

JUDr. Jana  
Tkáčiková, Ph.D.

# ÚČELOVÁ KATEGORIZACE

·  
ROZHODOVÁNÍ  
O ZMĚNÁCH V  
ÚZEMÍ.

# PŘEHLED PŘEDNÁŠ EK – POZEMK OVÉ PRÁVO – PODZIM 2022

1. Pozemkové právo v systému práva: principy, metoda, objekt, subjekty, systém. Zdroje informací o pozemcích.
2. **ÚČELOVÁ KATEGORIZACE POZEMKŮ. ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ.**
3. Úloha územního plánování při změnách využití území
4. Oceňování pozemků a práv k nim
5. Katastr nemovitostí
6. Zvláštnosti pozemkového vlastnictví a užívání pozemků státu a územně samosprávných celků
7. Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemku II.: vyvlastňování pozemků
8. Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemku III.: pozemkové úpravy
9. Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemku I.: omezení a přechod vlastnického práva
10. Užívání pozemků III.: veřejnoprávní specifika a omezení užívání při běžném hospodaření. Pozemky zemědělského půdního fondu a určené k plnění funkcí lesa
11. Užívání pozemků IV.: veřejnoprávní specifika a omezení užívání při běžném hospodaření. Pozemky v přírodě a pozemky pokryté nebo související s vodami
12. Užívání pozemků II.: přenechání pozemku třetí osobě a specifika v souvislosti s rozvojovými činnostmi a vstupem na pozemky

# PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY K TÉMATU

Zákon č. 183/2006 Sb., STAVEBNÍ zákon

Zákon č. 256/2013 Sb., KATASTRÁLNÍ zákon

Zvláštní právní předpisy/zákony

- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech
- Zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon

Procesní předpisy

- Správní řád, soudní řád správní



Územní plánování = ZDA je to možné?



Rozhodování o změnách v území = JAK je to možné?



Změna účelové kategorizace (druhu a způsobu využití pozemku)  
v území



Evidence v katastru nemovitostí



# POLYFUNKČNOST POZEMKU A ZMĚNY V ÚZEMÍ

30.9.2021

MUNI  
LAW

# ÚČELOVÁ KATEGOR IZACE

## ☞ DŮVODY ČLENĚNÍ POZEMKŮ ?

STAVEBNÍ ZÁKON = dynamické pojetí = rozhodování o změnách v území

- Plochy s rozdílným způsobem využití a významem
- Stavební pozemky

KATASTR NEMOVITOSTÍ = statické pojetí = evidence změn v území

- Druhy pozemků (§ 3(2) KatZ)
  - Zemědělské pozemky
  - Nezemědělské pozemky
- Způsoby využití druhů pozemků (příloha 2 KatV)

Další členění pro jiné účely, např. oceňování, daně, poskytování dotací

- Zákon o dani z nemovitosti
- Zákon o oceňování majetku
- Nařízení vlády č. 307/2014 Sb., o stanovení podrobností evidence využití půdy podle užívatelských vztahů

# PLOCHY A POZEMKY PRO ÚČELY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A ROZHODOVÁNÍ PODLE STAVEBNÍHO ZÁKONA

## Plochy s rozdílným způsobem využití

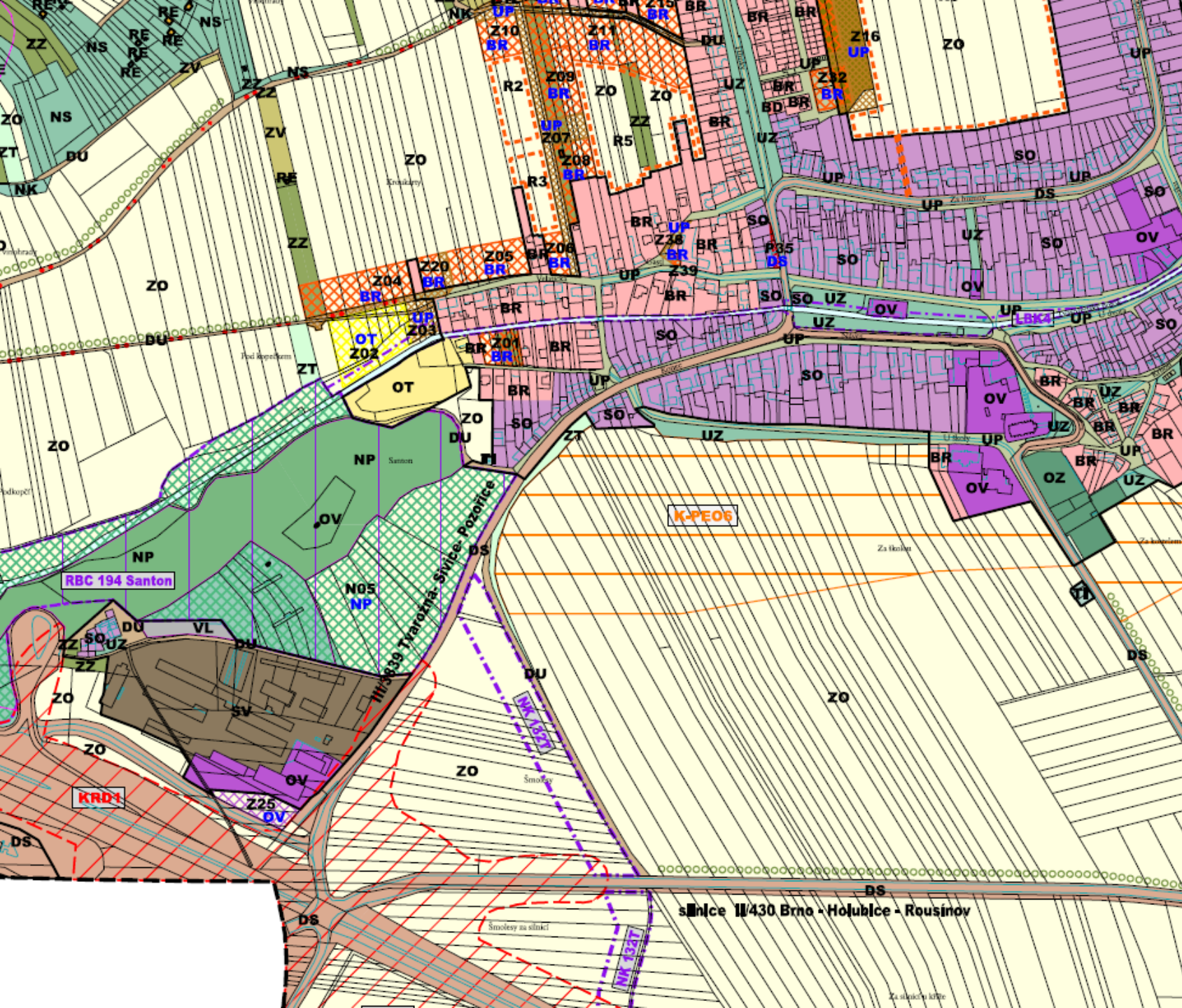
- Bydlení, rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, smíšené obytné, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, výroby a skladování, smíšené výrobní, vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní, smíšené nezastavěného území, těžby nerostů, specifické

## Plochy podle významu

- Zastavitelné
- Územní rezervy
- Ke změně stávající zástavby
- K obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území
- Rekonstrukční nebo rekultivační

## Pozemky

- Stavební
- Nezastavitelné
- Veřejných prostranství



## ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

hranice zastavěného území | Tvorožná vymezené k 15.11.2017

## VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stav	návrh	kódy ploch
BR	BR	BR plochy bydlení - v rodinných domech
Z03	Z03	označení zastavitelných ploch
P35	P35	označení ploch přestavby
N01	N01	označení nezastavitelných ploch
		BR plochy bydlení - v rodinných domech
		BD plochy bydlení - v bytových domech
		OV plochy občanského vybavení
		OT plochy občanského vybavení - tělovýchova a sport
		OZ plochy občanského vybavení - hřbitovy
		RE plochy rekreace
		SO plochy smíšené obytné
		SV plochy smíšené výrobní
		VS plochy výroby a skladování
		VL plochy výroby a skladování - lesnictví a rybníkářství
		UP plochy veřejných prostranství - místní komunikace a veřejná prostranství
		UZ plochy veřejných prostranství - veřejné (parkové) zeleně
		TI plochy technické infrastruktury
		DS plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava
		DU plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace
		ZZ plochy zemědělské - zahrady a sady
		ZT plochy zemědělské - trvalé travní porosty
		ZV plochy zemědělské - vláhce
		ZO plochy zemědělské - orná půda
		NL plochy lesní
		NP plochy přírodní
		NK plochy zeleně krajinné
		NV plochy vodní a vodoohospodářské
		NS plochy smíšené nezastavěného území
		NT plochy těžby nerostů

## KORIDORY NÁVRHOVÉ

K-PEO4 | K-PEO koridor určený k upřesnění protierozních opatření v krajně (opatření proti vodní erozi)

## KORIDORY A PLOCHY ÚZEMNÍCH REZERV

R1	označení plochy rezervy
KRD1	označení koridoru územní rezervy
	R územní rezerva pro možné budoucí umístění plochy bydlení v rodinných domech
	KRD koridory územních rezerv pro možné budoucí umístění dopravní infrastruktury

## ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

stav	návrh	popis
NK 132T	NK 132T	nadregionální blokory
RBC	RBC	plochy regionálních blocenter
		LBC - místní blocenter
		LBK - místní blokory
		interakční prvky - liniová ochranná a izolační zeleně

30.9.2021





# DRUHY A ZPŮSOBY VYUŽITÍ POZEMKU PRO ÚČELY EVIDENCE V KATASTRU NEMOVITOSTÍ

## Zemědělské pozemky

- Orná půda
- Vinice
- Chmelnice
- Zahrady
- Trvalé travní porosty

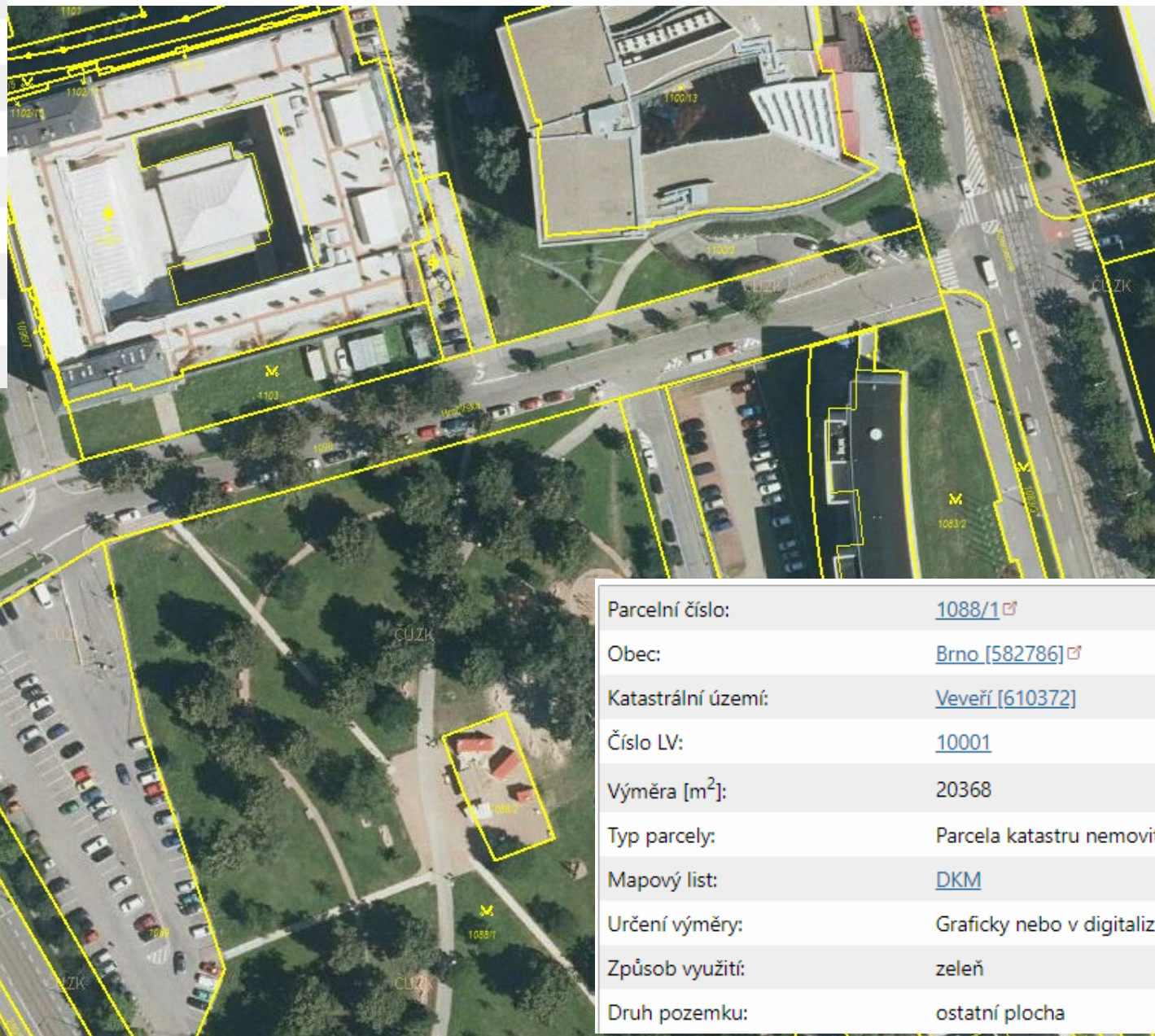
## Nezemědělské pozemky

- Lesní pozemky
- Vodní plochy
- Zastavěné plochy a nádvoří
- Ostatní plochy

Způsoby využití druhu pozemků,  
např.

- Skleník
- Lesní pozemek, na kterém je budova
- Rybník
- Společný dvůr
- Silnice
- Zeleň
- Pohřebiště
- Jiná plocha
- Skládka
- Fotovoltaická elektrárna
- ...

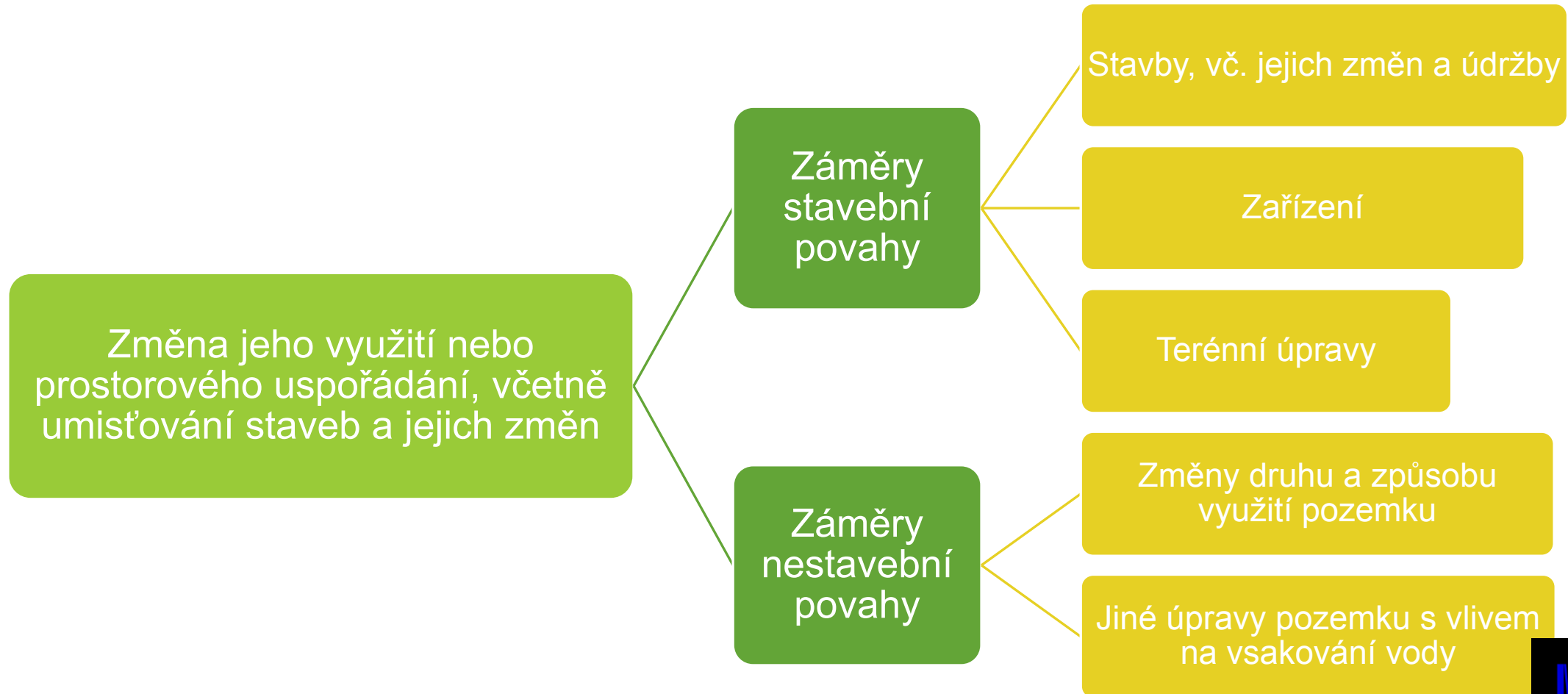
Parcelní číslo:	<a href="#">1102/1</a>
Obec:	<a href="#">Brno [582786]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Veveří [610372]</a>
Číslo LV:	<a href="#">13</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	5079
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Parcelní číslo:	<a href="#">1089</a>
Obec:	<a href="#">Brno [582786]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Veveří [610372]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3964
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Parcelní číslo:	<a href="#">1088/1</a>
Obec:	<a href="#">Brno [582786]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Veveří [610372]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	20368
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

# ZMĚNY V ÚZEMÍ A ZÁMĚRY.



# DVOUFÁZOVOST ROZHODOVÁNÍ O ZÁMĚRECH STAVEBNÍ POVAHY

0. FÁZE - územní plánování

= soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování, s PÚR a ÚPD

1. FÁZE - územní rozhodování

= podmínky pro umístění stavby na pozemku a nový způsob užívání pozemku

2. FÁZE - stavební povolení

= podmínky pro provedení stavby, případně její užívání

SPOLEČN  
Á 1. a 2.  
FÁZE na  
žádost

# ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ A SYSTEMATIKA STAVEBNÍHO ZÁKONA

## Část I. Úvodní ustanovení

- Základní pojmy

## Část II. Výkon veřejné správy

- Stavební úřady

## Část III. Územní plánování

- Díl pátý a šestý **ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ A ŘÍZENÍ**

## Část IV. Stavební řád

- **POVOLOVÁNÍ**, užívání a odstraňování **stavebních záměrů**

## Část V. Společná ustanovení

- Obecné požadavky na výstavbu
- Státní dozor a přestupky
- Souhlas vlastníka pozemku

## Část VI. Přejícná a závěrečná ustanovení

- Vztah ke správnímu řádu

# ÚZEMNĚ PLÁNOVA CÍ INFORMA CE (§ 21 STZ)

Žádost žadatele k povinnému subjektu

O poskytnutí předběžné informace (§ 139 SŘ):

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

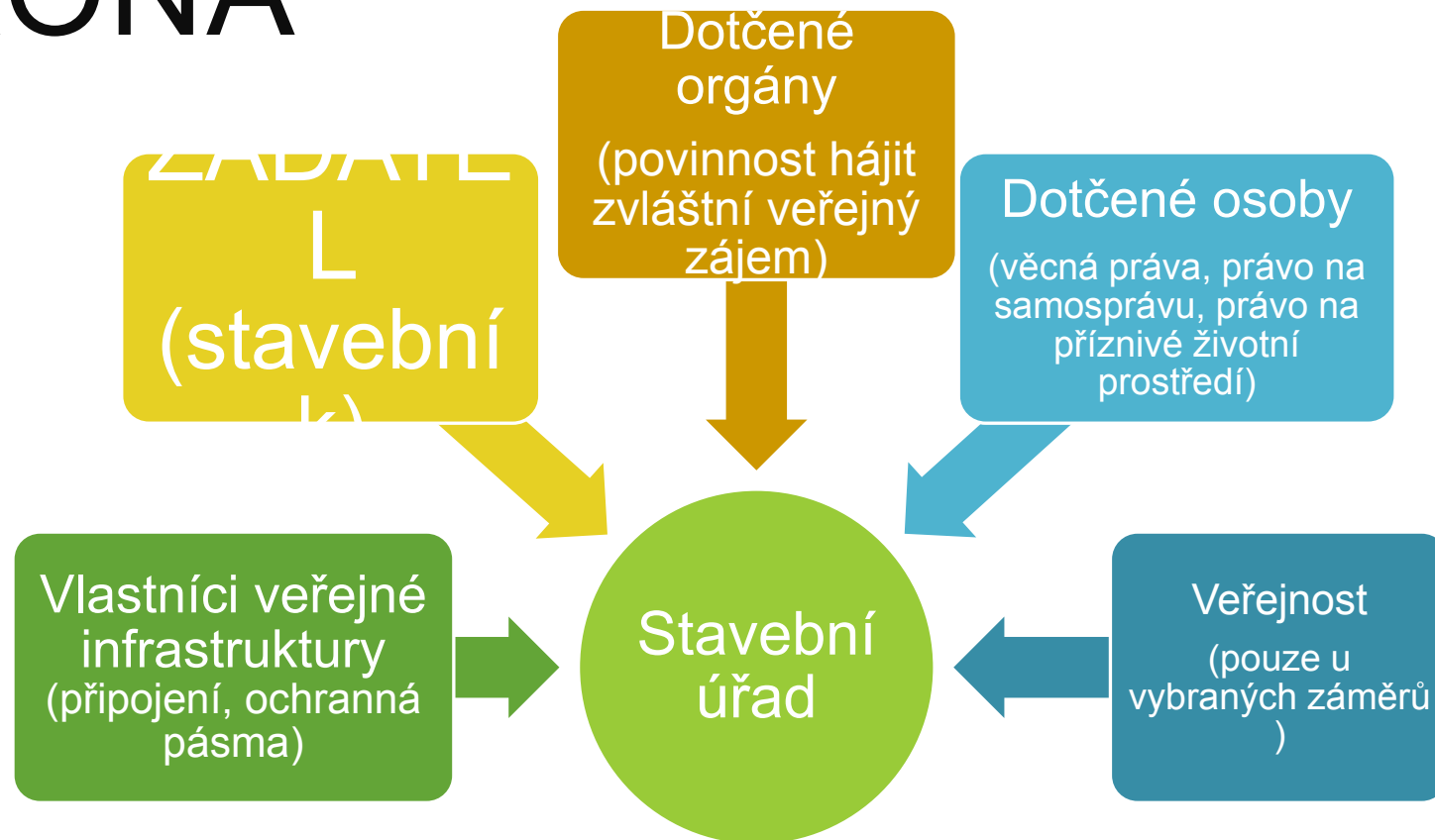
Platnost 1 rok od vydání

# SMY REGULAC E ZMĚN VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ PODLE STZ PODLE NSS 2 AS 86/2010 -

V rámci předmětu úpravy stavebního zákona lze nalézt **tři rozdílné postupy** při rozhodování v území, povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb (dále souhrnně též "záměr").

1. V rámci prvního postupu **nejsou ze zákona na žadatele kladeny žádné požadavky**, a stavebním zákonem taxativně vymezenou množinu záměrů tak lze umístit a realizovat bez součinnosti se správním orgánem - stavebním úřadem (např. § 79 odst. 3 stavebního zákona - stavby nevyžadující rozhodnutí o umístění ani územní souhlas, § 103 téhož zákona - stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení).
2. V rámci druhého postupu stavební zákon umožňuje vydat ze strany stavebního úřadu tzv. **souhlasy** (územní souhlas, souhlas s ohlášením stavby, kolaudační souhlas, souhlas se změnou užívání stavby atd.).
3. V případě třetího postupu se stavební úřad řídí druhou a třetí částí správního řádu a výsledkem tohoto řízení je bezpochyby **správní rozhodnutí** ve smyslu § 9 a § 67 správního řádu i § 65 s. ř. s.

# SUBJEKTY „KLASICKÉHO“ ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ DLE STAVEBNÍHO ZÁKONA





MAJETKOPRÁVNÍ  
POSTAVENÍ  
ŽADATELE  
VE VZTAHU  
K  
POZEMKU/S  
TAVBĚ V  
PROCESECH  
ROZHODOVÁNÍ  
PODLE  
STAVEBNÍHO  
ZÁKONA  
(§ 184A STZ)

1. Žadatel je **vlastníkem pozemku/stavby**
2. Žadatel je **oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby** požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit
3. Žadatel není oprávněn na základě výše uvedených práv = dokládá **souhlas vlastníka pozemku/stavby**
  - Souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace, nebo projektové dokumentace
4. VÝJIMKA Souhlas se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření **stanoven účel vyvlastnění zákonem.**

# STAVEBNÍ ÚŘADY A ROZHOD OVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ

## Obecné stavební úřady

- Ministerstvo pro místní rozvoj (u staveb podle § 13(2) StZ a při vyhrazení pravomoci)
- krajský úřad (při vyhrazení pravomoci)
- obecní úřad obce s rozšířenou působností
- pověřený obecní úřad
- městský a obecní úřad, který tuto působnost vykonával ke dni 31. prosince 2012

## Újezdní úřady

- Výkon působnosti stavebních úřadů na území vojenských újezdů

## Báňské úřady

- Výkon působnosti stavební úřadů v dobývacích prostorech

## Speciální stavební úřady pro společné územní a stavební řízení

- Vodoprávní úřad (vodní díla)
- Silniční správní úřad (pozemní komunikace)
- Drážní úřad (dráhy)

## Speciální stavební úřady pro stavební řízení

- Úřad pro civilní letectví (letecké stavby)
- Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo spravedlnosti (§ 16(2) StZ)

# DOTČENÉ ORGÁNY

Ochrana veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů nebo StZ

- Zásady činnosti: součinnost, soulad, koordinace, koncentrace, vázanost, kontrola

## **ZÁVAZNÁ STANOVISKA** (§ 149 SŘ + § 4 StZ)

- úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení
- obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí a pro jiné úkony stavebního úřadu,...

ALE i jiná právní forma

- Samostatné správního rozhodnutí, nevyžaduje-li záměr povolení podle jiného právního předpisu,
- Rozhodnutí nebo „pouhé“ vyjádření, stanoví-li tak zákon

## **KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO**

- Více chráněných nerozporných veřejných zájmů A jeden příslušný orgán veřejné správy

## **FIKCE**

- Jestliže není závazné stanovisko dotčeného orgánu vydáno ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek.

- 01 ochrana životního prostředí
- 02 ochrana přírody a krajiny
- 03 ochrana vod
- 04 ochrana ovzduší
- 05 ochrana zemědělského půdního fondu
- 06 ochrana lesa
- 07 ochrana ložisek nerostných surovin
- 08 odpadové hospodářství
- 09 ochrana veřejného zdraví
- 10 veterinární správa
- 11 památková péče
- 12 doprava na pozemních komunikacích
- 13 doprava drážní
- 14 doprava letecká
- 15 doprava vodní
- 16 energetika
- 17 využívání jaderné energie a ionizujícího záření
- 18 obrana státu
- 19 civilní ochrana
- 20 požární ochrana
- 21 pozemkové úpravy
- 22 elektronické komunikace
- 23 bezpečnost státu
- 24 další oblasti (integrováná prevence, prevence závažných havárií atd.)

# PŘÍKLADY ZÁVAZNÝCH STANOVISEK

---

Závazné stanovisko orgánu územního plánování

---

Souhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s odnětím půdy ze ZPF

---

Souhlas orgánu ochrany přírody se zásahem do krajinného prvku

---

Závazné stanovisko orgánu ochrany přírody k některým činnostem ve zvláště chráněných území

---

Závazné stanovisko silničního správního úřadu k činnostem v silničním ochranném pásmu

---

Závazné stanovisko krajského úřadu k umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území

---

Souhlas orgánu státní správy lesů k dotčení zájmů chráněných lesním zákonem

# DOTČENÉ OSOBY

Účastníci (správníhořízení = procesní oprávnění mj. podávat **NÁMITKY**

- OBEC
  - námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce
- VLASTNÍK POZEMKU NEBO STAVBY, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn
- Ten, kdo MÁ JINÉ VĚCNÉ PRÁVO k tomuto pozemku nebo stavbě
- Osoby, JEJICHŽ VLASTNICKÉ NEBO JINÉ VĚCNÉ PRÁVO k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich MŮŽE BÝT rozhodnutím PŘÍMO DOTČENO
  - námitky v rozsahu, jakým může být jejich právo přímo dotčeno

Neprobíhá-li řízení, **SOUHLASY** osob, JEJICHŽ VLASTNICKÉ NEBO JINÉ VĚCNÉ PRÁVO k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich MŮŽE BÝT záměrem PŘÍMO DOTČENO, musí být doloženy při oznámení nebo ohlášení záměru

- nevyžaduje se v případech stavebních záměrů uvedených v § 103, pokud nejsou umístěny ve vzdálenosti od společných hranic pozemků menší než 2 m



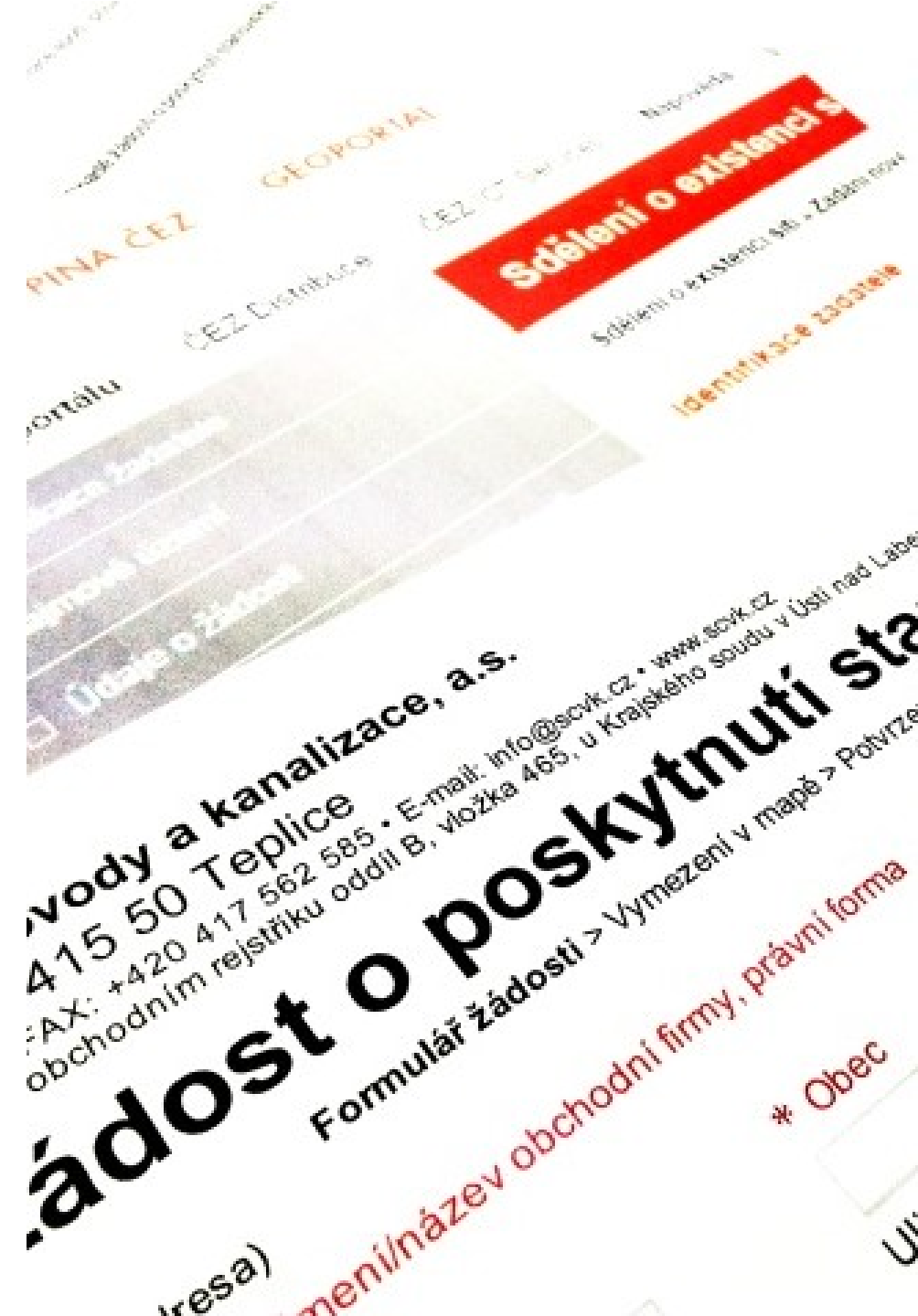


# OBCANSKOPRAVNÍ NÁMITKY V ŘÍZENÍ PŘED STAVEBNÍM ÚŘADEM

- Dohoda
- Námitky překračující pravomoc stavebního úřadu
  - Úsudek stavebního úřadu a rozhodnutí ve věci
  - Existence nebo rozsah věcných práv = odkázání na soud a přerušování řízení
- Námitky v působnosti stavebního úřadu (vč. budoucích imisí)
  - Posouzení na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem stavebním úřadem
- Blíže viz [ČERNÍN K. Účinná soudní obrana proti vzniku stavby \(2017\) Bulletin-advokacie.cz](#)
- NSS 9 As 61/2007 – 52
- Vazba na § 1004 OZ

# VLÁSTNÍCI VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- Stanovisko k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem
  - Souhlas
- Smlouva o vybudování nové nebo úpravě stávající infrastruktury
  - Obdoba plánovací smlouvy



# ÚČAST VEŘEJNOSTI PŘI ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ

Princip ústnosti a neveřejnosti s výjimkami

- Upuštění od ústního jednání, jsou-li dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení
- Veřejné ústní projednání záměrů TAM, kde je vyžadováno **závazné stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí**
  - Připomínky veřejnosti
  - Dotčená veřejnost dle zákona o posuzování vlivů o životním prostředí
    - námitky v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se zabývá

Blíže viz Právo životního prostředí





# ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ

§ 76 StZ: „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 (stavební nebo jiný) jinak.“

+ povinnost zohlednit jiné veřejné zájmy v území = dotčené orgány a podkladové správní akty



## REALIZAČNÍ nástroj územního plánování

Soulad s cíli a úkoly územního plánování, s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací

Rozhodování o veřejných subjektivních právech a povinnostech konkrétních fyzických a právnických osob

ROZHODOVÁNÍ O  
ZMĚNÁCH  
VYUŽITÍ ÚZEMÍ

ÚZEMNÍ  
ROZHOD  
NUTÍ  
(§ 92 STZ)

Správní rozhodnutí vydané příslušným  
stavebním úřadem na základě územního řízení  
nebo zjednodušeného řízení

- Individuální správní akt stanovující práva a povinnosti žadateli
- Subsidiární aplikace správního řádu

# DRUHY ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ

## O umístění stavby nebo zařízení

- vymezuje stavební pozemek
- umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel,
- + další podmínky

## O změně využití území

- nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití
- mj. terénní úpravy, stanovení dobývacího prostoru, manipulační nebo prodejní plochy, změny druhu pozemku nebo způsobu využití pozemků

## O změně vlivu užívání stavby na území

- podmínky pro změnu užívání stavby, která má vliv na životní prostředí nebo nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

## O dělení nebo scelování pozemků

- není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, stavební úřad potvrdí tuto skutečnost **SDĚLENÍM**, kterým současně schválí navrhovaný záměr.

## O ochranném pásmu

- chrání stavbu, zařízení nebo pozemek před negativními vlivy okolí
- chrání okolí stavby či zařízení nebo pozemku před jejich negativními účinky

# ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

ŽÁDOST O VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ

ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Neveřejná forma řízení s výjimkami

Ústní jednání, není-li od něj upuštěno

Specifika

UPLATNĚNÍ ZÁVAZNÝCH STANOVISEK, NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK

Vypořádání námitek dle § 89 odst. 6 StZ

POSUZOVÁNÍ ZÁMĚRU

Kritéria dle § 90 StZ

VYDÁNÍ ROZHODNUTÍ

Bez zbytečného odkladu

Ve lhůtě do 60 dnů

Ve lhůtě do 90 dnů

# ZJEDNODUŠENÉ ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ



# ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH VYUŽITÍ ÚZEMÍ

# ÚZEMNÍ SOUHLAS (§ 96 STZ)

*Územní rozhodnutí lze nahradit územním souhlasem za podmínek uvedených v § 96 (...)*

Oznámení záměru + kladné posouzení záměru stavebním úřadem s ohledem na splnění podmínek = souhlas

- Jiný správní úkon dle části čtvrté SŘ = nelze podat odvolání
- Neprobíhá územní (správní) řízení = žádné řešení rozporů
- **ALE** rozhodnutí dle § 65 SŘS pro účely soudního přezkumu

Pouze jsou-li splněny KUMULATIVNĚ podmínky

- Obecné dle § 90 StZ
- Specifické ve vztahu
  - K umístění a charakteru záměru dle § 96(1) + § 96(2) StZ
  - K náležitostem oznámení dle § 96(3) StZ

Oznámení záměru + negativní posouzení záměru stavebním úřadem s ohledem na splnění podmínek = zahájení územního řízení

# ÚZEMNÍ SOUHLAS A PODMÍNKY JEHO UDĚLENÍ

*I. Aby bylo možné konkrétní záměr, spadající typově do některé z kategorií vymezených v § 96 odst. 2 stavebního zákona z roku 2006, umístit do území formou územního souhlasu, musí být splněny též podmínky vymezené v odstavci prvním citovaného ustanovení.*

*II. Jakýkoliv výraznější nárůst hluku způsobený záměrem, který může zatěžovat a obtěžovat okolí, představuje podstatnou změnu poměrů v území (§ 96 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006), a to i kdyby výsledný hluk neměl dosáhnout takové intenzity, že by hrozilo překročení veřejnoprávních hygienických limitů (§ 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví).*

- NSS 6 As 189/2014-38

# POSUZOVÁNÍ ZÁMĚRU STAVEBNÍ M ÚŘADEM (§ 90 STZ)

## Soulad s požadavky

- stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území (viz vyhláška č. 501/2006 Sb.);
- na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem;
- zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo stavebního zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, nevydává-li se závazné stanovisko dle § 96b (orgán územního plánování).

## ZAMÍTNUTÍ ŽÁDOSTI

- Nesoulad s požadavky uvedenými v § 90, nebo
- Umístěním a realizací záměru by mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy



# OBEČNÉ POŽADAV KY NA VÝSTAVB U A VÝJIMKY Z NICH

Požadavky viz vyhláška č. 501/2006 Sb.

- obecné požadavky na využívání území,
- technické požadavky na stavby a obecné technické požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb

Výjimky z požadavků

- Řízení o výjimce se vede na žádost buď samostatně, nebo může být spojeno s územním, stavebním nebo jiným řízením podle tohoto zákona; nemusí však být ukončeno společným správním aktem.
- Rozhodnutí stavebního úřadu
- *Výjimka povolená stavebním úřadem nesmí popřít samotnou podstatu a smysl ustanovení, z něhož byla udělena. NSS 1 As 96/2010-141*

# ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH VYUŽITÍ ÚZEMÍ

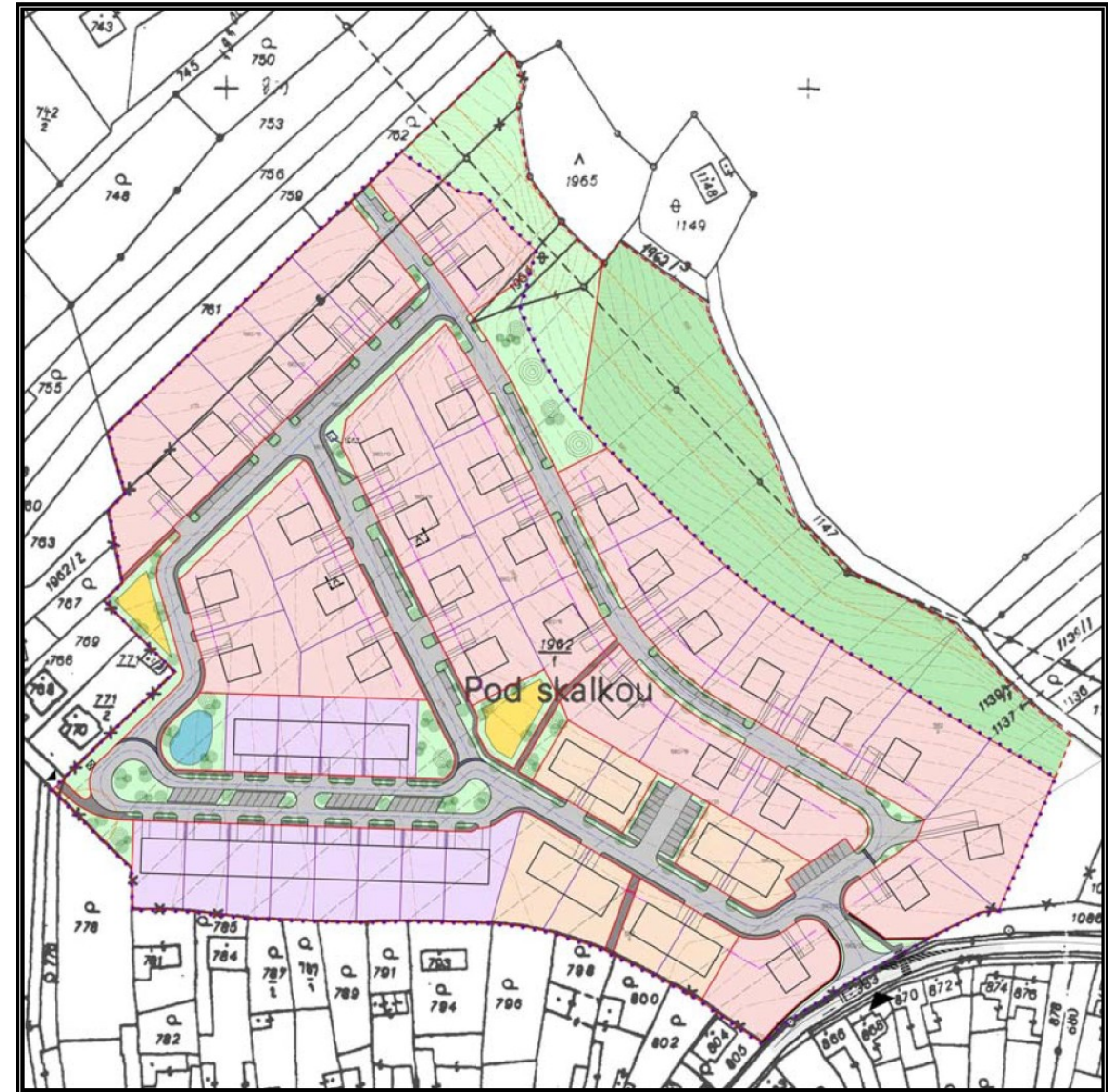
## REGULAČNÍ PLÁN

„Kolektivní územní rozhodnutí“

- Stanoví podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí

- Nutné výslovně stanovit rozsah
  - „Regulační plán nahrazuje tato územní rozhodnutí...“
- Nelze nahradit územní rozhodnutí pro záměry podléhající posuzování vlivů na životní prostředí



# ROZHODOVÁNÍ O STAVEBNÍCH ZÁMĚRECH, ANEB ÚZEMNÍM ROZHODNUTÍM ČI SOUHLESEM TO (NE)KONČÍ...

## Společné postupy

- U staveb v působnosti obecného stavebního úřadu, staveb vymezených v § 15 odst. 1 písm. b) až d), staveb vymezených v § 16 odst. 2 písm. d) lze vydat
- Společné povolení ve společném územním a stavebním řízení
- Společný souhlas na základě společného oznámení záměru

## Stavební řízení a stavební povolení

- U staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.
- Změny ohlašovaných staveb, jejichž provedení by mělo za následek překročení jejich parametrů.
- Na základně žádosti ve stavebním řízení
- Lze nahradit oznámením s certifikátem autoriz. inspektora (§ 117).

## Ohlášení stavby a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru

- Jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce, u kterých postačí ohlášení (§ 104 StZ)
- Změny stavebních záměrů nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení, jejichž provedení by mělo za následek překročení jejich parametrů.

## „NIC“

- Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení dle § 103 StZ

ROZHODOVÁNÍ O  
ZMĚNÁCH  
VYUŽITÍ ÚZEMÍ

SPOLEČNÉ  
É  
POSTUPY  
(2V1)

## Společné povolení § 94j-94z StZ

= umístění (územní rozhodnutí) + povolení (stavební) stavby

## Společný souhlas § 96a StZ

= územní souhlas + souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru

## Nepovinné instituty (na uvážení žadatele)

- Povinnost stavebního úřadu aplikovat, jsou-li splněny podmínky

## NELZE využít pro některé stavební záměry

- letecké stavby, stavby v působnosti MO, MV a MS

# ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH VYUŽITÍ ÚZEMÍ

# VEŘEJNO PRÁVNÍ SMLOUVA

STANOVÍ-LI TAK TENTO  
ZÁKON, MOHOU ORGÁNY  
ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A  
STAVEBNÍ ÚŘADY  
UZAVŘÍT S ŽADATELEM  
VEŘEJNOPRÁVNÍ  
SMLOUVU MÍSTO VYDÁNÍ  
SPRÁVNÍHO  
ROZHODNUTÍ.

- Z dikce stavebního zákona nevyplývá právo na uzavření veřejnoprávní smlouvy, neboť se jedná o alternativu k vydání klasického správního rozhodnutí v gesci správního orgánu (územnímu řízení). Na sdělení správního orgánu o neuzavření veřejnoprávní smlouvy je aplikovatelná právní úprava části čtvrté správního řádu, včetně § 156 odst. 2 správního řádu o přezkumu takového sdělení. NSS 4 As 182/2014-28

## Subordinační charakter smlouvy (§ 161 SŘ)

- Stavební úřad a žadatel jako smluvní strany

## Ve věci

- Umístění a povolení stavby
- Změny využití území
- Změny vlivu užívání stavby na území
- Stavebního povolení

Nelze, v případě záměru, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí

## Podklady

- Souhlasy potenciálních účastníků územního řízení/stavebního řízení
- Závazná stanoviska, příp. rozhodnutí dotčených orgánů

# OMEZENÍ PRÁV VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚZEMNÍHO ROZHODOVÁNÍ A MAJETKOPRÁVNÍ DŮSLEDKY

## Územní opatření o stavební uzávěře

- Omezení práv k pozemku nebo ke stavbě
- Náhrada majetkové újmy za omezení práv k pozemku nebo stavbě

Změna nebo zrušení územního rozhodnutí z moci úřední v řízení o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, příp. změna nebo zrušení regulačního plánu

- Zrušení určení pozemku k zastavění
- Náhrada prokazatelné majetkové újmy
  - 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

# Jak postupovat při realizaci změny v území?



# SPECIFICKÉ ZMĚNY V ÚZEMÍ

## Pozemkové úpravy

- *Je-li to v souladu s územním plánem, pro změny druhů pozemků, schválených dotčeným orgánem (§ 9 odst. 10), výstavbu polních a lesních cest, ochranu a zúrodnování půdního fondu a další společná zařízení zahrnutá do schváleného návrhu pozemkových úprav upouští se od souhlasu s vynětím ze zemědělského půdního fondu, vydání rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o změně využití území a rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků. § 12 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb.*
  - Blíže viz přednáška č. 8 Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemku II.: pozemkové úpravy

## Stanovení dobývacího prostoru

- *Stanovení a změna dobývacího prostoru je i rozhodnutím o změně využití území v rozsahu jeho vymezení na povrchu. § 27 odst. 6 zákona č. 44/1988 Sb.*
  - Blíže viz přednáška č. 12 Užívání pozemků III.: přenechání pozemku třetí osobě a specifika v souvislosti s
  - rozvojovými činnostmi a vstupem na pozemky, a učebnice Pekárek M. a kolektiv autorů. Pozemkové právo (2015). Str. 423-438



# ODSTRAŇ OVÁNÍ STAVEB

## Na základě ohlášení/žádosti

- S výjimkou jednoduchých staveb dle § 103
- Souhlas s odstraněním stavby (§ 128 odst. 2 StZ)
- Povolení k odstranění stavby (§ 128 odst.

## Z moci úřední

- Nařízení odstranění stavby
  - prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem nebo bez opatření nebo jiného úkonu toto rozhodnutí nahrazující anebo v rozporu s ním
  - která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy

## Vazba na OZ (§ 1085 a rozhodnutí soudu)

# POSTUPY NAVAZUJÍCÍ NA STAVEBNÍ ZÁKON, BEZ KTERÝCH NEDOJDE KE ZMĚNĚ ÚČELOVÉ KATEGORIZACE

Rozhodnutí orgánu státní správy lesa o odnětí pozemků plnění funkcí lesa nebo omezení využívání pozemků pro plnění funkcí lesa

- § 15 a 16 zákona č. 289/1995 Sb.

Rozhodnutí orgánu státní správy o prohlášení za pozemky určené k plnění funkcí lesa

- § 3 zákona č. 289/1992 Sb.

- Blíže viz přednáška č. 10 Užívání pozemků I.: veřejnoprávní specifika a omezení užívání při běžném hospodaření. Pozemky zemědělského půdního fondu a určené k plnění funkcí lesa

# PRIKLADY ZMEN UCELOVE KATEGORIZACE

## ZMĚNA DRUHU POZEMKU NESTAVEBNÍHO CHARAKTERU, NAPŘ. ZALESNĚNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO POZEMKU V

Závazná stanoviska (souhlasy) dotčených orgánů jako podklad pro vydání územní rozhodnutí

orgán ochrany přírody (§ 4 zákona  
č. 114/1992 Sb.)

orgán státní správy lesů (§ 14  
zákona č. 389/1995 Sb.)

orgán ochrany ZPF (§ 9 zákona č.  
334/1992 Sb.)

orgán územního plánování (§ 96b  
stavebního zákona)

Stanoviska (souhlasy) vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem

Územní rozhodnutí o změně využití území

Rozhodnutí o prohlášení pozemku za pozemek určený k plnění funkcí lesa

§ 3 odst. 4 zákona č. 289/1995 Sb.

# PŘÍKLADY ZMĚN ÚČELOVÉ KATEGORIZACE

## STAVBA RODINNÉHO DOMU NA ZEMĚDĚLSKÉM POZEMKU

Závazná stanoviska dotčených orgánů jako podklad pro vydání společného povolení

Orgán ochrany ZPF

Vodoprávní úřad, orgán ochrany  
ovzduší, odpady, ...

Orgán územního plánování

Silniční správní úřad

Stanoviska (souhlasy) vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem

Společné povolení o umístění a povolení stavby  
NEBO Společný souhlas dle charakteru stavby

Ohlášení dokončení stavby, pokud nepodléhá KOLAUDACI

Přidělení čísla popisného nebo evidenčního, příp. orientačního obcí na výzvu stavebního úřadu

# EVIDENCE ZMĚNY V ÚZEMÍ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ - PŘÍKLADY

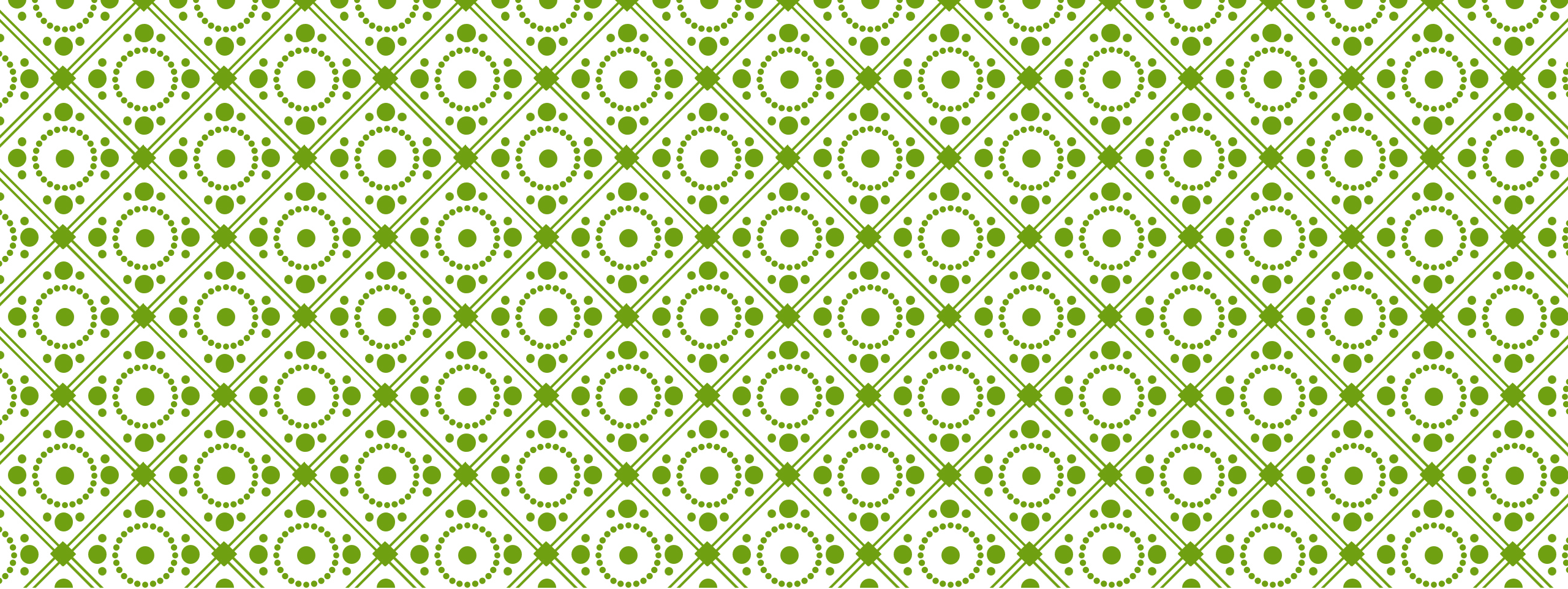
Až po změně fyzického stavu nemovitosti (realizace v terénu) na základě ohlášení změny jiných údajů příslušnému katastrálnímu úřadu doložené listinami

Změna nestavebního charakteru

- Územní rozhodnutí

Nová budova (rodinný dům)

- Společné povolení nebo společný souhlas
- Geometrický plán



# NOVÝ STAVEBNÍ ZÁKON Č. 283/2021 SB. ANEB „CO BY, KDYBY“

Účinnost od 1. 7. 2023

MUNI  
LAW

# NOVÁ STÁTNÍ STAVEBNÍ SPRÁVA

## Stavební úřady

- Nejvyšší stavební úřad
  - ústřední správní úřad ve věcech územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění
- Specializovaný a odvolací stavební úřad
  - Vyhrazené stavby
- Krajské stavební úřady
  - Působnost stavebního úřadu ve věcech staveb, u kterých nevykonává působnost jiný úřad
  - Rámcové povolení pro stavby v působnosti jiného stavebního úřadu
- Jiné stavební úřady
  - Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra a Ministerstvo spravedlnosti

# ŽÁDNÉ ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ A STAVEBNÍ POVOLOVÁNÍ, POUZE JEDNO POVOLENÍ ZÁMĚRU

## Zjednodušení

- *Záměr vyžaduje povolení*
  - *s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví tento zákon.*
- *Možnost zrychleného řízení = povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení*
  - *Při splnění stanovených požadavků*

## Zrychlení

- *30 (jednoduché stavby) až 60 (ostatní případy) dnů na vydání rozhodnutí*

## Elektronizace

- *Podání podle této části je možné učinit také prostřednictvím portálu stavebníka.*

## Integrace veřejné správy do stavebních úřadů = SKORO žádná závazná stanoviska

- *Výjimky: ochrana přírody a krajiny a památková péče*
- *Není-li součástí žádosti vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko vyžadované tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, stavební úřad si je vyžádá u dotčeného orgánu.*



# POUŽITÉ A DOPORUČENÉ ZDROJE

Právní předpisy

Pekárek M. a kolektiv autorů. Pozemkové právo. MUNI, 2015.

Průcha P., J. Gregorová a kolektiv autorů. Stavební zákon. Praktický komentář. 2. vydání. Leges, 2020.

Český úřad zeměměřický a katastrální. Změna údajů o pozemku, 2021. Dostupné z [https://cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-\(zmena\)-jinych-udaju/Zmena-udaju-u-pozemku.aspx](https://cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-(zmena)-jinych-udaju/Zmena-udaju-u-pozemku.aspx)

Podklady pro zápis změny druhu a způsobu využití pozemku do katastru, dostupné z

- [https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-\(zmena\)-jinych-udaju/Zmena-udaju-u-pozemku/Ohlaseni-zmeny-udaju-o-pozemku/NSKN\\_priloha3-zmena\\_druhu\\_poz.aspx](https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-(zmena)-jinych-udaju/Zmena-udaju-u-pozemku/Ohlaseni-zmeny-udaju-o-pozemku/NSKN_priloha3-zmena_druhu_poz.aspx)
- [https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-\(zmena\)-jinych-udaju/Zmena-udaju-u-pozemku/Ohlaseni-zmeny-udaju-o-pozemku/NSKN\\_priloha3-zmena\\_zp\\_vyuz\\_poz.aspx](https://www.cuzk.cz/Je-dobre-vedet/Formulare-v-resortu-zememerictvi-a-KN/Zapis-(zmena)-jinych-udaju/Zmena-udaju-u-pozemku/Ohlaseni-zmeny-udaju-o-pozemku/NSKN_priloha3-zmena_zp_vyuz_poz.aspx)

Česká Společnost pro stavební právo. Bulletin Stavební právo.

Ministerstvo pro místní rozvoj. Stavební právo. Dostupné z <https://mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo>

Ústav územního rozvoje. Informační web územního plánování. Dostupné z <http://portal.uur.cz/>

DĚKUJI  
ZA  
POZORN  
OST...

- Příští přednáška:

ÚLOHA ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PŘI ZMĚNÁCH  
VYUŽITÍ ÚZEMÍ

MUNI  
LAW

Katedra práva  
životního prostředí  
a pozemkového práva