# Územní plánování a územní rozhodování

pozemkové právo
podzim 2011
Ivana Průchová

# Prameny právní úpravy

- Zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
  - Pozn. návrh novely StZ – více než 200 změnových bodů
    - prováděcí předpisy
- Zák.č.186/2006 Sb., o změně  některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění (zejména vazba na dotčené orgány – závazná stanoviska)
- proces
  - správní řád
  - soudní řád správní
    - Pozor! – novela ve věci soudního přezkumu opatření obecné povahy – novela ust. § 101a násl. ve spoj. s přechodnými ustanoveními novely s.ř.s.
      - týká se nástrojů územního plánování, které jsou svojí formou OOP (viz dále)

# Organizace veřejné správy na úseku územního plánování a územního rozhodování

- orgány územního plánování
- stavební úřady

# Orgány územního plánování

- **orgány obcí**
- **orgány obcí ve věcech územního plánování vykonávají svoji působnost jako působnost přenesenou, s výjimkou případů, kdy zákon stanoví, že o věci rozhoduje zastupitelstvo obce – pak se jedná o samostatnou působnost**
  - **agenda územních plánů a regulačních plánů, s nimi souvisejících územně plánovacích podkladů, vymezení zastavěného území, územní opatření**
    - **Rada obcí pro udržitelný rozvoj území – zvláštní orgán**
- **orgány krajů**
  - **orgány krajů ve věcech územního plánování vykonávají svoji působnost jako působnost přenesenou, s výjimkou případů, kdy zákon stanoví, že o věci rozhoduje zastupitelstvo kraje – pak se jedná o samostatnou působnost**
  - **agenda zásad územního rozvoje, regulačních plánů nadmístního významu a souvisejících územně plánovacích podkladů, popř. agenda územních opatření**
- **Ministerstvo pro místní rozvoj**
  - **Dozor ve věcech územního plánování, pořizuje politiku územního rozvoje**
- **Ministerstvo obrany**
  - **Území vojenských újezdů**

# Ad orgány územního plánování

- Obce s rozšířenou působností („**úřad územního plánování**“) – přenesená působnost
  - pořizují
    - územně plánovací podklady
    - Územní plán, regulační plán a územní studii na žádost obce ve svém správním obvodu
    - vymezení zastavěného území na žádost obce ve svém správním obvodu

# Ad orgány územního plánování

- **Zastupitelstvo obce v samostatné působnosti**
  - Rozhoduje o pořízení územního a regulačního plánu
  - Schvaluje zadání, popř. pokyny pro zpracování návrhu územního plánu
  - Schvaluje a vydává územní plán a regulační plán (někdy názor, že regulační plán obce schvalován v přenesené působnosti)
  - Projednává zprávu o uplatňování územního plánu
- **Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce**
  - Vydává vymezení zastavěného území
  - Schvaluje žádost obce o pořízení územního plánu, regulačního plánu
  - Vydává územní opatření o asanaci a územní opatření o stavební uzávěře
  - Uplatňuje námitky k zásadám územního rozvoje
  - Uplatňuje připomínky k územnímu plánu sousední obce

# Ad orgány územního plánování

- **Krajský úřad v přenesené působnosti**
  - Pořizuje zásady územního rozvoje a v zákonem stanovených případech regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu
  - Pořizuje územně plánovací podklady
- **Zastupitelstvo kraje v samostatné působnosti**
  - Vydává zásady územního rozvoje
  - Schvaluje zadání, popř.pokyny pro zpracování návrhu zásad územního rozvoje
  - Schvaluje zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje

# Stavební úřady

- Stavební úřad:
  - Vydává územní rozhodnutí, není-li stanoveno jinak
  - Vydává územní souhlas
  - Poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace
  - Vykonává další činnosti podle stavebního zákona

# Stavební úřady

- stavební úřady „obecné“
  - Obecní úřady či městské úřady, které tuto působnost vykonávaly ke dni 31.12.2006, pověřené obecní úřady, magistráty statutárních měst a magistrát hl.města Prahy, u územně členěných statutárních měst a v hl.městě Praze dále úřady městských částí, určené statutem, krajské úřady a Ministerstvo pro místní rozvoj
  - Kraj může nařízením kraje určit obecným stavebním úřadem na žádost obce takový obecní úřad, který bude splňovat podmínky pro řádný výkon své činnosti a bude tuto činnost vykonávat pro ucelený správní obvod – vždy k 1. lednu běžného roku
  - Kraj může nařízením odejmout působnost stavebního úřadu tomu obecnímu úřadu, který dosud tuto působnost vykonával a nebude nadále splňovat podmínky pro řádný výkon činnosti
- speciální stavební úřady
- vojenské a jiné stavební úřady (např. orgány ministerstva obrany. Ministerstva vnitra…)

# Další subjekty

- subjekty oprávněné uplatňovat stanoviska
- dotčené orgány
- subjekty oprávněné uplatňovat námitky
- subjekty oprávněné podávat připomínky
- Subjekty oprávněné ke konzultaci

# Dotčené orgány
# subjekty oprávněné podávat stanoviska

- obecné vymezení ve správním řádu
- orgány územního plánování a stavební úřady s nimi postupují ve vzájemné součinnosti
- poslání dotčených orgánů
  - chránit v územním plánování **veřejné zájmy** podle zvláštních předpisů
  - vydávají
    - **závazná stanoviska**
    - **stanoviska**
    - **koordinovaná závazná stanoviska**
    - **koordinovaná stanoviska**
  - projednání protichůdných stanovisek

# Subjekty oprávněné podávat námitky

- jejich okruh stanoven u příslušného nástroje územního plánování
  - obce
  - vlastníci pozemků a staveb
    - bližší specifikace jejich okruhu stanovena vždy u příslušného nástroje územního plánování
  - zástupce veřejnosti
    - specifická konstrukce: námitka na základě věcně shodné připomínky kvalifikovaného počtu osob (viz dále)

# Subjekty oprávněné podávat připomínky

- „KAŽDÝ“
  - veřejnost (fyzické, právnické osoby)
    - v praxi:
      - často ty osoby, které buď vůbec nebo až v pozdějších procesních stadiích získají postavení subjektu oprávněného podávat námitku nebo tuto pozici opět ztratí
        - Např.
        - Obce (pokud není oprávněna podat námitku)
        - vlastníci pozemků a dalších nemovitostí (pokud nejsou oprávněny podat námitku)
        - subjekty **s** podnikatelskými, užívacími a jinými specifickými právy v území, které je však nelegitimují uplatnit námitku
        - subjekty **bez** vlastnických a jiných majetkových práv
        - FO, PO
        - osoba, která následně v postavení zástupce veřejnosti
        - zde pak jako „každý“ s podporou od dalších osob

# Zástupce veřejnosti

- **může zastupovat veřejnost při pořizování návrhu, popřípadě konceptu územně plánovací dokumentace (blíže u jednotlivých nástrojů územního plánování)**
- **zástupcem veřejnosti může být**
  - **fyzická nebo právnická osoba plně způsobilá k právním úkonům.**
  - **zástupce veřejnosti musí zmocnit nejméně 1/10 občanů obce s méně než 2000obyvateli nebo nejméně 200 občanů příslušné obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu, popřípadě konceptu územně plánovací dokumentace**
  - **zástupce veřejnosti může zmocnit rovněž nejméně 500 občanů kraje nebo 1/10 občanů kterékoli obce na území kraje s méně než 200 obyvateli nebo nejméně 200 občanů obce na území kraje, pokud podali věcně shodnou připomínku k návrhu zásad územního rozvoje**
  - **Zmocnění se dokládá seznamem občanů obce nebo kraje, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku a podpisovou listinou, která splňuje zákonné náležitosti a dále prohlášení, že jmenovaného zástupce veřejnosti zmocňují *k podání* *námitky* *na základě věcně shodné připomínky* a k jejímu projednání podle stavebního zákona.**
    - **Judikatura NSS k aktivní žalobní legitimaci zástupce veřejnosti jako osoby, která vznesla námitku na základě věcně shodné připomínky**

# Subjekty oprávněné ke konzultaci

- sousední státy, jejichž území může být dotčeno

# Územně plánovací informace

- **§ 21 StZ**
- **charakter předběžné informace podle správního řádu**
- **poskytuje krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon pořizovatele a stavební úřad**
- **územně plánovací informace o:**
  - **podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace**
  - **podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů**
  - **podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně dotčených orgánů**
  - **podmínkách provedení jednoduchých staveb bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu**
- **územně plánovací informace se poskytuje na žádost**
- **žadatel musí uvést konkrétní požadavky na informaci**
- **Poskytnutá územně plánovací informace má časově omezenou dobu platnosti – platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána**

# Územní plánování

- **cíle a úkoly územního plánování**
  - ***koordinované vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území***
  - ***docílení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území***
  - ***určení podmínek pro využívání zastavěného území***
  - ***ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků***
  - ***vymezení zastavitelných ploch***
  - ***vyhodnocování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí***

# Nástroje územního plánování přehled

- **nástroje územního plánování v užším smyslu:**
  - **územně plánovací podklady**
    - **územně analytické podklady**
    - **územní studie**
  - **politika územního rozvoje**
  - **územně plánovací dokumentace**
    - **zásady územního rozvoje**
    - **územní plán**
    - **regulační plán**
    - **obsah územně plánovací dokumentace se nadále nedělí na závaznou a na směrnou část, a dokumentace je propříště koncipována závazná jako celek**
    - **právních účinků nabývá schválená územně plánovací dokumentace jako opatření obecné povahy svým doručením veřejnou vyhláškou, regulační plán vydaný na žádost se také doručuje jednotlivě žadateli**
  - **vymezení zastavěného území**
  - **územní opatření**
    - **územní opatření o stavební uzávěře**
    - **územní opatření o asanaci území**
- **nástroje územního plánování v širším smyslu**
  - **nástroje výše uvedené včetně problematiky územních rozhodnutí a územních souhlasů(viz dále)**

# Blíže k jednotlivým nástrojům územního plánování

- osnova
  - Pojem, obsah a význam konkrétního nástroje ÚP, forma
  - vztah k ostatním nástrojům územního plánování
  - proces pořizování, schvalování
  - subjekty a forma jejich zapojení
    - stanoviska
    - námitky
    - připomínky
  - vztah k ostatním nástrojům územního plánování
  - Přezkum
    - správní
    - soudní

# Územně plánovací podklady

- **podklad k pořízení politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně**
- **podklad pro rozhodování v území**
- **zákon výslovně nepředepisuje územně plánovací podklady jako povinné nástroje územního plánování, z určitých souvislostí lze však dovodit, že jejich pořizování se předpokládá**
- ***územně analytické podklady***
  - **zjišťují a vyhodnocují stav v území**
  - **pořizují se na úrovni obcí, krajů, v případě potřeby na úrovni republiky**
  - **pořizovateli jsou příslušné orgány územního plánování**
  - ***pořizují se na základě průzkumu území a na základě údajů o území***
    - **poskytovatelé údajů – příslušné orgány veřejné správy, jimi řízené právnické osoby, vlastníci dopravní a technické infrastruktury**
  - **na úrovni obcí a krajů - výkon přenesené působnosti**
  - **územně analytické podklady se neevidují v územně plánovací dokumentaci**

# Ad územně plánovací podklady

- ***územní studie***
  - pořizována úřady územního plánování, krajskými úřady, újezdními úřady
  - pořizování
    - z vlastního podnětu pořizovatele
    - z jiného podnětu – tj. na žádost
    - povinně se územní studie pořizuje tehdy, pokud to bylo uloženo územně plánovací dokumentací
  - navrhuje, prověřuje a posuzuje možná ***řešení vybraných problémů***, případně úprav v území
  - urbanistické studie, územní generely a územní prognózy pořízené podle předchozího stavebního zákona se považují za územní studie podle nového stavebního zákona
  - pořizování v přenesené působnosti

# Politika územního rozvoje (PÚR)

- Obsah PÚR:
  - stanoví **republikové priority** územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
  - **vymezuje oblasti** se *zvýšenými požadavky na změny* v území z důvodů soustředění aktivit **mezinárodního** a **republikového** významu nebo které svým významem **přesahují území jednoho kraje**, to je rozvojové oblasti a rozvojové ose
  - vymezuje oblasti se *specifickými hodnotami* a se ***specifickými problémy*** **mezinárodního** a **republikového** významu nebo které svým významem **přesahují území jednoho kraje**,
  - vymezuje *plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury* **mezinárodního** a **republikového** významu nebo které svým významem **přesahují území jednoho kraje,**
  - stanoví ve vymezených oblastech, plochách a koridorech kritéria a podmínky pro rozhodování o možných **variantách nebo alternativách změn** v území a pro jejich posuzování, zejména s ohledem na jejich budoucí význam, možná ohrožení, rozvoj, útlum, preference a rizika,

# Politika územního rozvoje

- **zpracovává se pro území celé republiky**
- **pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj**
- **schvaluje vláda svým usnesením, Sdělení o schválení politiky územního rozvoje se uveřejňuje ve Sbírce zákonů (viz dále), PUR NENÍ opatřením obecné povahy (ani formálně, ani materiálně – viz blíže judikatura NSS a Ústavního soudu)**
- **funkce**
  - ***určuje požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech***
  - ***koordinuje tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady***
- **zpracovává se na základě**
  - **územně plánovacích podkladů**
  - **dokumentů určených k podpoře regionálního rozvoje**
  - **zprávy o stavu životního prostředí**
  - **dalších podkladů**
- **Ministerstvo pro místní rozvoj rozhoduje ve spolupráci s dalšími ministerstvy, specifické postavení má Ministerstvo životního prostředí**

# Stanoviska a připomínky

- Stanoviska
  - ministerstva a jiné ústřední správní úřady
  - kraje
- Připomínky
  - Veřejnost
    - rozuměj – „každý" – v rámci ní FO, PO vč. obcí
- Námitky
  - ***NE*** *– u PÚR se institut námitek neuplatňuje*

# Ad politika územního rozvoje

- veřejnost
  - může k návrhu politiky územního rozvoje, a to do 90 dnů od zveřejnění návrhu, uplatnit připomínky. Připomínky se podávají Ministerstvu pro místní rozvoj
- přeshraniční projednávání návrhu politiky územního rozvoje
  - Spolupráce s Ministerstvem zahraničních věcí
  - Upravený návrh se opětovně projedná se zástupci ministerstev, jiných ústředních orgánů a krajů
- povinnost předložit vládě ke schválení do 2 let od nabytí účinnosti stavebního zákona
- **Sdělení o schválení politiky územního rozvoje se uveřejňuje ve Sbírce zákonů**
  - **- viz č. 270/2009 Sb.**
- Dále se zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup
- aktualizace politiky územního rozvoje – každé 4 roky
- Politika Územního rozvoje v soudní judikatuře (NSS, ÚS)

# Zásady územního rozvoje (ZÚR)

- Zásady územního rozvoje stanoví zejména
  - základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje,
  - vymezí **plochy nebo koridory nadmístního významu** a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro *veřejně prospěšné stavby*, *veřejně prospěšná opatření*, stanoví *kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití*.
  - Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochy a koridory, s cílem prověřit možnosti budoucího využití, jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití (dále jen **"územní rezerva").**
  - Součástí zásad územního rozvoje je i **vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**

# ad Zásady územního rozvoje

- pořizují a vydávají se pro **celé území kraje**
- **povinný nástroj** – všechny kraje mají povinnost pro svoje území je pořídit a přijmout do 5 let od nabytí účinnosti stavebního zákona
- aktualizace – každé 2 roky
- návrh zásad územního rozvoje na základě zadání schváleného zastupitelstvem kraje
- posouzení návrhu zásad územního rozvoje ministerstvem
- řízení o zásadách územního rozvoje – je vedeno jako řízení o opatření obecné povahy
  - veřejné projednání o upraveném a posouzeném návrhu zásad
    - přizváni budou dotčené orgány, obce v řešeném území a sousední kraje
  - po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky musí být návrh zásad územního rozvoje vystaven k veřejnému nahlédnutí

# ad Zásady územního rozvoje - stanoviska, námitky, připomínky

- **stanoviska**
  - dotčené orgány
- **námitky**
  - obce v řešeném území
  - obce sousedící s řešeným území
  - zástupce veřejnosti
  - Tj. NE: osoby s vlastnickými právy v řešeném či dotčeném území (event. pouze jako „každý“ – připomínky)
- **připomínky**
  - každý

# Ad zásady územního rozvoje

- koncentrace:
  - dotčené orgány uplatní na závěr veřejného projednání svá stanoviska k připomínkám a námitkám. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené obce a zástupce veřejnosti musí být na tuto skutečnost upozorněny.
  - ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schvalování politiky územního rozvoje, se nepřihlíží
  - krajský úřad
    - **zpracuje návrh rozhodnutí o námitkách.**
    - **je-li to nezbytné, zajistí úpravu návrhu zásad územního rozvoje v souladu se stanovisky dotčených orgánů, popř. s výsledkem řešení rozporů**
- opakované projednání návrhu
  - dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu zásad územního rozvoje
- přepracování zásad územního rozvoje
  - je-li to nutné na základě projednání návrhu zásad územního rozvoje

# Ad zásady územního rozvoje

- **návrh zásad územního rozvoje s odůvodněním předkládá krajský úřad zastupitelstvu kraje**
- **zastupitelstvo kraje si ověří, zda nejsou v rozporu s**
  - **politikou územního rozvoje**
  - **stanovisky dotčených orgánů**
  - **výsledkem řešení rozporu**
  - **stanoviskem ministerstva**
- **Schválené zásady územního rozvoje**
  - **dojde-li ke *změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách*, je kraj povinen úvést zásady územního rozvoje do souladu s tímto rozhodnutím. Do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle těch částí zásad územního rozvoje, které jsou vymezeny v rozhodnutí o zrušení rozhodnutí o námitkách**
  - **kraj je povinen uvést do souladu zásady územního rozvoje s následně schválenou politikou územního rozvoje**
  - **zásady územního rozvoje nelze změnit v přezkumném řízení podle správního řádu**
- **Aktualizace zásad územního rozvoje**
  - **krajský úřad předloží zastupitelstvu kraje nejpozději do 2 let po vydání zásad územního rozvoje**

# Územní plán

- Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce **zpřesňuje** a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v **souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje**
- Stanoví **základní koncepci rozvoje území obce**

# Územní plán
# obsah

- Územní plán stanoví základní koncepci
  - rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "**urbanistická koncepce**"),
  - **uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury**;
  - vymezí **zastavěné území**, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen **"plocha přestavby**"),
  - pro **veřejně prospěšné stavby**, pro **veřejně prospěšná opatření** a pro **územní rezervy** a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.
- Územní plán **může**
  - ve vybraných plochách a koridorech uložit **prověření změn** jejich využ
    - **územní studií** nebo
    - **pořízení regulačního plánu** jako podmínku pro rozhodování o změnách v území
      - **stanoví podmínky pro pořízení regulačního plánu a pro jeho vydání, které jsou zadáním regulačního plánu.**
      - **pořízení regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá pro vybranou plochu nebo koridor platnosti, pokud nedojde k vydání regulačního plánu do 2 let od podání úplné žádosti v souladu s právními předpisy a zadáním regulačního plánu.**

# Ad územní plán

- o pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce:
  - z vlastního podnětu,
  - na návrh orgánu veřejné správy,
  - na návrh občana obce,
  - na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce

# Kroky po rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu

- Zadání územního plánu
- Koncept územního plánu
- Návrh územního plánu
- Posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem
- Řízení o územním plánu
- Vydání územního plánu
- Vyhodnocování územního plánu a jeho změny

# Zadání územního plánu

- Zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelstvem
- Obsah:
  - Hlavní cíle a požadavky na zpracování územního plánu
- Pořizovatel zašle
  - Dotčeným orgánům
  - Sousedním obcím
  - Krajskému úřadu
  - Zajistí zveřejnění
- Každý může uplatnit připomínky
- Dotčené orgány, krajský úřad – požadavky
- Sousední obce – podněty
- Požadavek na vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj vč. Vlivů na ŽP – za podmínek podle § 47 odst. 3 StZ
- Úprava návrhu zadání, předložení ke schválení zastupitelstvu obce, pro jejíž území územní plán zpracováván
- Může být uloženo zpracovat variantní řešení územního plánu

# Koncept územního plánu

- **zpracovává se tehdy, pokud je to stanoveno v zadání**
- Veřejné projednání
  - Do 15 dnů od konání:
    - **Stanoviska**
      - Dotčené orgány
    - **Připomínky**
      - **Každý**
      - **Sousední obce**
    - **Námitky**
      - **vlastníci pozemků a staveb** dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch
  - do 30 dnů od konání
    - Krajský úřad stanovisko s podmínkami pro zajištění koordinace
- na základě výsledků projednání konceptu zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelstvem **návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu**

# Návrh územního plánu

- na základě
  - Schváleného zadání nebo
  - Schválených pokynů (pokud se zpracovával koncept)
- **společné jednání o návrhu územního plánu**
  - Stanoviska
    - Dotčené orgány
  - Připomínky
    - Sousední obce
- návrh územního plánu posuzuje před řízením o jeho vydání krajský úřad

# Řízení o územním plánu

- **Veřejné projednání územního plánu**
  - Stanoviska
    - Dotčené orgány
  - Námitky
    - Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch
    - zástupce veřejnosti
  - Připomínky
    - každý
  - Vyhodnocení výsledků projednání
  - **Zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách** uplatněných ke konceptu a návrhu územního plánu
  - Důsledky vyhodnocení:
    - Možná úprava návrhu, pokud podstatná, tak
      - Opakované veřejné projednání
        - Opět připomínky, stanoviska, námitky jako viz výše
    - Přepracování územního plánu
      - Celý proces znovu

# Přezkum a odůvodnění návrhu územního plánu

- Pořizovatel
  - Závěr, že
    - návrh ÚP v rozporu se zákonem nebo s požadavky dle § 53 odst. 4 StZ
      - Pořizovatel předloží návrh na jeho zamítnutí zastupitelstvu obce
    - Návrh ÚP není v rozporu se zákonem a požadavky dle § 53 odst 4 StZ
      - pořizovatel předloží zastupitelstvu návrh na vydání ÚP
        - Zastupitelstvo obce vydá ÚP po ověření, že není v rozporu s PÚR, ÚPD, stanovisky DOSS, KÚ
        - Zastupitelstvo obce nesouhlasí s předloženým návrhem
        - vrátí pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání (tj. zastupitelstvo nesmí samo měnit!)

# Regulační plán

- Stanoví **v řešené ploše *podrobnosti* pro využití pozemků**, **pro umístěné a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí**
- ***VŽDY stanoví:***
  - ***podmínky pro vymezení a využití pozemků***
  - ***podmínky pro umístění a prostorové umístění staveb veřejné infrastruktury***
  - ***Vymezí veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření***
- RP **NAHRAZUJE** v řešené ploše **ve schválené rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území**
- RP vydaný krajem je závazný pro ÚP a RP vydávané obcemi
- **RP nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území**
- RP může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav

# Ad regulační plán

- pořízení regulačního plánu
  - z podnětu
  - na žádost

  - tato skutečnost ovlivňuje **<u>průběh pořízení</u>** regulačního plánu

# Ad regulační plán

- pořízení regulačního plánu z podnětu
  - náležitosti podnětu
  - zastupitelstvo (obce, kraje)
    - Rozhodne  o pořízení regulačního plánu
      - Předá návrh zadání  pořizovateli
    - Odmítne podnět k pořízení regulačního plánu
  - Zpracování návrhu zadání
  - Schválení návrhu zadání
  - Zpracování návrhu regulačního plánu
    - Společné jednání o návrhu regulačního plánu
      - Stanoviska
        - Dotčené orgány

# Ad regulační plán

- Pořízení regulačního plánu **na žádost**
  - žádost se podává u příslušného pořizovatele
  - žádost
    - náležitosti žádosti
      - obecné náležitosti podání
      - základní údaje o požadovaném záměru,
      - identifikaci pozemků,
      - údaje o dosavadním využití vymezené plochy,
      - důvody a účel pořízení regulačního plánu a
      - návrh, která územní rozhodnutí regulační plán nahradí.
  - žádost se podává u příslušného pořizovatele.
    - přílohy žádosti
      - Stanoviska popř. rozhodnutí dotčených orgánů
      - doklady o vlastnickém právu nebo právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo souhlas vlastníků pozemků a staveb v řešené ploše nebo dohoda o parcelaci

# Ad regulační plán

- **Dohoda o parcelaci**
  - Specifikum u regulačního plánu na žádost
  - Žadatel může uzavřít s vlastníky pozemků a staveb, které jsou dotčeny navrhovaným záměrem dohodu o parcelaci
    - Jejím obsahem mj. i souhlas těchto subjektů s dotčeným záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů z jeho realizací
- **Plánovací smlouva**
  - Kraj nebo obce mohou podmínit vydání regulačního plánu uzavřením tzv. plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury

# Řízení o regulačním plánu (pravidla stejná u RP pořizovaného z podnětu i na žádost)

- Veřejné projednání návrhu regulačního plánu
  - stanoviska
    - dotčené orgány
  - námitky
    - Osoby dle § 85 odst. 1 a 2 StZ
      - tj. okruh osob oprávněných podat námitky odpovídá okruhu účastníků územního řízení
  - připomínky
    - každý

# Ad regulační plán

- Zastupitelstvo obce může v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořízení a vydání regulačního plánu pořizovaného z podnětu a změny územního plánu, která je vyvolána tímto regulačním plánem

# Zastavěné území

- na území obce se vymezuje jedno nebo více zastavěných území
- do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic,chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo lesních pozemků, a dále pozemky vně intravilánu, a to
  - zastavěné stavební pozemky
  - stavební proluky
  - pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území
  - Ostatní veřejná prostranství
  - Další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic, zahradnictví

# Ad zastavěné území

- Zastavěné území
  - **Vymezuje se**
    - **v územním plánu** a aktualizuje se jeho změnou
    - **samostatně** - ***není-li vydán územní plán***, může obec požádat o pořízení vymezení zastavěného území úřad územního plánování, předá kopii katastrální mapy příslušného území a kopii mapy s vyznačeným intravilánem, pokud není vyznačen v katastrální mapě
      - **zastavěné území se vydává formou opatření obecné povahy**
      - **úřad územního plánování navrhne do 60 dnů od obdržení žádosti vymezení zastavěného území a svolá místní šetření za účasti dotčené obce a dotčených orgánů**
      - **dotčené orgány uplatní svá stanoviska do 30 dnů ode dne místního šetření**
      - **námitky mohou podat pouze vlastníci pozemků v dotčeném území a vlastníci sousedících pozemků**
      - **úřad územního plánování na základě uplatněných stanovisek a námitek upraví návrh zastavěného území**
      - **Vymezené zastavěného území pozbývá platnosti vydáním územního plánu, který toto zastavěné území převzal.**
  - **Nemá-li obec vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1.9.1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí**

# Územní opatření o stavební uzávěře

- Vydává se jako opatření obecné povahy podle správního řádu
- **Omezuje** nebo **zakazuje** v **nezbytném rozsahu** stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území
- Územním opatřením o stavební uzávěře *nelze omezit nebo zakázat udržovací práce*

# Územní opatření o asanaci území

- Vydává se jako opatření obecné povahy podle správního řádu
- Vydává se na **území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií**, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění dopadů živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území
- Územní opatření o asanaci území se dále vydává rovněž **pro zastavěné území, ve kterém jsou závadné stavby, u nichž je ve veřejném zájmu nutné nařídit odstranění závad staveb a úpravy staveb a nařídit opatření k asanaci území**

# Přezkoumání aktů územního plánování, vydaných ve formě opatření obecné povahy

- **akty vydávané ve formě opatření obecné povahy (OOP):**
  - **zásady územního rozvoje**
  - **územní plán**
  - **regulační plán**
  - **vymezení zastavěného území**
  - **územní opatření o stavební uzávěře**
  - **územní opatření o asanaci území**

- **přezkoumávání <u>rozhodnutí o námitkách</u> (je součástí odůvodnění opatření obecné povahy)**
  - podle správního řádu
    - nelze se odvolat příp.podat rozklad
    - možná je obnova řízení
      - v případě, že by bylo zrušeno nebo změněno některé ze závazných stanovisek dotčených orgánů, o něž se rozhodnutí o námitkách opíralo – výsledkem - nové rozhodnutí o námitkách
    - možné je přezkumné řízení
      - pro rozpor rozhodnutí o námitkách se zákonem
      - pro vady řízení
  - ve správním soudnictví

# Ad přezkoumávání aktů územního plánování, vydaných ve formě opatření obecné povahy

- **přezkoumávání samotných <u>opatření obecné povahy</u>**
  - nelze se odvolat příp.podat rozklad
  - nelze obnova řízení na návrh
  - možná obnova řízení z moci úřední
    - v případech zrušení či změny závazných stanovisek dotčených orgánů
  - možnost přezkumného řízení podle správního řádu
    - V úvahu přichází pouze zrušení opatření obecné povahy (ne jeho změna)
    - Není možné u ZÚR (§ 41 odst. 5 StZ)
  - **přezkoumatelnost ve správním soudnictví**
    - návrh na zrušení OOP nebo jeho části ze strany toho, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy zkrácen
    - ten, kdo je oprávněn ve věci, ve které bylo opatření obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh – navrhnout zrušení OOP jen společně s takovým návrhem
    - Ministerstvo vnitra, pokud jde o OOP vydané krajem nebo obcí
      - příslušný rozhodnout je Nejvyšší správní soud
        - (pozn. novela s.ř.s. obsahuje změny – krajské soudy)
      - § 101a s.ř.s. + související **judikatura NSS, ÚS**

# Specifika majetkoprávních vztahů v území **předkupní právo**, náhrady za změnu v území

- **Předkupní právo** obce, kraje, státu k pozemkům
  - **K pozemku** určenému **územním plánem nebo regulačním plánem** pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření
  - **Obec dále**:
  - K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro **veřejné prostranství**
- Vlastník pozemku je v případě zamýšleného prodeje nabídnout obci, kraji, státu ke koupi za obvyklou cenu zjištěnou posudkem znalce
- Týká-li se předkupní právo části pozemku, je předmětem nabídky příslušná část pozemku Předkupní právo může být uplatněno do 6 měsíců ode dne doručení nabídky. Uplynutím této lhůty zaniká.
- Oprávněná obce, kraj, stát se může předkupního práva výslovně vzdát i před uplynutím 6 měsíční lhůty

# Ad Specifika majetkoprávních vztahů v území předkupní právo, **náhrady** za změnu v území

- **Náhrada za změnu v území přísluší**
  - **vlastníkovi pozemku nebo stavby**, jehož práva byla při užívání pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře omezena
  - **vlastníkovi pozemku, jehož <u>určení k zastavění</u>** bylo zrušeno
    - na základě změny územního plán
    - vydáním nového územního plánu
    - vydáním regulačního plánu
    - zrušením územního rozhodnutí
  - Výše náhrady
    - Ve výši rozdílu mezi cenou stavebního pozemku v kupní smlouvě a cenou obvyklou zjištěnou znaleckým posudkem
  - Náhrada vlastníkovi nenáleží, jestliže k uvedené změně došlo na základě návrhu vlastníka
  - Náhrada se poskytuje v penězích
  - Účinnost k 1.1.2012

# Územně plánovací dokumentace a přechodná ustanovení StZ

- Pořizování ÚPD podle nového StZ navazuje na předchozí stav
  - území, kde nebyla ÚPD pořízena nebo její pořízení se nacházelo v určitém rozpracování
  - území, kde byla ÚPD pořízena
- Pozor
  - § 188 odst. 4 StZ – povaha obecně závazných vyhlášek, jimiž byla vydávána závazná část ÚPD podle zák.č. 50/1976 Sb. –"starého" stavebního zákona – povaha OOP – viz i judikatura NSS, ÚS

# Evidence územně plánovací činnosti

- § 162 StZ
  - Předmět evidence územně plánovací činnosti jsou data o:
    - územně plánovací dokumentaci a průběhu jejího pořizování
    - Zastavitelných plochách  nad 10 ha a účelu jejich využití
    - Územní studiích
  - Evidenci vede MMR, popř. jím pověřená osoba (Ústav územního rozvoje se sídlem v Brně)
- § 163 a násl. sTz
  - Pravidla ukládání jednotlivých dokumentů
  - do evidence územně plánovací činnosti
  - Pro ukládání na úrovni jednotlivých orgánů územního plánování
  - Podrobnosti vyhl.č. 500/2006 Sb.o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

# Územní rozhodování

- jde o rozhodování o konkrétních subjektivních právech a povinnostech (výsledkem je ISA nebo akt jej nahrazující – např. veřejnoprávní smlouva)
- musí být v souladu s obsahem územně plánovací dokumentace a s dalšími nástroji územního plánování

# Územní rozhodnutí - § 76 a násl.

- Územní rozhodnutí
  - ÚR o umístění stavby nebo zařízení
  - ÚR o změně využití území
  - ÚR o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území
  - ÚR o dělení nebo scelování pozemků
  - ÚR o ochranném pásmu
- Územní rozhodnutí se nevydává pro území, pro které byl schválen regulační plán (viz výše) , a to v rozsahu, v jakém nahrazuje příslušná územní rozhodnutí
- Stavební úřad může podle správního řádu spojit územní a stavební řízení, jsou-li podmínky v řízení jednoznačné , zejména je-li pro území schválen územní plán nebo regulační plán
- Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení

# Veřejnoprávní smlouva

- Veřejnoprávní smlouva  (VPS)
  - o umístění  stavby
  - o změně využití území
  - o změně vlivu stavby na využití území
- Se souhlasem dotčeného orgánu
- Nahrazuje územní rozhodnutí
- Subjekty VPS – stavební úřad a žadatel

# Územní řízení

- Zvláštní druh správního řízení
- Příslušné k vedení územních řízení jsou
  - stavební úřady
  - podle zvláštních předpisů u územního rozhodnutí o změně využití území nebo o ochranném pásmu mohou být příslušné jiné orgány (např. horní zákon)
  - za určitých podmínek si pravomoc vydat územní rozhodnutí může vyhradit nadřízený orgán

# Účastníci územního řízení

- vždy:
  - žadatel
  - obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn
- dále:
  - vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě
  - osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno
    - Nález ÚS č. 96/2000 Sb.
- osoby, o kterých tak stanoví zvláštní předpis
- společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 72/1994 Sb.

# Územní řízení

- **územní řízení se zahajuje na žádost**
- **náležitosti žádosti a její přílohy**
- **jestliže žadatel nemá vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření ke stavbě, předloží namísto toho souhlas jejich vlastníka nebo dohodu o parcelaci. Tuto povinnost nemá v případě, že lze pozemek nebo stavbu vyvlastnit nebo vyměnit**
- **vztah k posuzování vlivu na životní prostředí – stanovisko přílohou žádosti**
- **Oznámení zahájení územního řízení**
  - **dotčeným orgánům, žadateli, obci – oznámení jednotlivě**
  - **Ostatní účastníci řízení – veřejnou vyhláškou**
- **Zásada ústnosti – veřejné ústní jednání**
  - **Námitky**
  - **Připomínky**
  - **stanoviska dotčených orgánů**
- **Zásada koncentrace řízení**
  - **Námitky, stanoviska, připomínky – uplatnění nejpozději při veřejném ústním jednání**
  - **Přihlíženo není k závazným stanoviskům a námitkám, uplatněným při pořizování a projednávání územního plánu nebo regulačního plánu**

# Práva k pozemkům

- Možné situace:
  - A) žadatel je vlastníkem pozemku
  - B) žadatel má jiné právo k uskutečnění záměru
    - tj. doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě) např. právo odpovídající věcnému břemeni
  - C) Žadatel nemá vlastnické ani jiné právo  uvedené sub B)
    - Povinnost předložit souhlas vlastníka nebo
    - Dohodu o parcelaci

  - Není třeba právo dokládat v průběhu územního řízení:
    - lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit nebo vyměnit

# Územní řízení

- Územní rozhodnutí
  - náležitosti
    - **textová část**
    - **grafická příloha**
- Doba platnosti územního rozhodnutí
  - ÚR o umístění stavby, změně využití území nebo změně stavby a o dělení nebo scelování pozemků platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech delší lhůtu
  - Doba platnosti může být v odůvodněných případech prodloužena
  - ÚR pozbývá platnosti
    - **nebyla-li ve lhůtě platnosti podána žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštního zákona**
    - **nebylo-li započato s využitím území pro stanovený účel**
    - **Bylo-li stavební nebo obdobné povolovací řízení zastaveno**
    - **Byla-li podaná žádost zamítnuta po době platnosti územního rozhodnutí**
- Opravné prostředky proti územnímu rozhodnutí

# Územní řízení

- změna či zrušení územního rozhodnutí
  - na žádost oprávněného, jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí
    - Dosavadní část se nahradí novým rozhodnutí
- změna či zrušení ÚR o ochranném pásmu - specifika
  - na žádost oprávněného
  - na návrh povinného
  - z podnětu dotčeného orgánu
- pro řízení o změně nebo zrušení územního rozhodnutí se použijí obdobně ustanovení o územním řízení

# Zjednodušené územní řízení

- Stavební úřad může rozhodnout o
  - O umístění stavby
  - O změně využití území
  - O změně stavby
  - O dělení a scelování pozemků
- ve zjednodušeném územním řízení , jestliže
  - Záměr je v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území
  - Záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí
  - Žádost je doložena
    - závaznými stanovisky dotčených orgánů
    - Souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají s těmito pozemky společnou hranici a stavbám na nich
  - Pokud žádost nesplňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, stavební úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení

# Ad zjednodušené územní řízení

- Jsou-li dány podmínky pro zjednodušené územní řízení
  - Stavební úřad zveřejní návrh výroku rozhodnutí
  - Stavební úřad návrh výroku doručí žadateli a dotčeným orgánům
  - Žadatel zajistí, aby byl návrh výroku byl vyvěšen na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má uskutečnit
  - Výhrady dotčených orgánů nebo námitky účastníků proti zjednodušenému územnímu řízení lze podat písemně ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění návrhu
  - Připomínky veřejnosti lze podat ve stejné lhůtě pouze za předpokladu, že by mohla být ohrožena ochrana veřejného zájmu
  - Pokud nebyly ve lhůtě uplatněny výhrady, námitky nebo připomínky, rozhodnutí se pokládá za vydané a nabývá právní moci
  - Po nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad předá žadateli jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti
  - Územní rozhodnutí zašle stavební úřad také obci, pokud není stavebním úřadem a popř. speciálnímu stavebnímu úřadu, který povede stavební řízení

# Územní souhlas

- Může jej vydat stavební úřad na základě oznámení o záměru, pokud
  - Je záměr v zastavěném území nebo zastavitelné ploše
  - Poměry v území se podstatně nemění
  - Záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- Územní souhlas nelze vydat
  - obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu podmínky nebo
  - Je-li závazným stanoviskem vysloven nesouhlas
  - Pokud záměr podléhá posouzení vlivů na životní prostředí
- Stavební zákon obsahuje výčet aktivit, kdy postačí územní souhlas
- Obsah oznámení o záměru
  - Obecné náležitosti
  - Identifikační údaje dotčených pozemků a staveb
  - Doklady prokazující vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám
  - Závazná stanoviska, popř.rozhodnutí dotčených orgánů
  - Stanoviska vlastníků veřejné dopravní infrastruktury
  - Jednoduchý technický popis záměru
  - Souhlasy vlastníků pozemků nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn
  - Souhlas osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být dotčeno

# Ad územní souhlas

- Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru bezodkladně poté, co jej oznámil, byla vyvěšena na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, a to po dobu nejméně 30 dnů
- Záměr je v souladu s požadovanými zákonnými předpoklady
  - stavební úřad vydá územní souhlas se záměrem, a to do 30 dnů ode dne jeho oznámení a opatří situační nákres ověřovací doložkou
- Záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu nebo je třeba stanovit podmínky pro jeho realizaci
  - Rozhodne stavební úřad usnesením ve lhůtě 30 dnů od oznámení záměru o projednání záměru v územním řízení.
  - Usnesení se doručuje oznamovateli a příslušné obci
- Územní souhlas platí 12 měsíců ode dne jeho vydání
- Územní souhlas pozbývá platnosti
  - nebyla-li v této lhůtě podána žádost o stavební povolení, ohlášení nebo žádost o jiné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo zvláštních předpisů
  - Nebylo-li započato s využitím území pro stanovený účel
  - Pokud bylo stavební nebo jiné povolovací řízení po lhůtě platnosti územního souhlasu zastaveno nebo byla-li žádost zamítnuta

- Viz blíže i judikatura a odborná literatura k povaze a přezkoumatelnosti územního souhlasu