven postup vedení **společného** územního a stavebního řízení, kde stavební úřad již nevydává usnesení o spojení těchto dvou řízení. Z ustanovení § 94a vyplývá, že podá-li stavebník společnou žádost o územní rozhodnutí a stavební povolení a současně připojí společnou dokumentaci, je zahájeno společné řízení, které je zahájeno dnem podání této společné žádosti. Při vedení společného řízení postupuje stavební úřad podle ustanovení § 94a stavebního zákona.¹⁰⁶

Podrobná úprava žádosti o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení je uvedena v prováděcím právním předpise.¹⁰⁷

V příloze č. 4 a § 1d vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, jsou uvedeny náležitosti a rozsah projektové dokumentace, kterou je třeba doložit k žádosti o vydání společného rozhodnutí. Společná dokumentace musí splňovat jak požadavky na dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, tak dokumentaci pro vydání stavebního povolení.¹⁰⁸

V případě nové právní úpravy se při vedení společného územního a stavebního řízení doručuje všem účastníkům řízení do vlastních rukou, pokud má obec, na jejímž území se má daný záměr realizovat schválený územní nebo regulační plán. V případě, že je nařízeno veřejné ústní jednání nebo je-li vedeno řízení s velkým počtem účastníků řízení, doručuje se účastníkům řízení podle § 85 odst. 1 a 2 písm. a) a podle § 109 odst. 1 písm. a) až d) a dotčeným orgánům jednotlivě. Účastníkům řízení

¹⁰⁶ Otázky a odpovědi: Společné územní a stavební řízení. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2013 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Otazky-a-odpovedi#CatName>.

¹⁰⁷ § 7a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 10. 11. 2006.

¹⁰⁸ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 236. ISBN 978-80-7380-430-5.

uvedeným v § 85 odst. 2 písm. b) a c) a účastníkům citovaným v § 109 odst. 1 písm. e) až g) veřejnou vyhláškou. V oznámení o zahájení společného řízení stavební úřad může nařídit ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě stavby a stanoví přiměřenou lhůtu pro uplatnění závazných stanovisek dotčených orgánů, pro podání námitek účastníkům řízení a připomínek veřejnosti.¹⁰⁹

Z dikce použité v tomto ustanovení a v následujících odstavcích § 94a není pochyb o tom, že jde o jedno společné řízení, ve kterém stavební úřad projedná námítky účastníků společného řízení, a to jak proti umístění, tak proti povolení požadovaného stavebního záměru. Pro jejich uplatnění i pro posuzování námitek stavebním úřadem se použijí ustanovení § 89 a § 114 stavebního zákona obdobně. O podmínkách uplatnění námitek musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení společného řízení. Ve společném územním a stavebním řízení se vydává jedno společné rozhodnutí o dvou výrocích. Odůvodnění společného rozhodnutí je třeba formálně uspořádat odděleně tak, že se každý výrok odůvodní zvlášť. Pro poučení o odvolání proti společnému rozhodnutí stavební zákon zvláštní úpravu neobsahuje, takže se použije ustanovení § 68 odst. 5 správního řádu. V praxi zřejmě nebude výjimečné odvolání jen proti jednomu z výroků společného rozhodnutí, proto je v této souvislosti přínosné účastníky řízení informovat, že podle § 94a odst. 5 stavebního zákona výrok o povolení stavby je vykonatelný nabytím právní moci výroku o umístění stavby.¹¹⁰

¹⁰⁹ § 94a odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

¹¹⁰ Otázky a odpovědi: Společné územní a stavební řízení. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2013 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Otazky-a-odpovedi#CatName>.

6 ZJEDNODUŠENÉ ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

Zjednodušené územní řízení, je jedním z dalších možností, které stavební úřady využívají při rozhodování v území bez předchozího správního řízení. Zjednodušené územní řízení nelze vést na všechny typy rozhodnutí, ale je omezeno pouze na územní rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu stavby na území a o dělení a scelování pozemků.

Podobná úprava zjednodušeného územního řízení je uvedena v § 95 stavebního zákona a v prováděcím právním předpise.¹¹¹

Podmínkou pro zjednodušené řízení je, aby předložený záměr byl v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše a nevyžadoval posouzení vlivu na životní prostředí. Rovněž musí být k záměru doložena závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů a souhlasy účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo těch, kteří mají společnou hranici s těmito pozemky. Tyto souhlasy musí být vyznačeny na situačním výkrese.¹¹²

Pokud žádost splňuje podmínky pro zjednodušené řízení, stavební úřad vyhotoví návrh výroku rozhodnutí, který vyvěsí na úřední desce po dobu 15 dnů. Návrh rovněž doručí žadateli a dotčeným orgánům. Povinnost žadatele je vyvěšení návrhu rozhodnutí na veřejně přístupném místě, které určí stavební úřad. Do 15 dnů ode dne vyvěšení návrhu mohou dotčené osoby a ostatní účastníci řízení uplatnit výhrady nebo námítky. Uplynutím lhůty pro uplatnění námitek se rozhodnutí pokládá za vydané a nabývá právní moci.¹¹³

Rozhodnutí v právní moci lze napadnout mimořádným opravným prostředkem, a to přezkumem podle § 94 správního řádu nebo obnovou řízení podle § 100 správního řádu.¹¹⁴

¹¹¹ § 14 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 10. 11. 2006.

¹¹² § 95 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

¹¹³ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 239. ISBN 978-80-7380-430-5.

¹¹⁴ PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1.vyd. Praha 7: Grada Publishing a. s., 2013, s. 113. ISBN 978-80-247-3865-9.

7 ÚZEMNÍ SOUHLAS

Územní souhlas představuje jeden z velmi často využívaných povolovacích režimů stavebních úřadů, proto je v této části práce řešen podrobněji.

Ve stanovených případech může nahradit územní rozhodnutí územní souhlas a představuje tak nástroj územního plánování, který kromě jiného, značně zjednodušuje přípravu staveb.¹¹⁵

Podle ustanovení § 96 stavebního zákona vydá stavební úřad místo územního rozhodnutí územní souhlas a to za podmíněk, že je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, navrhovaným záměrem se podstatně nemění poměry v území a nevyžadují se nové nároky na technickou a dopravní infrastrukturu. Pokud záměr vyžaduje posouzení ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměrů na životní prostředí,¹¹⁶ nelze pro takovouto stavbu územní souhlas vydat.

Obsah žádosti o územní souhlas, včetně příloh stanoví prováděcí právní předpis.¹¹⁷

Územní souhlas lze vydat v případech uvedených v § 96 stavebního zákona, a to:

- a) *stavebních záměrů uvedených v § 103,*
- b) *ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,*
- c) *změn staveb,*
- d) *změn druhu pozemku o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1 000 m²,*
- e) *staveb umístovaných v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami, pokud odpovídají jejich způsobu užívání, nemění se vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru.*

¹¹⁵ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související.* Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 242. ISBN 978-80-7380-430-5.

¹¹⁶ Zákon č. 100/2001 Sb., zákon o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20. 02. 2001.

¹¹⁷ § 15, 15a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 10. 11. 2006.

Dále pak jsou to stavby:

- f) *terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1 000 m² na pozemcích, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady,*
- g) *odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch nad 300 m² nejvíce však do 1 000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.*

Podle rozsudku nejvyššího správního soudu je urbanisticky uzavřeným prostorem prostor, v němž existují stavby, které slouží určitému účelu užívání, a kde každá nová stavba, která nemůže ohrozit veřejné zájmy hájené stavebním zákonem, bude tento soubor staveb doplňovat. Např. městský vnitroblok je ohraničen domy a uzavírá tak prostor, do kterého jsou případně umísťovány další stavby.¹¹⁸

Kromě obecných náležitostí, obsahuje žádost o územní souhlas údaje o požadovaném záměru stavby a údaje o dotčených pozemcích a stavbách. Žadatel dále připojí doklad prokazující vlastnické právo nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemku, na kterém má být záměr uskutečněn a souhlasná závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů, popř. rozhodnutí podle § 169 odst. 3 a 4 stavebního zákona, dále stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, včetně možnosti a způsobu napojení, technický popis záměru a příslušné výkresy.¹¹⁹

Podle tohoto ustanovení musí být k žádosti o vydání územního souhlasu doloženy souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a tyto pozemky mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn. Tento souhlas musí být vždy vyznačen na situačním výkrese. Jedinou výjimkou, kdy tento souhlas nemusí být doložen, je v případě, že se jedná o záměr stavby uvedený v § 103 stavebního zákona, a současně se stavba umísťuje v odstupové vzdálenosti od společných hranic sousedních pozemků nejméně 2 m.

¹¹⁸ *Rozsudek NSS čj. 7 As 48/2009-79, ze dne 27. 08. 2009. Nejvyšší správní soud [online]. 2012 [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: http://www.nssoud.cz/main2col.aspx?cls=EvidencniListVety&evl_id=8720&menu=188.*

¹¹⁹ § 96 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ze dne 14. 03. 2006.

Současně je možné ve smyslu § 96 odst. 5 stavebního zákona doložit k žádosti i souhlasy dalších osob, jejichž práva mohou být stavebním záměrem přímo dotčena. Pokud je totiž takový souhlas doložen již k žádosti, pak tato osoba již nemůže v další fázi nic namítat.¹²⁰

Pokud je podaná žádost o územní souhlas úplná a splňuje požadavky podle stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, vydá stavební úřad do 30 dnů ode dne podání žádosti územní souhlas, který doručuje žadateli. Podle ustanovení § 96 odst. 4 stavebního zákona nabývá souhlas právních účinků dnem doručení žadateli. Územní souhlas se žadateli doručuje spolu s ověřeným situačním výkresem. S vyznačením účinnosti se souhlas dále doručuje osobám, které daly souhlas podle § 96 odst. 3 písm. d), dále pak dotčeným orgánům a místně příslušnému obecnímu úřadu.¹²¹

Zásadní požadavek zákona o doručování územního souhlasu s vyznačením účinnosti dotčeným subjektům je svým způsobem zatěžující. Jedná se o úpravu, která byla ve znění stavebního zákona provedena až zásahem v legislativním procesu, a bohužel nekoresponduje s doručováním např. souhlasu s ohlašovanou stavbou, které má stejnou formu jako územní souhlas, ale nemusí být doručen s vyznačením účinnosti. Nicméně tento zákonný požadavek je nutné respektovat a aplikovat v rozhodovací praxi stavebních úřadů.¹²²

Pokud předložený stavební záměr nespĺňuje podmínky pro vydání územního souhlasu, rozhodne stavební úřad usnesením o provedení územního řízení.¹²³

Územní souhlas je úkonem podle správního řádu části čtvrté a jeho přezkum je možný v přezkumném řízení, a to s využitím § 94 a násl. správního řádu.¹²⁴

Stavebník má povinnost u staveb, které podléhají zápisu do katastru nemovitostí (stavby nad 16 m²), ohlásit katastrálnímu úřadu změny, které se týkají jeho

¹²⁰ Otázky a odpovědi: Územní souhlas. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. - [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Otazky-a-odpovedi#CatName>.

¹²¹ § 96 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ze dne 14. 03. 2006.

¹²² Otázky a odpovědi: Územní souhlas. Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. - [cit. 2014-10-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Otazky-a-odpovedi#CatName>.

¹²³ § 96 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ze dne 14. 03. 2006.

¹²⁴ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, s. 244. ISBN 978-80-7380-430-5.

nemovitosti a doložit listinami (tedy i geometrickým plánem). Pokud tak neučiní, dopustí se přestupku podle katastrálního zákona.¹²⁵

Územní souhlas platí 2 roky ode dne vydání. Tato lhůta nelze prodloužit. Územní souhlas lze změnit na žádost oprávněného, vydáním nového územního souhlasu.¹²⁶

¹²⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ze dne 08. 08. 2013.

¹²⁶ § 96 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ze dne 14. 03. 2006.

8 SPOLEČNÝ ÚZEMNÍ SOUHLAS A SOUHLAS S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU¹²⁷

Novela stavebního zákona upravila v § 96a případy, kdy může stavební úřad vydat společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru. Společný souhlas lze vydat pouze na žádost stavebníka a po splnění podmínek uvedených v § 96 a 105 stavebního zákona a prováděcím právním předpise.¹²⁸

Pokud stavebník podá současně žádost o územní souhlas podle § 96 odst. 3 a o ohlášení stavebního záměru podle § 105, posoudí stavební úřad obě tyto žádosti, a to podle § 96 odst. 4 s přihlédnutím k § 106. Pokud obě tyto žádosti splňují uvedené požadavky, vydá stavební úřad společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Stavebník potom může provést ohlášený stavební záměr na základě společného souhlasu, který se doručuje stavebníkovi spolu s ověřenou projektovou dokumentací a štítkem s údaji o hlášení stavebního záměru, dotčeným orgánům a osobám uvedeným v § 96 odst. 3 písm. d) a v § 105 odst. 1 písm. f) a vlastníkovi stavby v případě, že není sám stavebníkem. Společný souhlas spolu s ověřenou projektovou dokumentací se dále doručí místně příslušnému obecnímu úřadu.

V případě, že žádost o územní souhlas nebo ohlášení stavebního záměru nesplňuje podmínky pro jeho vydání, postupuje stavební úřad podle § 96 odst. 5 stavebního zákona.

Dnem doručení souhlasu stavebníkovi nabývá společný souhlas právních účinků. Souhlas platí 2 roky ode dne, kdy byl vydán. Tuto platnost nelze prodloužit.

¹²⁷ § 96a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ze dne 14. 03. 2006.

¹²⁸ § 15, 15a, 18a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 10. 11. 2006.

PRAKTICKÁ ČÁST

9 METODY VÝZKUMU

9.1 Správní území Kraje Vysočina

V rámci České republiky zaujímá Kraj Vysočina centrální polohu. Sousedí s krajem Jihočeským, Středočeským, Pardubickým a Jihomoravským. Svoji rozlohou (téměř 6 800 km²) se Kraj Vysočina řadí mezi regiony nadprůměrné velikosti. Území Kraje Vysočina se administrativně člení na 5 okresů, 15 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (ORP) a 26 obvodů pověřených obecních úřadů (POÚ). Základní samosprávnou jednotkou jsou obce, kterých je v kraji 704 (stav od 1. ledna 2005). V současnosti má statut města 34 obcí kraje.

Obrázek č. 1: Správní území Kraje Vysočina



Zdroj:

https://www.google.cz/search?hl=cs&site=imghp&tbm=isch&source=hp&biw=1366&bih=633&q=vyso%C4%8Dina+mappy&oq=vyso%C4%8Dina+mappy&gs_l=img.3..0i24.1068.3688.0.4108.13.11.0.1.1.0.365.2010.0j2j4j2.8.0....0...1ac.1.55.img..4.9.2008.uFDsYWFuJ00#imgdii=_

Působnost stavebního úřadu Magistrátu města Jihlavy je pro obce: Dvorce, Hybrálec, Smrčná, Bílý Kámen, Boršov, Cejle (včetně katastrálního území Hutě), Cerekvička-Rosice, Dudín, Dušejov, Čížov, Hojkov, Hubenov, Rančířov, Rantířov, Ježená, Kalhov, Kostelec, Malý Beranov, Měšín, Milíčov, Mirošov, Opatov, Plandry, Puklice, Střítež, Šimanov, Vílanec, Vyskytná nad Jihlavou, Zbilidy, Zbinohy, Větrný Jeníkov (včetně katastrálního území Velešov), Ústí (včetně katastrálního území Branišov u Jihlavy), Jihlava (včetně katastrálního území Pančava, Sasov, Helenín,

Horní Kosov, Hruškové Dvory, Bedřichov u Jihlavy, Staré Hory, Pávov, Antonínův Důl, Kosov u Jihlavy, Vysoká u Jihlavy, Popice u Jihlavy a Hosov), Velký Beranov (včetně katastrálního území Bradlo a Jeclov), Vyskytná nad Jihlavou (včetně katastrálního území Rounek), Vílanec (včetně katastrálního území Loučky u Jihlavy), Puklice (včetně katastrálního území Studénky a Petrovice u Jihlavy).

Obrázek č. 2: Správní území stavebního úřadu Magistrátu města Jihlavy



Zdroj: Stavební úřad Jihlava

9.2 Cíl výzkumu

V případě územního rozhodování vnesl stavební zákon č. 183/2006 Sb., několik zjednodušujících postupů, které umožňují získat stavebníkům rychleji právo k realizaci svých stavebních záměrů.

Po šesti letech užívání nového stavebního zákona v praxi, nabyla dne 1. ledna 2013 účinnosti novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., která některé postupy při posuzování záměrů a vedení řízení zpřesnila a zjednodušila.

Poměrně přínosným se stal taxativní výčet staveb, uvedených v § 79 odst. 2 stavebního zákona, které nemusí být nijak povoleny ani umístěny. To ale platí pouze v případě splnění dalších podmínek uvedených v zákoně.

Novelou stavebního zákona došlo rovněž k úpravě ustanovení § 103 odst. 1 stavebního zákona, kde jsou vymezeny další stavební záměry, pro které postačí vydání územního rozhodnutí, bez dalšího povolovacího režimu. Nebo v případě jednodušších staveb vydání územního souhlasu.

Územní rozhodnutí lze za podmínek uvedených v zákoně vydat buď jako samostatné rozhodnutí ve věci, nebo jeli to účelné, vést společné územní a stavební řízení a vydat jedno společné rozhodnutí. Tato úprava je rovněž řešena novelou stavebního zákona.

V případě, že stavebník zamýšlí uskutečnit svůj stavební záměr jinak, než tak jak byl předložen na stavební úřad, a pro který bylo stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí, lze na žádost stavebníka vydat stavebním úřadem rozhodnutí o změně územního rozhodnutí. Rovněž pokud se stavebník rozhodne, že svůj stavební záměr nebude realizovat, může podat na stavební úřad žádost o zrušení územního rozhodnutí. Územní rozhodnutí lze rovněž změnit nebo zrušit z moci úřední, a to například v případě řízení o umístění veřejně prospěšné stavby.

U jednodušších staveb lze vydat buď územní souhlas, který je možné na základě podmínek uvedených v zákoně vydat společně se souhlasem s provedením stavebního záměru. Vydání tohoto opatření je umožněno § 96a stavebního zákona.

Mezi další zjednodušující postupy při rozhodování v území patří veřejnoprávní smlouva a zjednodušené územní řízení. Tyto dva instituty byly rovněž novelou stavebního zákona upraveny podrobněji. Přesto nejsou stavebníky moc využívány.

Stavební zákon v § 169 rovněž připouští možnost povolit stavebníkovi jeho stavební záměr, který není v souladu s prováděcí vyhláškou, a to vydáním rozhodnutí o povolení výjimky z příslušného ustanovení vyhlášky.

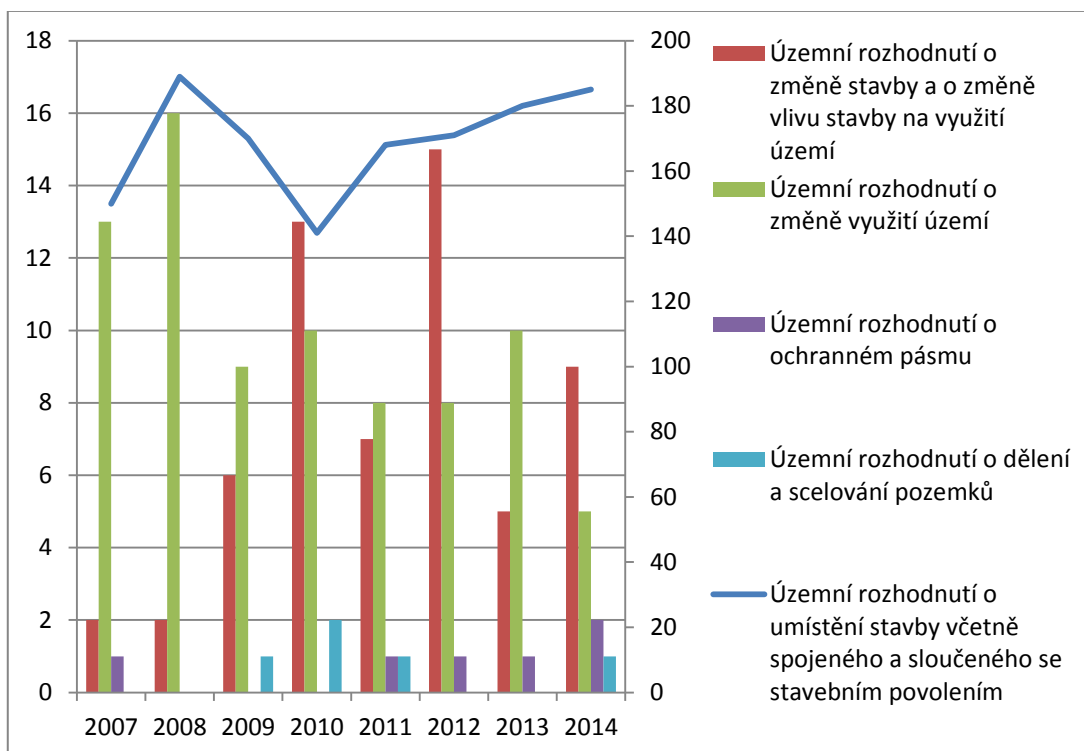
První tabulka se zabývá případy, kdy stavebník požádal o vydání rozhodnutí o umístění stavby, které lze za splnění podmínek zákona spojit se stavebním povolením a vydat jedno rozhodnutí, nebo vydat jako společné rozhodnutí. Další povolovacím režimem je rozhodnutí o změně stavby, o změně využití území, o ochranném pásmu a rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

Tabulka č. 1: Přehled vydaných rozhodnutí stavebním úřadem Magistrátu města Jihlavy, část 1. (2007 - 2014)

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Územní rozhodnutí o umístění stavby včetně spojeného a sloučeného se stavebním povolením	150	189	170	141	168	171	180	185
Územní rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území	2	2	6	13	7	15	5	9
Územní rozhodnutí o změně využití území	13	16	9	10	8	8	10	5
Územní rozhodnutí o ochranném pásmu	1	-	-	-	1	1	1	2
Územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků	-	-	1	2	1	-	-	1

Zdroj: Stavební úřad Jihlava

Graf č. 1: Grafické zobrazení tabulky č. 1



Z tabulky č. 1 vyplývá, že územní rozhodnutí o umístění stavby, které lze vydat buď jako samostatné rozhodnutí, nebo lze toto rozhodnutí vydat společně se stavebním povolením, jsou poměrně často využívaným povolovacím režimem. Jako druhým nejčastěji využívaným institutem při rozhodování v území je rozhodnutí o změně využití území. Dále je z tabulky patrné, že rozhodnutí o ochranném pásmu a rozhodnutí o dělení a scelování pozemků nejsou příliš využívanými povolovacími režimy.

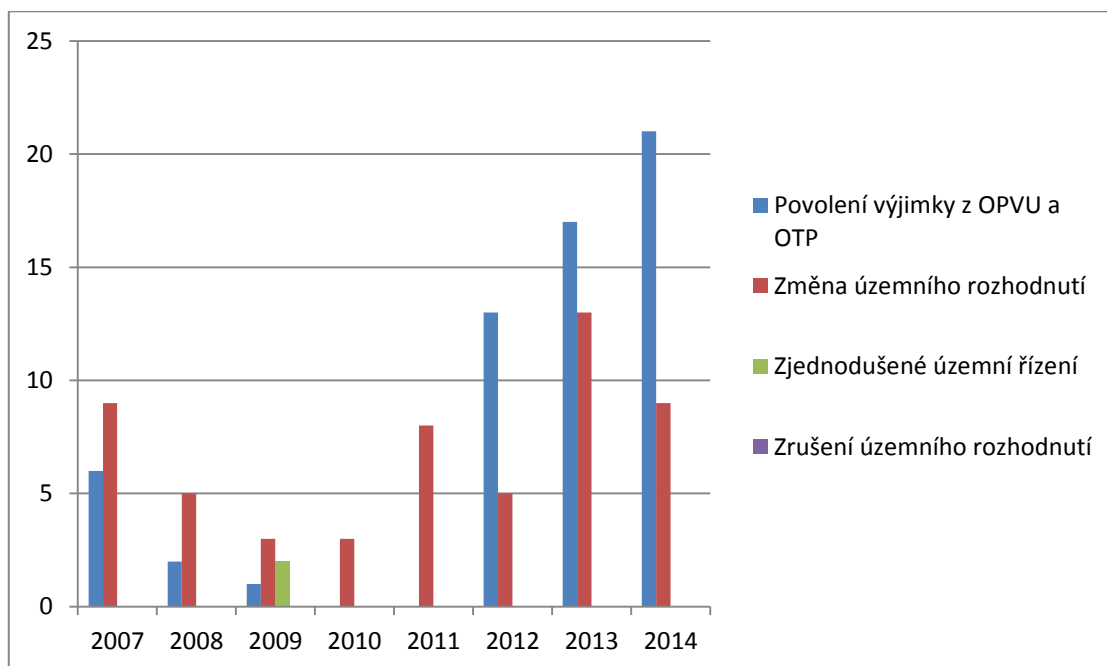
Další tabulka se zabývá případy, kdy stavebník požádal o vydání rozhodnutí o povolení výjimky z OTP („o technických požadavcích na stavby“) a OPVU („o obecných požadavcích na využívání území“), o vydání rozhodnutí o změně územního rozhodnutí a o vydání rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení. Další rozhodnutí se týká počtu vydaných rozhodnutí o zrušení vydaného územního rozhodnutí, ke kterému může dojít jak na žádost stavebníka, tak ze strany stavebního úřadu.

Tabulka č. 2: Přehled vydaných rozhodnutí stavebním úřadem Magistrátu města Jihlavy, část 2. (2007 - 2014)

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Povolení výjimky z OPVU a OTP	6	2	1	-	-	13	17	21
Změna územního rozhodnutí	9	5	3	3	8	5	13	9
Zjednodušené územní řízení	-	-	2	-	-	-	-	-
Zrušení územního rozhodnutí	-	-	-	-	-	-	-	-

Zdroj: Stavební úřad Jihlava

Graf č. 2: Grafické zobrazení tabulky č. 2



Z výše uvedených údajů vyplývá, že počet vydaných rozhodnutí o povolení výjimky se od roku 2012 mírně zvýšil, a to i přesto, že od 1. ledna 2013 došlo spolu s účinností novely stavebního zákona k novelizaci zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, čímž došlo k zpoplatnění vydaných rozhodnutí o povolení výjimky. Počet vydaných rozhodnutí o změně územního rozhodnutí se v průběhu let 2007 – 2014 nijak výrazně nemění. Institut zjednodušeného územního řízení příliš nezaujal a v praxi není často využíván. Rovněž lze podle tabulky jednoznačně říct, že nedochází k rušení územních rozhodnutí, což je jistě pozitivní informace jak pro pracovníky stavebních úřadů, tak pro stavebníky.

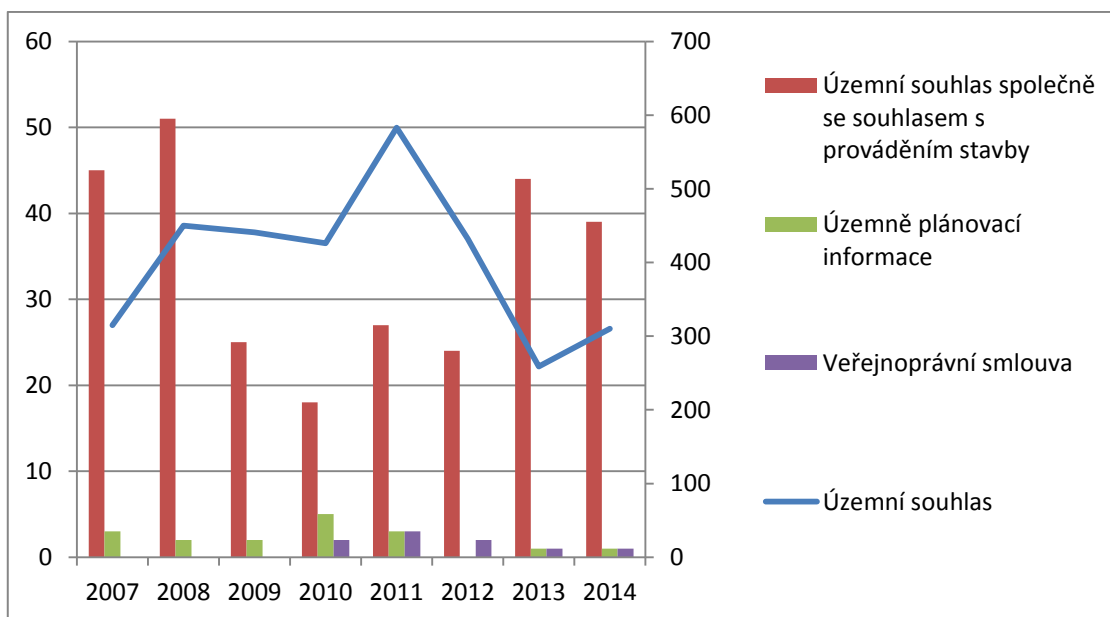
Třetí tabulka se zabývá případy, kdy stavebník požádá o vydání územního souhlasu, o vydání územního souhlasu společně se souhlasem s prováděním stavby, územně plánovací informace, nebo veřejnoprávní smlouvy.

Tabulka č. 3: Přehled opatření vydaných stavebním úřadem Magistrátu města Jihlavy (2007- 2014)

Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Územní souhlas	315	450	441	426	583	432	259	310
Územní souhlas společně se souhlasem s prováděním stavby	45	51	25	18	27	24	44	39
Územně plánovací informace	3	2	2	5	3	-	1	1
Veřejnoprávní smlouva	-	-	-	2	3	2	1	1

Zdroj: Stavební úřad Jihlava

Graf č. 3: Grafické zobrazení tabulky č. 3



Z výše uvedených údajů lze jednoznačně říci, že jedním z nejvíce využívaného povolovacího režimu, který vznikl spolu s nabytím účinnosti nového stavebního zákona (1. ledna 2007), je územní souhlas. V případě velké novely stavebního zákona, účinné od 1. ledna 2013, nedošlo v počtu vydaných územních souhlasů k žádné výrazné změně. Stavební zákon rovněž připouští možnost, kdy lze za podmínek stanovených zákonem vydat územní souhlas společně se souhlasem s prováděním ohlášeného stavebního záměru. Z tabulky č. 3 lze snadno usoudit, že k vydání společných souhlasů nedochází příliš často. Vydávání územně plánovací informace se v praxi

velmi neosvědčilo, stejně tak jako možnost uzavření veřejnoprávní smlouvy, kterou lze za podmínek uvedených v zákoně nahradit vydání územního rozhodnutí.

9.3 Shrnutí

Nový stavební zákon zavedl do praxe mnoho nových povolovacích režimů, které měly zjednodušit práci stavebním úřadům a urychlit proces povolování staveb. V mnoha případech však vnesl při posuzování stavebních záměrů a při jejich rozhodování spoustu aplikačních problémů a nejasností. Proto byl stavební zákon v krátké době několikrát novelizován. Velká novela stavebního zákona účinná od 1. ledna 2013, má za úkol zpřesnit a zjednodušit některé postupy.

Již teď lze po dvouleté účinnosti novely stavebního zákona říci, že v některých případech byla velmi přínosná. Například stavby, které jsou uvedeny v § 79 odst. 2 stavebního zákona, nyní nevyžadují žádné opatření stavebního úřadu. Poměrně využívané je ustanovení § 79, odst. 2, písm. o), kdy na pozemku rodinného domu, nebo stavby pro rodinnou rekreaci, lze bez vydání opatření nebo rozhodnutí stavebního úřadu umístit stavbu do 25 m² zastavěné plochy a do 5,0 m výšky, pokud bude umístěna nejméně 2,0 m od hranic společných pozemků.

Nejvíce využívaným povolovacím režimem v rámci územního rozhodování je územní rozhodnutí o umístění stavby, které lze za splnění podmínek zákona, a pokud o to stavebník požádá, vydat jako spojené rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení. Novela stavebního zákona upravila v § 94a možnost toto řízení vést jako řízení společné, které není třeba spojovat podle správního řádu. Tento povolovací režim je stavebníky i stavebními úřady poměrně hodně využíván.

Velmi přínosné je rovněž vydání územního souhlasu pro stavby uvedené v § 104 odst. 1 stavebního zákona, o zastavěné ploše do 50 m². Poměrně zvláštní je doručování osobám v případě vydání územního souhlasu, kdy za splnění podmínek uvedených v zákoně lze vydat územní souhlas, který se doručuje pouze žadateli. Při převzetí písemnosti žadatelem nabývá územní souhlas právních účinků, a o tomto jsou vyzooměním informovány osoby, které s tímto záměrem před vydáním územního souhlasu vyslovily písemný souhlas, a to na situační snímek.

Bohužel v § 104 odst. 1 stavebního zákona, zůstává nelogické ustanovení, které se týká staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci do 150 m² zastavěné plochy, kdy pro jejich povolení stačí vydání územního souhlasu a souhlasu s ohlašovanou stavbou a stavby, které přesahují tuto míru, vyžadují téměř vždy vydání územního

rozhodnutí, které je nejen delší, ale i dražší. Pozitivní je, že toto rozhodnutí lze vydat společně s povolením stavby. Přesto se dnes staví spousta přízemních domů, které sice mají zastavěnou plochu větší než 150 m², ale provádění stavby je jednodušší než u rodinného domu, který sice má zastavěnou plochu do 150 m², ale většinou má 2 nadzemní podlaží a podkroví.

V případě obesílání účastníků řízení, ať už se jedná o územní řízení, nebo společné územní a stavební řízení, došlo velkou novelou stavebního zákona k podstatně pozitivní změně, kdy se účastníkům řízení, v případě, že se nejedná o řízení s velkým počtem účastníků a v případě, kdy má obec platný územní plán, doručují písemnosti do vlastních rukou. Tato úprava je přínosná hlavně pro stavebníky, kdy není tento proces tak zdoluhavý, jako v předešlé úpravě, kdy se vedlejším účastníkům řízení, pokud měla obec schválený územní plán, doručovalo formou veřejné vyhlášky.

Rovněž v případě rozhodování o povolení výjimky z příslušných ustanovení vyhlášky, např. u vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, která byla změněna novelou vydanou pod č. 431/2012 Sb., a to v souvislosti s velkou novelou stavebního zákona, doznala pozitivní změny, kdy došlo k možnosti umístit na pozemku stavby pro bydlení, nebo stavby pro rodinnou rekreaci další stavby, které s touto činností souvisí nebo ji podmiňují. V předešlé úpravě byly podmínky poměrně přísnější. Součástí vyhlášky je i možnost udělení výjimky, a to z příslušných ustanovení této vyhlášky.

Stále jsou málo využívanými povolovacími režimy veřejnoprávní smlouva a zjednodušené územní řízení. U veřejnoprávní smlouvy je zřejmě problém v tom, že ji musí stavebník vyhotovenou předložit na stavební úřad. Tato smlouva musí mít náležitosti rozhodnutí, což pro laika není jednoduchá záležitost. Dále musí být veřejnoprávní smlouva podepsána všemi osobami, které by byly v případě řízení jeho účastníky. Pokud by nastal problém, vedlo by se klasické řízení, čímž by se pro stavebníky celý proces značně časově protáhl.

V případě zjednodušeného územního řízení, může nastat podobná situace jako v případě veřejnoprávní smlouvy, kdy pokud po zveřejnění návrhu výroku rozhodnutí dojde k podání námitek, rozhodne stavební úřad o projednání záměru v územním řízení. Stavebníkovi se tak doba pro vydání rozhodnutí ještě více prodlouží, protože stavební úřad vede celé řízení znovu. Další nevýhodou je, že zjednodušené územní řízení nelze spojit se stavebním řízením a vydat společné rozhodnutí.

ZÁVĚR

Bakalářská práce je zaměřena především na oblast územního rozhodování podle zákona č. 183/2006 Sb., které je poměrně složitým procesem jak pro stavební úřady, tak pro stavebníky. Územní rozhodování je postup příslušného správního orgánu vedoucí k vydání rozhodnutí. Kromě územního rozhodnutí jde v určitých případech rozhodnout na základě regulačního plánu, ve zkráceném územním řízení, za podmínek uvedených v zákoně vydat územní souhlas, nebo na žádost stavebníka uzavřít veřejnoprávní smlouvu.

V případech, kdy je to možné, využívají stavební úřady zjednodušující postupy, aby dotčené orgány a stavebníky co nejméně zatěžovaly. V souladu se zákonem a při splnění podmínek stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, lze rozhodnout ve věci vydáním společného rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení, nebo je-li to možné, vydat společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.

Při rozhodování v území může docházet, a také často dochází k značné variabilitě procesních postupů. Jeden druh stavby může být povolen několika způsoby, jež závisí na podmínkách území, platné územně plánovací dokumentaci a na posouzení stavebního úřadu.

Stavebník, který zamýšlí realizovat svůj stavební záměr, má na výběr z několika možností. Buď požádá na příslušném stavebním úřadě o vydání územního rozhodnutí, pokud je to možné, může podat žádost o vydání společného územního a stavebního řízení, anebo požádá o územní souhlas, který je možno na základě předložené žádosti vydat společně se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru. Stavebník může rovněž předložit vypracovanou veřejnoprávní smlouvu, popř. požádat na stavebním úřadě o zjednodušené územní řízení. Povolovací institut veřejnoprávní smlouvy a zjednodušeného územního řízení nejsou v praxi příliš využívány, což se ale může časem změnit.

Stavební zákon rovněž umožňuje i realizaci takových staveb, které dle stavebního zákona nevyžadují územní rozhodnutí, stavební povolení, ani žádné další opatření stavebního úřadu. Přesto je zákonná povinnost stavebníka, před zahájením stavby provést řádnou přípravu stavby, zajistit si informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu. Při provádění stavby se

stavebník musí chovat tak, aby svojí činností co nejméně obtěžoval sousední pozemky a při stavbě postupovat v souladu s prováděcími předpisy.

Ke stavebnímu zákonu náleží několik vyhlášek, které podrobně upravují obsah některých jeho ustanovení. Se stavebním zákonem souvisí spousta dalších právních předpisů, které se navzájem ovlivňují. Zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, jehož účelem je vytvořit podmínky pro ochranu života, zdraví občanů a majetku před požáry, nebo zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, podle kterého se počítají správní poplatky za vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu, rozhodnutí o povolení výjimky, stavebního povolení a dalších.

Stavební úřady při své rozhodovací činnosti postupují rovněž v součinnosti s dotčenými orgány, které vydávají závazná stanoviska, která jsou důležitým podkladem pro rozhodování v území. Zpracovatel projektové dokumentace je povinen zpracovat do dokumentace stavby podmínky, které jsou uvedeny v závazném stanovisku vydaném dotčeným orgánem, např. vodoprávním úřadem, odborem dopravy, orgánem ochrany přírody a krajiny atd.

Územní rozhodování je důležitým institutem stavebního zákona. Jeho vlastní procesní postupy jsou upraveny stavebním zákonem se subsidiárním využitím správního řádu. Správní řád upravuje postupy správních orgánů při výkonu veřejné správy, které nejsou upraveny jinými právními předpisy. V případech, pro které není zvláštní úprava stanovena ve stavebním zákoně, stavební úřad postupuje dle správního řádu.

Tato práce je souhrnem dostupných informací z literatury, včetně soudních rozhodnutí, vydaných metodik a informací ze získané praxe. Při jejím zpracování bylo vycházeno z nejnovějších pramenů se zaměřením na stavební právo a jeho porovnáním s předchozí právní úpravou.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Základní odborná literatura:

BLAŽKOVÁ, M. a J. MACHAČKOVÁ. *Územní rozhodování a ohlašování: jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací*. Praha: Linde, 2007, 237 s. ISBN 978-80-7201-645-7.

KLIKOVÁ, A., HAVLAN, P., VALACHOVÁ, K. a E. HAMPLOVÁ. *Stavební právo: Praktická právnická příručka*. 3. vydání. Praha: Linde, 2009, 218 s. ISBN 978-80-7201-764-5.

MAIER, K. a kol. *Udržitelný rozvoj území*. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, a. s, 2012, 256 s. ISBN 978-80-247-4198-7.

MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T., TUNKA, M. a Z. VOBRÁTILOVÁ. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, 838 s. ISBN 978-80-7380-430-5.

MAREK, K. a P. PRŮCHA. *Stavební právo v teorii a praxi*. 1. vyd. Praha 2: Leges, 2011, 400 s. ISBN 978-80-87576-00-7.

ONDRUŠ, R. *Správní řád, nový zákon s důvodovou zprávou a poznámkami*. 1. vydání. Praha: Linde, 2005, 515 s. ISBN 80-7201-523-0.

PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk s.r.o., 2010, 331 s. ISBN 978-80-7380-253-0.

PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1.vyd. Praha 7: Grada Publishing a. s., 2013, 770 s. ISBN 978-80-247-3865-9.

PRŮCHA, P. *Správní řád s poznámkami a judikaturou*. 1. vydání. Praha: Leges, 2012, 464 s. ISBN 978-80-87576-35-9.

Zákony

Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 08. 01. 1969.

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 17. 12. 1985.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 19. 04. 1988.

Zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 17. 05. 1990.

Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ze dne 16. 12. 1992.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 19. 02. 1992.

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 04. 05. 1992.

Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolení autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 07. 05. 1992.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 19. 05. 1992.

Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 29. 09. 1994

Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 29. 09. 1994.

Zákon č. 266/1994 S., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 12. 1994.

Zákon č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 23. 01. 1997.

Zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 24. 01. 1997.

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 12. 04. 2000.

Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 12. 04. 2000.

Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 20. 02. 2001.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 28. 06. 2001.

Zákon č. 314/2002/ Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 13. 06. 2002.

Zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 02. 2002.

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon ze dne 24. 06. 2004.

Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 26. 11. 2004.

Zákon č. 458/2000 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 22. 02. 2005.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ze dne 14. 03. 2006.

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ze dne 14. 03. 2006.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ze dne 03. 02. 2012.

Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 S., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony, ze dne 19. 09. 2012.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ze dne 08. 08. 2013.

Vyhlášky

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 10. 11. 2006.

Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 10. 11. 2006.

Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 10. 11. 2006.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 10. 11. 2006.

Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích, zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, stanoví technické požadavky na stavby pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, ve znění pozdějších předpisů, ze dne 5. 11. 2009.

Seznam internetových zdrojů

Salvia kraken [online]. 2007 [cit. 2014-10-16]. Dostupné z: <http://www.slv.cz/>.

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. - [cit. 2014-10-16]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Uvodni-strana>.

Nejvyšší správní soud [online]. 2003 [cit. 2014-10-16]. Dostupné z: <http://www.nssoud.cz/Uvod/art/1>.

Ústav územního rozvoje [online]. 2001 [cit. 2014-10-16]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/>.

Jan Wintr [online]. - [cit. 2014-10-16]. Dostupné z: <http://www.wintr.webz.cz/>.

Google: obrázky. Google [online]. 2008 [cit. 2015-02-12]. Dostupné z: https://www.google.cz/search?hl=cs&site=imghp&tbn=isch&source=hp&biw=1366&bih=633&q=vysoc4%8Dina+mapy&oq=vysoc4%8Dina+mapy&gs_l=img.3..0i24.1068.3688.0.4108.13.11.0.1.1.0.365.2010.0j2j4j2.8.0....0...1ac.1.55.img..4.9.2008.uFDsYWFUj00#imgdii=_.

Stavební úřad: Žádost o územní souhlas. Oficiální stránky města Jihlavy [online]. 2013 [cit. 2015-02-12]. Dostupné z: <http://www.jihlava.cz/zadost-o-uzemni-souhlas/d-494475/p1=50141>.

Stavební úřad: Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby. Oficiální stránky města Jihlavy [online]. 2013 [cit. 2015-02-12]. Dostupné z: <http://www.jihlava.cz/zadost-o-vydani-rozhodnuti-o-umisteni-stavby/d-494448/p1=50141>.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A – Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby	I
Příloha B – Žádost o územní souhlas	IX

PŘÍLOHY

Příloha A – Žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby

„Příloha č. 1 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.

Adresa příslušného úřadu

Úřad:

Ulice:

PSČ, obec:

Věc: ŽÁDOST O VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY

v územním řízení

ve zjednodušeném územním řízení

podle ustanovení § 86 ve spojení s § 79 a 85 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a § 3 a § 13b vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

ČÁST A

I. Identifikační údaje stavby

(název stavby / změny stavby, druh a účel stavby / změny stavby, místo stavby / změny stavby – obec, ulice, číslo popisné / evidenční)

.....

.....

.....

.....

.....

II. Pozemky, na kterých se stavba umísťuje

katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra

Umísťuje-li se stavba / změna stavby na více pozemcích / stavbách, žadatel připojuje údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze: ano ne

III. Identifikační údaje žadatele

(fyzická osoba uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; pokud záměr souvisí s její podnikatelskou činností, uvede fyzická osoba jméno, příjmení, datum narození, IČ, bylo-li přiděleno, místo trvalého pobytu popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby)

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

Telefon / mobilní telefon:

Fax / e-mail:

Datová schránka:

Žádá-li o vydání rozhodnutí více žadatelů, připojují se údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:

ano ne

IV. Žadatel jedná

samostatně

je zastoupen; v případě zastoupení na základě plné moci, je plná moc připojena v samostatné příloze (u fyzické osoby se uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě adresa pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby):

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

Telefon / mobilní telefon:

Fax / e-mail:

Datová schránka:

V. Posouzení vlivu stavby / její změny na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu

- stavba / změna stavby nevyžaduje posouzení jejích vlivů na životní prostředí:
- nevztahuje se na ni zákon č. 100/2001 Sb. ani § 45h a 45i zákona č. 114/1992 Sb.
 - stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti
 - sdělení příslušného úřadu, že stavba / její změna, která je podlimitním záměrem, nepodléhá zjišťovacímu řízení
 - závěr zjišťovacího řízení, kterým se stanoví, že stavba / její změna nemůže mít významný vliv na životní prostředí
- stavba / změna stavby vyžaduje posouzení jejích vlivů na životní prostředí:
- stavba / změna stavby byla posouzena před podáním žádosti o vydání rozhodnutí – žadatel doloží stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí
 - stavba / změna stavby bude posouzena souběžně s územním řízením – žadatel předloží současně dokumentaci vlivu záměru na životní prostředí

Vdne.....

.....

podpis

ČÁST B

Přílohy k žádosti o vydání územního rozhodnutí v územním řízení:

1. Doklad prokazující vlastnické právo žadatele nebo smlouva nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem.
2. Souhlas vlastníka pozemku / stavby (v případě, že je odlišný od žadatele), na němž má být stavba umístěna nebo provedena změna stavby, obsahující identifikaci pozemku / stavby a záměru žadatele.
3. Plná moc v případě zastupování, není-li udělena plná moc pro více řízení, popřípadě plná moc do protokolu.
4. Seznam a adresy oprávněných osob z věcných práv k pozemkům nebo stavbám, na kterých se stavba / změna stavby umísťuje.
5. Seznam a adresy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. V případě řízení s velkým počtem účastníků (tj. s více než 30 účastníky) se tyto osoby identifikují pouze označením pozemků a staveb dotčených vlivem záměru evidovaných v katastru nemovitostí.
6. Celková situace v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel, se zakreslením stavebního pozemku, požadovaného umístění stavby / změny stavby, s vyznačením vazeb a účinků na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
7. U liniových staveb delších než 1 000 m a u staveb zvláště rozsáhlých se doklad uvedený v bodě 5. doplní zákresem stavby na mapovém podkladě v měřítku 1:10 000 až 1:50 000.
8. Dokumentace podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., jejíž součástí jsou:
 - závazná stanoviska dotčených orgánů, popřípadě jejich rozhodnutí opatřená doložkou právní moci nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů, pokud mohou být veřejné zájmy, které tyto orgány podle zvláštního právního předpisu hájí, umístěním stavby dotčeny, s uvedením příslušného orgánu, č.j. a data vydání,
 - stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných

a bezpečnostních pásem, popřípadě vyznačená na situačním výkresu, s uvedením příslušného vlastníka, č.j. a data vydání.

9. Smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouva, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury.
10. U výrobků, které plní funkci stavby, doklad podle zvláštního právního předpisu prokazujícího shodu jeho vlastností s požadavky na stavby podle § 156 stavebního zákona nebo technickou dokumentaci výrobce nebo dovozce, popřípadě další doklad, z něhož je možné ověřit dodržení požadavků na stavby.
11. Stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti; sdělení příslušného úřadu, že stavba / její změna, která je podlimitním záměrem, nepodléhá zjišťovacímu řízení; závěr zjišťovacího řízení, že stavba / její změna nemůže mít významný vliv na životní prostředí.
12. Stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, bylo-li vydáno.
13. Dokumentace vlivů záměru na životní prostředí, bude-li posouzení probíhat v rámci územního řízení.
14. Další přílohy podle části A
 - k bodu II. žádosti
 - k bodu III. žádosti

ČÁST C

Přílohy k žádosti o vydání územního rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení:

1. Doklad prokazující vlastnické právo žadatele nebo smlouva nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem.
2. Souhlasy účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, jež jsou předmětem územního řízení, souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.
3. Souhlasy účastníků řízení, kteří mají společnou hranici s těmito pozemky; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.
4. Plná moc v případě zastupování, není-li udělena plná moc pro více řízení, popřípadě plná moc do protokolu.
5. Seznam a adresy oprávněných osob z věcných práv k pozemkům nebo stavbám, na kterých se stavba / změna stavby umísťuje.
6. Celková situace v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel, se zakreslením stavebního pozemku, požadovaného umístění stavby / změny stavby, s vyznačením vazeb a účinků na okolí, zejména vzdáleností od hranic pozemku a sousedních staveb.
7. U liniových staveb delších než 1 000 m a u staveb zvláště rozsáhlých se doklad uvedený v bodě 5. doplní zákresem stavby na mapovém podkladě v měřítku 1:10 000 až 1:50 000.
8. Dokumentace podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 499/2006 Sb., jejíž součástí jsou:
 - závazná stanoviska dotčených orgánů, popřípadě jejich rozhodnutí opatřená doložkou právní moci nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů, pokud mohou být veřejné zájmy, které tyto orgány podle zvláštního právního předpisu hájí, umístěním stavby dotčeny, s uvedením příslušného orgánu, č.j. a data vydání,
 - stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, popřípadě vyznačená na situačním výkresu, s uvedením příslušného vlastníka, č.j. a data vydání.

9. Smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouvu, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury.
10. U výrobků, které plní funkci stavby, doklad podle zvláštního právního předpisu prokazujícího shodu jeho vlastností s požadavky na stavby podle § 156 stavebního zákona nebo technickou dokumentaci výrobce nebo dovozce, popřípadě další doklad, z něhož je možné ověřit dodržení požadavků na stavby.
11. Stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti; sdělení příslušného úřadu, že stavba / její změna, která je podlimitním záměrem, nepodléhá zjišťovacímu řízení; závěr zjišťovacího řízení, že stavba / její změna nemůže mít významný vliv na životní prostředí.
12. Další přílohy podle části A:
 - k bodu II. žádosti
 - k bodu III. žádosti

Zdroj: <http://www.jihlava.cz/zadost-o-vydani-rozhodnuti-o-umisteni-stavby/d-494448/p1=50141>

Příloha č. 7 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.

Adresa příslušného úřadu

Úřad:

Ulice:

PSČ, obec:

Věc: ŽÁDOST O ÚZEMNÍ SOUHLAS

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 rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.

ČÁST A

I. Identifikační údaje záměru

(druh a účel záměru, v případě souboru staveb označení jednotlivých staveb souboru, místo záměru – obec, ulice, číslo popisné / evidenční)

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

II. Pozemky, na kterých se záměr umísťuje

katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra

Umísťuje-li se záměr na více pozemcích / stavbách, žadatel připojuje údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze: ano ne

III. Identifikační údaje žadatele

(fyzická osoba uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; pokud záměr souvisí s její podnikatelskou činností, uvede fyzická osoba jméno, příjmení, datum narození, IČ, bylo-li přiděleno, místo trvalého pobytu popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě též adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby)

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

Telefon / mobilní telefon:

Fax / e-mail:

Datová schránka:

Žádá-li o vydání rozhodnutí více žadatelů, připojují se údaje obsažené v tomto bodě v samostatné příloze:

ano ne

IV. Žadatel jedná

samostatně

je zastoupen; v případě zastoupení na základě plné moci, je plná moc připojena v samostatné příloze (u fyzické osoby se uvede jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu popřípadě adresa pro doručování, není-li shodná s místem trvalého pobytu; právnická osoba uvede název nebo obchodní firmu, IČ, bylo-li přiděleno, adresu sídla popřípadě adresu pro doručování, není-li shodná s adresou sídla, osobu oprávněnou jednat jménem právnické osoby):

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

.....
Telefon / mobilní telefon:

Fax / e-mail / datová schránka:

V. Popis záměru

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

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

Záměr nevyžaduje posouzení jeho vlivů na životní prostředí:

- nevztahuje se na něj zákon č. 100/2001 Sb. ani § 45h a 45i zákona č. 114/1992 Sb.
- stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti
- sdělení příslušného úřadu, že podlimitní záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení

Vdne.....

.....

podpis

ČÁST B

Přílohy k žádosti:

1. Doklad prokazující vlastnické právo žadatele nebo smlouva nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem.
2. Souhlas vlastníka pozemku / stavby (v případě, že je odlišný od žadatele), na němž má být záměr uskutečněn, obsahující identifikaci pozemku / stavby a záměru žadatele.
3. Plná moc v případě zastupování, není-li udělena plná moc pro více řízení, popřípadě plná moc do protokolu.
4. Seznam a adresy oprávněných osob z věcných práv k pozemkům nebo stavbám, na kterých se stavba / změna stavby umísťuje.
5. Souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a tyto pozemky mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.
6. Celková situace v měřítku katastrální mapy včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného záměru, s vyznačením vazeb a účinků na okolí.
7. Jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy podle jeho charakteru, zejména půdorysy rozhodujících podlaží a pohledů u budov; popis záměru musí vždy splňovat podmínky ze závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury.
8. Stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým tento orgán vyloučil významný vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti; sdělení příslušného úřadu, že podlimitní záměr nepodléhá zjišťovacímu řízení.
9. Závazná stanoviska dotčených orgánů, popřípadě jejich rozhodnutí opatřená doložkou právní moci, 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
 - energetiky
 - využívání jaderné energie a ionizujícího záření

- elektronických komunikací
- obrany státu
- bezpečnosti státu
- civilní ochrany
- požární ochrany
- bezpečnosti práce
- další.....
-
-

10. Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení záměru nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, vyznačená na situačním výkresu, a to na úseku:

- elektřiny
- plynu
- vody
- kanalizace
- rozvodu tepla
- elektronických komunikací
- dopravy
- další
-
-

11. U výrobků, které plní funkci stavby, doklad podle zvláštního právního předpisu prokazujícího shodu jeho vlastností s požadavky na stavby podle § 156 stavebního zákona nebo technickou dokumentaci výrobce nebo dovozce, popřípadě další doklad, z něhož je možné ověřit dodržení požadavků na stavby.

12. Další přílohy podle části A:

- k bodu II. žádosti
- k bodu III. Žádosti

Zdroj: <http://www.jihlava.cz/zadost-o-uzemni-souhlas/d-494475/p1=50141>

BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE

Jméno autora: Hana Vidláková

Obor: Právo v podnikání

Forma studia: kombinovaná

Název práce: Územní rozhodování

Rok: 2015

Počet stran textu bez příloh: 54

Celkový počet stran příloh: 13

Počet titulů českých použitých zdrojů: 9

Počet titulů zahraničních použitých zdrojů: 0

Počet internetových zdrojů: 8

Počet ostatních zdrojů: 33

Vedoucí práce: JUDr. Zdeněk Fiala, Ph.D.