

**Územní plánování a územní rozhodování
Základy pozemkového práva pozemkové právo
podzim 2015
Ivana Průchová**

Prameny právní úpravy

- **Zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**
 - ✦ prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu
- 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)
- Environmentální předpisy – posuzování vlivů na životní prostředí (zák.č. 100/2001 Sb., zák.č. 114/1992 Sb.) – blíže viz právo životního prostředí
- správní řád
- soudní řád správní
- další související předpisy
 - ✦ katastrální zákon, občanský zákoník, zákon o pozemkových úpravách, zvláštní předpisy upravující režimy v území (zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, lesní zákon, vodní zákon, horní zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o pozemních komunikacích)

Územní plánování

3

- **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
- **vymezení zastavěného území (samostatně)**
- **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)

Subjekty ÚP a ÚR

5

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
- **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

7

- 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

8

- **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

Ad orgány územního plánování

9

- **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

10

- 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

11

- **Obecné stavební úřady**
 - Ministerstvo pro místní rozvoj
 - Krajský úřad
 - Obecní úřad obce s rozšířenou působností
 - Pověřený obecní úřad
 - Městský a obecní úřad, který tuto působnost vykonával ke dni 31.12.2012

- **Speciální stavební úřady**
 - a) stavby letecké
 - b) stavby drah a na dráze, vč. zařízení na dráze
 - c) Stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací
 - d) vodních děl
 - ✦ Orgány vykonávající státní správu na uvedených úsecích dle zvláštních předpisů

- **Vojenské a jiné stavební úřady**

Autorizovaný inspektor

12

- kvalifikovaný odborný subjekt, který na základě smluvního vztahu se stavebníkem vykonává odborné posouzení projektové dokumentace pro zamýšlenou stavbu
- o posouzení vydává AI certifikát, který po ohlášení stavebnímu úřadu opravňuje stavebního k provedení stavby
 - pozor! až procesy navazující na územní rozhodnutí či akty jej nahrazující, ale musí respektovat výsledky územního plánování

Další subjekty

13

- subjekty oprávněné uplatňovat stanoviska
- subjekty oprávněné uplatňovat námitky
- subjekty oprávněné podávat připomínky
- subjekty oprávněné ke konzultaci

Dotčené orgány subjekty oprávněné podávat stanoviska a závazná 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**
 - ✦ **stanoviska, koordinovaná stanoviska**
 - ✦ nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení
 - ✦ **jejich obsah je závazný pro PÚR a OOP podle StZ**
 - ✦ **závazná stanoviska, koordinovaná závazná stanoviska**
 - ✦ **pro rozhodování a jiné úkony stavebního úřadu nebo úkony autorizovaného inspektora podle StZ, nestanoví-li zvláštní zákon jinak**
 - ✦ **podmínky ve stanoviscích a závazných stanoviscích**
 - projednání protichůdných stanovisek

Subjekty oprávněné podávat námítky

15

- jejich okruh stanoven u příslušného nástroje územního plánování
 - obce
 - vlastníci pozemků a staveb
 - ✦ bližší specifikace jejich okruhu stanovena vždy u příslušného nástroje územního plánování
 - územní plán, regulační plán, vymezení zastavěného území, územní opatření o asanaci území, územní opatření o stavební uzávěře
 - zástupce veřejnosti
 - ✦ specifická konstrukce: námítka na základě věcně shodné připomínky kvalifikovaného počtu osob (viz dále)

Subjekty oprávněné podávat připomínky

16

- „KAŽDÝ“
 - veřejnost (fyzické, právnické osoby)
 - ✦ v praxi:
 - často ty osoby, které buď vůbec nebo až v pozdějších procesních stádiích 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

Zástupce veřejnosti

specifický subjekt ve vztahu k zastupování veřejnosti



- **Územní plánování**
 - může zastupovat veřejnost při pořizování územně plánovací dokumentace
 - zástupcem veřejnosti může být
 - ✦ 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 námítky na základě věcně shodné připomínky** a k jejímu projednání podle stavebního zákona. Zmocnění obsahuje dále prohlášení zástupce veřejnosti.
- **Žalobní legitimace ve vztahu k soudní kontrole**
 - *judikatura NSS k aktivní žalobní legitimaci zástupce veřejnosti ve vztahu k soudnímu přezkumu územně plánovací dokumentace*

Subjekty oprávněné ke konzultaci

18

- sousední státy, jejichž území může být dotčeno

Územní plánování

19

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

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

Blíže k jednotlivým nástrojům územního plánování

21

- **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*

- **územní studie**

- pořizována úřady územního plánování, krajskými úřady, újezdními úřady

- Pořizování

- navrhuje, prověřuje a posuzuje možná **řešení vybraných problémů**, případně úprav v území

Politika územního rozvoje



- **Politika územního rozvoje**
 - Sdělení č. 272/2009 Sb.
 - aktualizace PÚR: 7.04.2015: Vláda ČR schválila Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky
 - **nástroj rozvoje území celé ČR**
 - **Obsah:**
 - ✦ Stanovení **republikových priorit ÚP** pro zajištění udržitelného rozvoje
 - ✦ Vymezení **oblastí se zvýšenými požadavky** na změny v území
 - ✦ Vymezení oblastí **se specifickými hodnotami**
 - ✦ Vymezení **ploch koridorů dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu** nebo které svým významem **přesahují území jednoho kraje**
 - ✦ stanovení možných **variant** změn v území
 - součástí politiky územního rozvoje je vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj a v rámci něho vlivů na životní prostředí
- **judikatura k povaze PÚR**
 - Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 11. 2009, čj. 9 Ao 3/2009-59, usnesení sp. zn. Pl. ÚS 5/10 ze dne 2.11.2010, Pl.ÚS 22/14 ze dne 24. 2. 2015 (K povaze Politiky zemního rozvoje)

Zásady územního rozvoje



- pořizují a vydávají se **pro celé území kraje**
- povinný nástroj
 - všechny kraje mají povinnost pro svoje území je pořídít a přijmout do 5 let od nabytí účinnosti stavebního zákona
 - **V současné době mají PÚR všechny kraje s výjimkou Jihomoravského kraje, jehož ZÚR byly zrušeny NSS**
 - ✦ **Metodika MŽP – Vyhodnocení vlivů PUR a ZUR na ŽP**
 - **Věstník MŽP 2/2015**
- aktualizace ZÚR
 - každé 4 roky
- řízení o zásadách územního rozvoje – je vedeno jako řízení o opatření obecné povahy

ad Zásady územního rozvoje - stanoviska, námitky, připomínky

25

- **stanoviska**
 - dotčené orgány
- **námitky**
 - dotčené obce
 - vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní a veřejně technické infrastruktury („oprávněný investor“)
 - zástupce veřejnosti
- **připomínky**
 - každý

Územní plán

26

- Cíl:
- 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 využití
 - ✦ **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

28

- 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

29

- Zadání územního plánu
- Návrh územního plánu
- Společné jednání o návrhu územního plánu
- Řízení o územním plánu
- Přezkum a odůvodnění návrhu územního plánu
- Vydání územního plánu
- Vyhodnocování územního plánu a jeho změny

Ad Řízení o územním plánu

30

- **Veřejné projednání územního plánu**
 - Stanoviska
 - ✦ Dotčené orgány
 - Námitky
 - ✦ Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešený
 - ✦ oprávněný investor
 - ✦ zástupce veřejnosti
 - Připomínky
 - ✦ každý
 - Vyhodnocení výsledků projednání
 - **Zpracování návrhu rozhodnutí o uplatněných námitkách**
 - **Důsledky vyhodnocení:**
 - ✦ Možná **úprava návrhu**, pokud podstatná, tak
 - **Opakované veřejné projednání**
 - Opět připomínky, stanoviska, námitky jako viz výše
 - ✦ **Přepřerování územního plánu**
 - Celý proces znovu

ad Přezkum a odůvodnění návrhu územního plánu

31

- 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

32

- Stanoví v řešené ploše **podrobnosti** pro využití pozemků, pro umístění 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 schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území
 - ✦ Regulační plán je závazný pro rozhodování v území
 - ✦ RP vydaný krajem je závazný i pro ÚP a RP vydávané obcemi
 - ✦ Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí
 - V tomto případě se v RP stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje

Ad regulační plán

33

- pořízení regulačního plánu
 - z podnětu
 - na žádost

- tato skutečnost ovlivňuje **průběh pořízení** regulačního plánu

Ad regulační plán

34

- 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

35

- 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.

Ad regulační plán

36

- přílohy žádosti - mj.
 - Stanoviska 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
 - obec nebo kraj mohou podmínit vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury (tzv. PLÁNOVACÍ SMLOUVA“) smlouvy
 - ✦ Nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství:
 - vlastník může namísto plánovací smlouvy doložit smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru a smlouvu s obcí o vybudování veřejných prostranství

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

37

- 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

38

- 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

○ 3 možnosti:

- ✦ **1) vymezeno v územním plánu** a aktualizuje se jeho změnou
- ✦ **2) vymezeno 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**
 - **námítky 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.**
- **3) 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 rozhodnutí o námitkách** (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 opatření obecné povahy**

• **podle správního řádu:**

- 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)
- **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

 - ✦ krajský soud

Evidence územně plánovací činnosti

45

- § 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)

Územní rozhodování

46

Územní rozhodování

47

- 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 vlivu užívání stavby na 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**

ÚR o umístění stavby

49

- Vymezuje stavební pozemek
- Umísťuje navrhovanou stavbu
 - Stanoví její druh, účel, podmínky pro její umístění
 - Podmínky pro zpracování projektové dokumentace pro
 - Vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- Výčet případů, kdy se nevyžadují ani územní rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas
 - § 79 odst. 2 ve spoj. Odst. 3,4,5.6 StZ
 - Ve vztahu ke změně druhu pozemků blíže též přednáška k účelové kategorizaci půdy

ÚR o změně využití území

50

- Stanoví nový způsob užívání pozemků a podmínky jeho využití
- ÚR o změně využití území vyžadují:
 - Terénní úpravy
 - Stanovení dobývacího prostoru
 - Manipulační plochy, prodejní plochy a tržiště
 - ✦ odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy
 - změny druhů pozemků
 - - blíže viz přednáška k účelové kategorizaci pozemků
 - Úpravy pozemků
- výčet případů, kdy se nevyžadují ani územní rozhodnutí o změně využití pozemků ani územní souhlas územní souhlas
 - § 80 odst. 3 ve spoj. S odst, 4,5 StZ (např. změny druhů pozemků o výměře do 300 m²)
 - ✦ Blíže viz semináře

ÚR o změně vlivu užívání stavby na území

51

- ✦ vazba na vlivy na životní prostředí a nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

ÚR o dělení nebo scelování pozemků

52

- stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků
- § 82 odst. 3 StZ stanoví, kdy se ÚR nevyžaduje

Územní rozhodnutí o ochranném pásmu

53

- účel:
 - Ochrana
 - ✦ stavby, zařízení nebo pozemku před negativními vlivy okolí
 - ✦ okolí stavby, zařízení nebo pozemku před jejich negativními účinky
 - vydává se
 - ✦ zpravidla současně při rozhodování o umístění stavby či změně ve využití území
 - ✦ Samostatně
 - nevydává se
 - ✦ jestliže jsou podmínky ochrany stanoveny zvláštním předpisem nebo na jeho základě

Územní rozhodnutí

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 rozhodnutí

- 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 rozhodnutím

- 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

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



- **Účastníci řízení - § 85 StZ**
 - **§ 85/1 StZ:**
 - ✦ žadatel
 - ✦ obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn
 - **85/2 StZ**
 - ✦ **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**
 - ✦ **ÚŘ s vazbou na EIA (ÚŘ je navazujícím řízením)**
 - dotčená veřejnost dle § 3 písm. i) Zák. EIA
 - **Obec dotčená záměrem**
 - ✦ ÚŘ bez vazby na EIA
 - beze změny - např. § 70 ZOPK

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
- **námítky**
- **stanoviska dotčených orgánů**
- **Zásada koncentrace řízení**
 - Námítky, 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 žadatele k pozemkům

59

○ 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
 - s účinností NOZ – právo stavby (§ 1240 násl. NOZ)
- ✦ C) Žadatel nemá vlastnické ani jiné právo uvedené sub B)
 - Povinnost předložit souhlas vlastníka

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

Zjednodušené územní řízení

60

- Stavební úřad může rozhodnout o
 - O umístění stavby
 - O změně využití území
 - O změně stavby
 - O dělení a scelování pozemků
- Podmínky:
 - 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

Společné územní a stavební řízení („společné rozhodnutí“)

61

- § 94a StZ

Veřejnoprávní smlouva

62

- § 78a StZ
- Veřejnoprávní smlouva (VPS)
 - o umístění stavby
 - o změně využití území
 - o změně vlivu užívání stavby na území
- Nahrazuje územní rozhodnutí
- Subjekty VPS – stavební úřad a žadatel
- Nelze uzavřít v případě záměru, pro který bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměrů na životní prostředí
- Možnost uzavření VPS, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení
 - (pokud je možné VPS nahradit územní rozhodnutí dle 78a StZ a SOUČASNĚ je možné VPS nahradit i stavební povolení dle § 116 StZ)

Územní souhlas

63

- **Může jej vydat stavební úřad na základě oznámení o záměru, pokud**
 - **jde o 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 platí 12 měsíců ode dne jeho vydání
- Výčet případů, kdy postačuje územní souhlas
 - ✦ 96 odst. 2 StZ (např. pozemky – změny druhů od 300 m² do 1 000 m²).

Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru („společný souhlas“)

64

- § 96a StZ
- nový institut
- u stavebních záměrů dle § 104 odst. 1 a 2 StZ

Náhrady za změnu v území (§ 102 StZ)

65

- **A. Územní opatření o stavební uzávěře:**
 - Náhrada náleží vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož **práva k pozemku nebo stavbě** byla územním opatřením o stavební uzávěře **omezena a byla mu tím způsobena majetková újma**

Náhrady za změnu v území (§102 StZ)

66

- **B. Změna územního plánu, nový územní plán:**
 - **náhrada vynaložených nákladů** na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku náleží **vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu**

Náhrady za změnu v území (§ 102 StZ)

67

- **C. Změna nebo zrušení regulačního plánu, změna nebo zrušení územního rozhodnutí, územního souhlasu, veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí**
 - vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), **pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma náleží náhrada vynaložených nákladů** na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.

Náhrady za změnu v území

68

- na základě **písemné žádosti vlastníka** obsahující prokázání majetkové újmy
- **povinný subjekt:**
 - ✦ **obec nebo kraj**, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí.
 - ✦ Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

Náhrady za změnu v území - lhůty

69

- **Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží**, jestliže ke zrušení došlo
 - na základě jeho návrhu nebo
 - po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila.
- **Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní**, pokud v této lhůtě
 - a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo
 - b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.
- Další podrobnosti k lhůtám – viz § 102 StZ

Předkupní právo (§ 101 StZ)

70

- **k pozemku určenému :**
 - **územním plánem nebo regulačním plánem** pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku
 - **Oprávněná osoba:**
 - ✦ **obec** nebo **kraj** anebo **stát** v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací
- **vznik předkupního práva:**
 - **nabytím účinnosti územního plánu nebo regulačního plánu**
 - **Předkupní právo má účinky věcného práva.**
- **neuplatní se, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene.**

Předkupní právo

71

- Předkupní právo se v územním plánu nebo regulačním plánu vymezuje:
 - označením nemovitosti podle katastrálního zákona
 - stanovením oprávněné osoby, v případě státu též stanovením příslušné organizační složky nebo příspěvkové organizace nebo státního podniku.
 - Textovou část územního plánu nebo regulačního plánu obsahující vymezení nebo změnu vymezení předkupního práva zašle obec nebo kraj neprodleně osobě oprávněné z předkupního práva a osobám, jejichž nemovitosti předkupní právo zatěžuje.
 - Osoba oprávněná z předkupního práva podá neprodleně návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí.
- Vlastník pozemku nebo stavby, u kterých vzniklo předkupní právo podle tohoto zákona (dále jen „povinný vlastník“), má povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu **nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona.**

Předkupní právo

72

- předkupní právo k části pozemku,
 - je předmětem nabídky příslušná část pozemku.
 - Geometrický plán a sdělení stavebního úřadu, že nemá výhrady k předloženému návrhu dělení pozemku, nebo vydání rozhodnutí o dělení pozemku zabezpečí a náklady s tím spojené uhradí oprávněná osoba.
 - Další pravidla – stanovení kupní ceny atd. viz § 101 StZ

Prameny

73

- **Portál územního plánování: blíže viz www.uur.cz**
- **Prameny po účinnosti novely stavebního zákona zákonem č. 350/2012 Sb.:**
 - **Učební pomůcky:**
 - ✦ Pekárek, Milan a kolektiv. Pozemkové právo, Masarykova univerzita , 2015, ISBN: 978-80-210-7750-8,
 - ✦ Franková, Martina a kol.: Úvod do pozemkového práva, vyd. Roztoková, 2014, ISBN 9788087488195
 - ✦ Průcha, Petr, Kliková, A.: Veřejné stavební právo, MU, 2014, ISBN978-80-210-7062-2
 - ✦ Skulová, Soňa a kol: Správní právo procesní, 2.vydání, Plzeň: A.leš Čeněk, 2013

Prameny

74

○ **Komentáře ke stavebnímu zákonu:**

- ✦ Roztočil, A., Hrušová, K., Lachmann, M., Potěšil, L.: Stavební zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck. 2013, ISBN 978-80-7400-762-9
- ✦ Macháčková, J. a kol.: Stavební zákon. Komentář. 2. vydání. Praha: c.H.Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-492-6
- ✦ Mareček, J., Doležal, J., Sedláčková, V., Sklenář, T, Tunka, M., Vobrátilová, Z.: Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, ISBN 978-80-7380-430-5.

- **Další prameny viz interaktivní osnova u předmětu BN507 Základy pozemkového práva I**

Děkuji za pozornost.