

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ A ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ

POZEMKOVÉ PRÁVO

PODZIM 2018

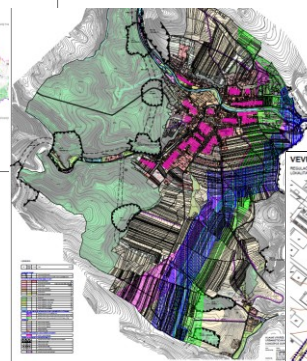
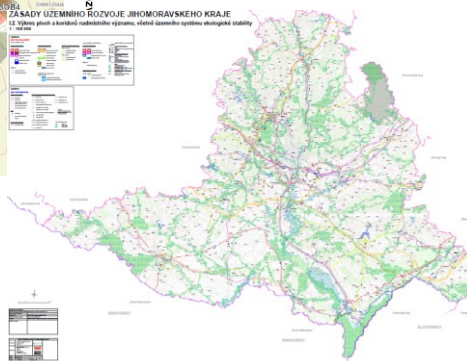
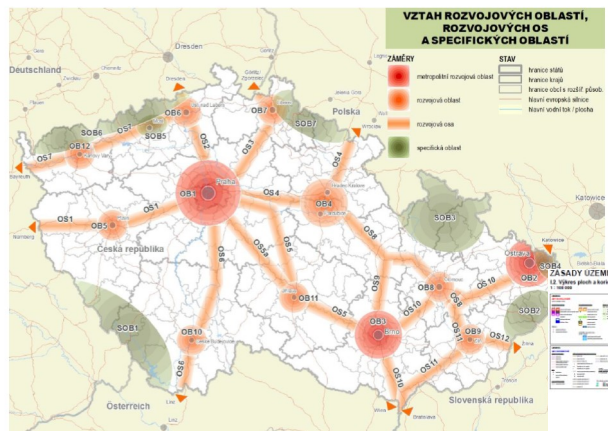
IVANA PRŮCHOVÁ



POLITIKA
ÚZEMNÍHO ROZVOJE
České republiky,
ve znění Aktualizace č. 1



Mapa poskytl: MMR ČR

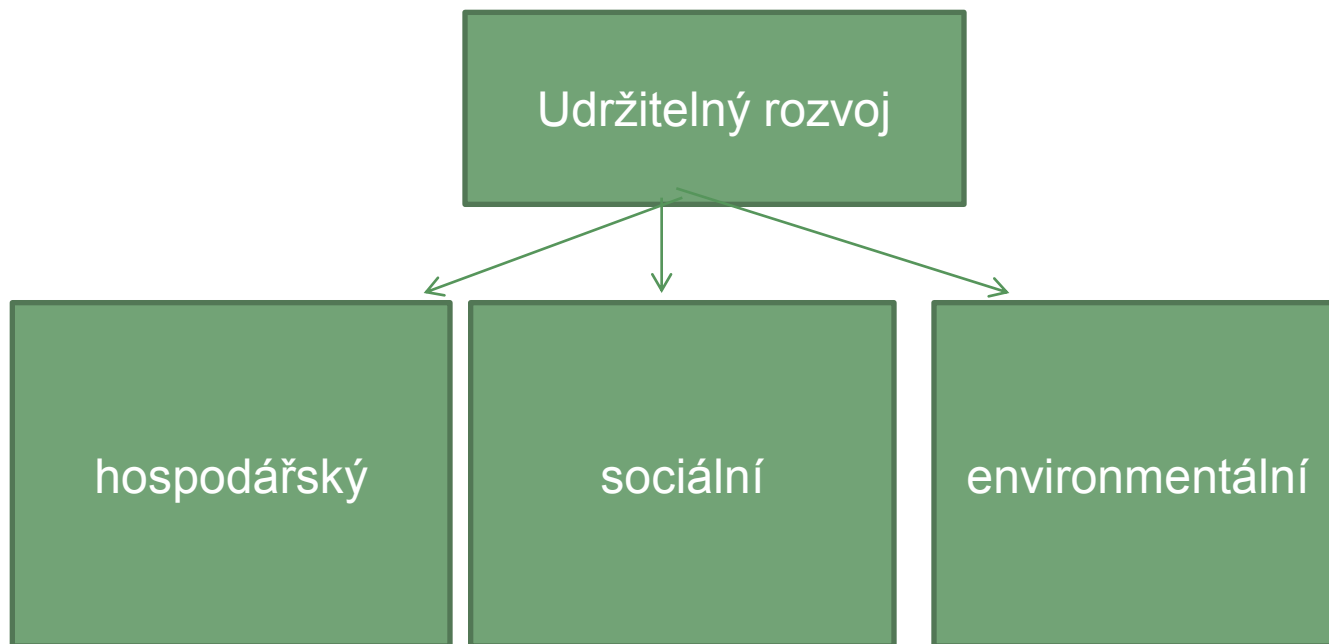


PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY

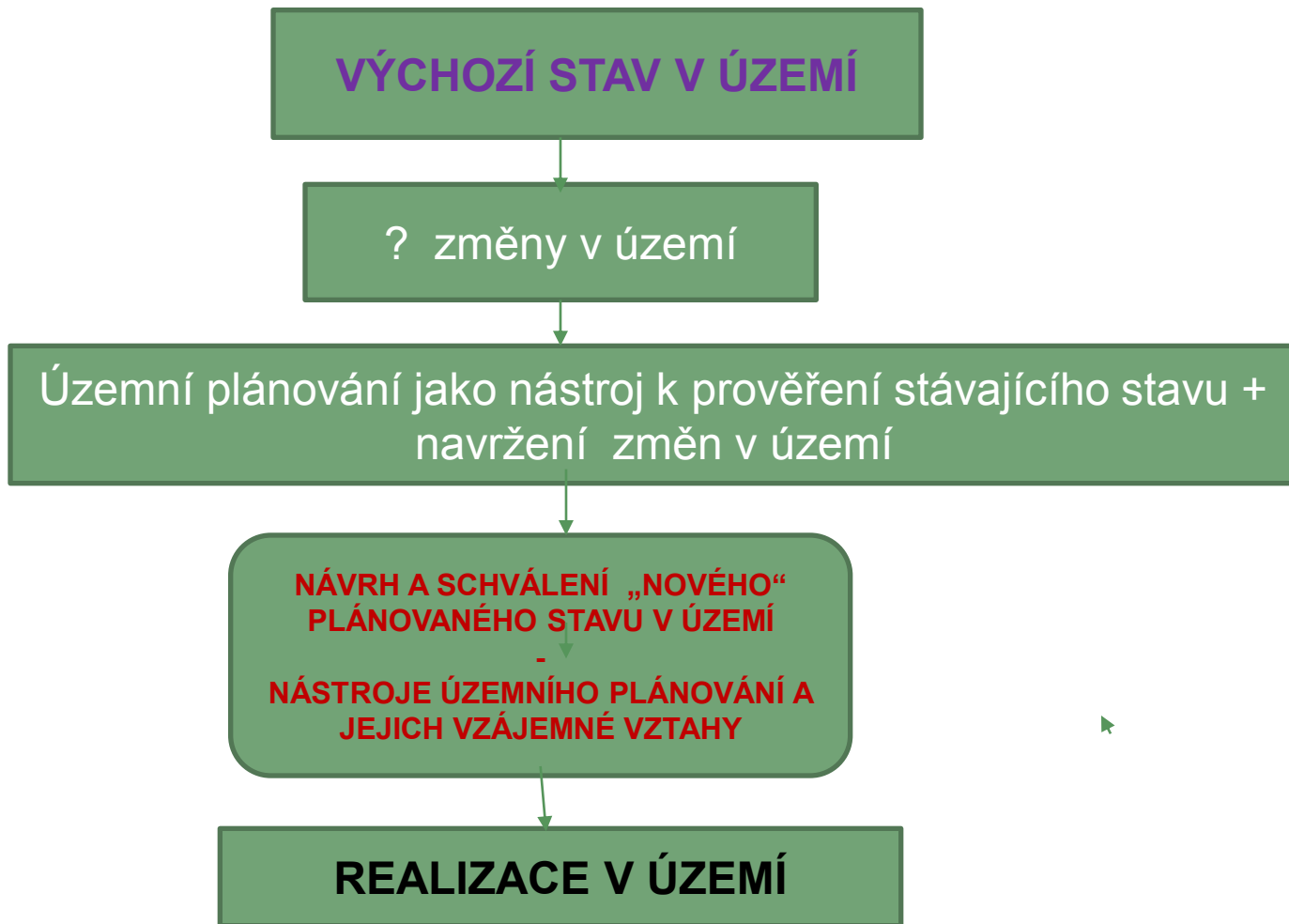
- **Zák.č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**
- **!!NOVELY:**
 - **zákon č. 225/2017 Sb. – účinnost 1.1.2018**
 - **návrh na zrušení vybraných ustanovení Ústavním soudem - PI. ÚS 22/17 [zde](#)**
 - **zákon č. 169/2018 – účinnost 31.8.2018**
 - prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu
 - Dlouhodobý výhled: rekodifikace veřejného stavebního práva - viz blíže: [zde](#)
- environmentální předpisy – posuzování vlivů na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb., zákon č. 114/1992 Sb.)-
 - novela zákonem č. 225/2017 Sb. + „velká novela“ - **zák.č. 326/2017 Sb.**
- správní řád
 - novela zákonem č. 225/2017 Sb. (§ 149, § 174)
- soudní řád správní
 - novela zákonem č. 225/2017 Sb. (§ 7, § 101b)
- 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)

UDRŽITELNÝ ROZVOJ

- 3 pilíře:



ÚZEMÍ A ZMĚNY V NĚM



PROCESY PODLE STAVEBNÍHO ZÁKONA – ZÁKLADNÍ PŘEHLED A VZÁJEMNÉ VZTAHY

Územní plánování

Územní rozhodování

Povolování/ohlašování staveb

Zkušební provoz (dle konkrétní situace)

Změna stavby před dokončením (dle konkrétní situace)

Předčasné užívání stavby (dle konkrétní situace)

Užívání stavby (s kolaudací/bez kolaudace)

Odstraňování stavby

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
 - **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 + územní rozhodnutí a formy je nahrazující (viz dále)

ZÁKLADNÍ POJMY

- Změna v území (§ 2 odst. 1 písm. a) StZ)
- Zastavěné území (§ 2 písm. d) StZ)
- Nezastavěné území (§ 2 odst. 1 písm. f) StZ)
- Nezastavitelný pozemek (§ 2 odst. 1 písm. e) StZ)
- Stavební pozemek
 - Zastavěný stavební pozemek (§ 2 odst. 1 písm. c) StZ)
 - Nezastavěný stavební pozemek = pozemek kvalifikovaně (ÚR, RP) určený k zastavění (§ 2 odst. 1 písm. d) StZ)
- Plocha
 - Základní vymezení (§ 2 odst. 1 písm. g) StZ)
 - Plocha nadmístního, popř. republikového významu (§ 2 odst. 1 písm. h) StZ
 - Koridor (§ 2 odst. 1 písm. i) StZ)
 - Zastavitelná plocha (§ 2 odst. 1 písm. j) StZ)
 - Plochy v územních plánech (vyhl.č. 501/2006 Sb.)
- Veřejná infrastruktura (§ 2 odst. 1 písm. k) StZ) – dopravní, technická, občanské vybavení, veřejné prostranství zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu
- Veřejně prospěšná stavba (§ 2 odst. 1 písm. l) StZ)
- Veřejně prospěšné opatření (§ 2 odst. 1 písm. m) StZ)

ÚZEMÍ	NÁSTROJ ÚP	VLIVY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	FORMA	VYHODNOCOVÁNÍ A AKTUALIZACE
Česká republika	Politika územního rozvoje (PÚR)	SEA povinně	Schvalována usnesením vlády není opatření obecné povahy	zpráva o uplatňování PÚR - každé 4 roky
kraj	Zásady územního rozvoje (ZÚR)	SEA povinně	Opatření obecné povahy	Zpráva o uplatňování ZÚR - Nejpozději do 4 let po vydání ZÚR
	Regulační plán pro část kraje stanoví-li tak ZÚR		Opatření obecné povahy	Nejpozději do 4 let od vydání ÚP
obec	územní plán (ÚP)	SEA za podmínek dle § 47 StZ	Opatření obecné povahy	Nejpozději do 4 let od vydání ÚP
	Regulační plán (RP)		Opatření obecné povahy	

SUBJEKTY ÚP A ÚR

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

- Obecní úřad 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

STAVEBNÍ ÚŘADY

○ **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**

STAVEBNÍ ÚŘADY

- Obecní úřad, který je stavebním úřadem
 - vydává rozhodnutí a provádí jiná opatření podle části třetí hlavy III dílu 4 a 5 StZ, není-li stanoveno jinak
 - územní rozhodnutí
 - společné povolení
 - územní souhlas
 - společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru
 - vydává rozhodnutí, provádí jiná opatření a vykonává další činnosti podle části čtvrté StZ (stavební řád)
 - poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace
 - vykonává další činnosti podle stavebního zákona

DALŠÍ SUBJEKTY DLE FORMY ZAPOJENÍ

- 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

DOTČENÉ ORGÁNY

- obecné vymezení ve správním řádu
- orgány územního plánování a stavební úřady s nimi postupují ve vzájemné součinnosti
- posláním dotčených orgánů
 - chránit v územním plánování **veřejné zájmy** podle zvláštních předpisů
 - **dotčené orgány vydávají:**
 - ✦ **k PÚR, OOP dle stavebního zákona:**
 - ✦ stanoviska, koordinovaná stanoviska
 - ✦ nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení
 - ✦ **jejich obsah je pro PÚR a OOP závazný**
 - ✦ **rozhodování a jiné úkony stavebního úřadu nebo úkony autorizovaného inspektora 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**
 - ✦ **- ! NOVELA MJ. NEZÁKONNÁ ZÁVAZNÁ STANOVISKA (§ 4 odst. 9,10,11StZ)**

ZÁVAZNÉ STANOVISKO ORGÁNŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- § 96b StZ
 - ! Pozor
 - novela zákonem č. 169/2018 Sb.
- Účel:
 - zajištění souladu územního plánování v následujících fázích rozhodování o změnách ve využití území (viz blíže dále)

SUBJEKTY OPRÁVNĚNÉ PODÁVAT

NÁMITKY

- jejich okruh stanoven u příslušného nástroje územního plánování
 - obce
 - zásady územního rozvoje
 - vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení
 - ✦ bližší specifikace vždy u příslušného nástroje územního plánování
 - územní plán, regulační plán, vymezení zastavěného území, územní opatření o asanaci území, územní opatření o stavební uzávěře
 - oprávněný inspektor
 - zásady územního rozvoje, územní plán
 - zástupce veřejnosti
 - Zásady územního rozvoje, územní plán

SUBJEKTY OPRÁVNĚNÉ PODÁVAT PŘIPOMÍNKY

- „KAŽDÝ“
 - 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 námitky 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

- sousední státy, jejichž území může být dotčeno

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

- § 21 StZ
- je předběžnou informací dle § 139 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

○ Osnova u každého nástroje územního plánování:

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

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky, ve znění Aktualizace č. 1



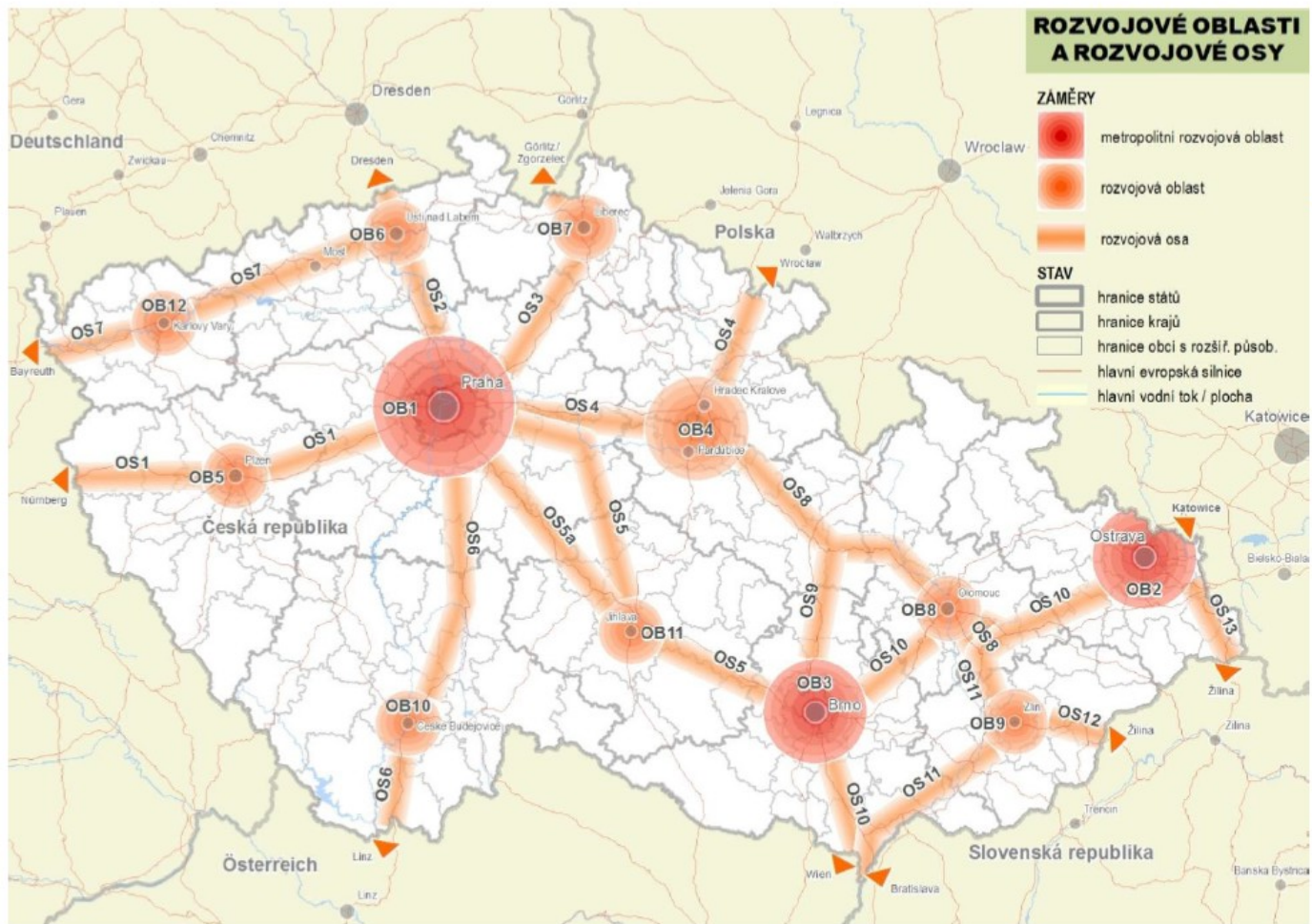
Ministerstvo pro místní rozvoj

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 územního rozvoje)



POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE – ROZVOJOVÉ OBLASTI A PLOCHY



Schema 2 Rozvojové oblasti a rozvojové osy

PÚR – VZTAH ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A SPECIFICKÝCH OBLASTÍ

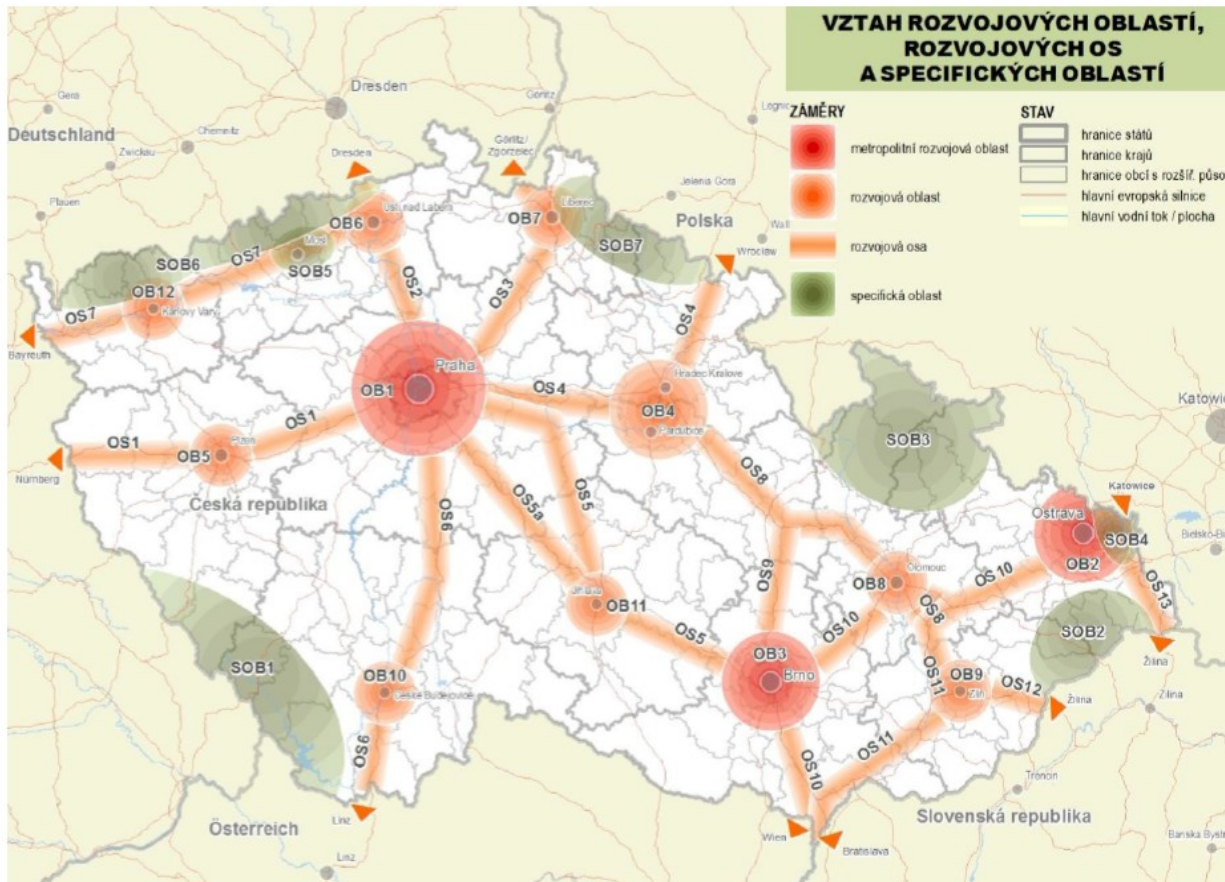
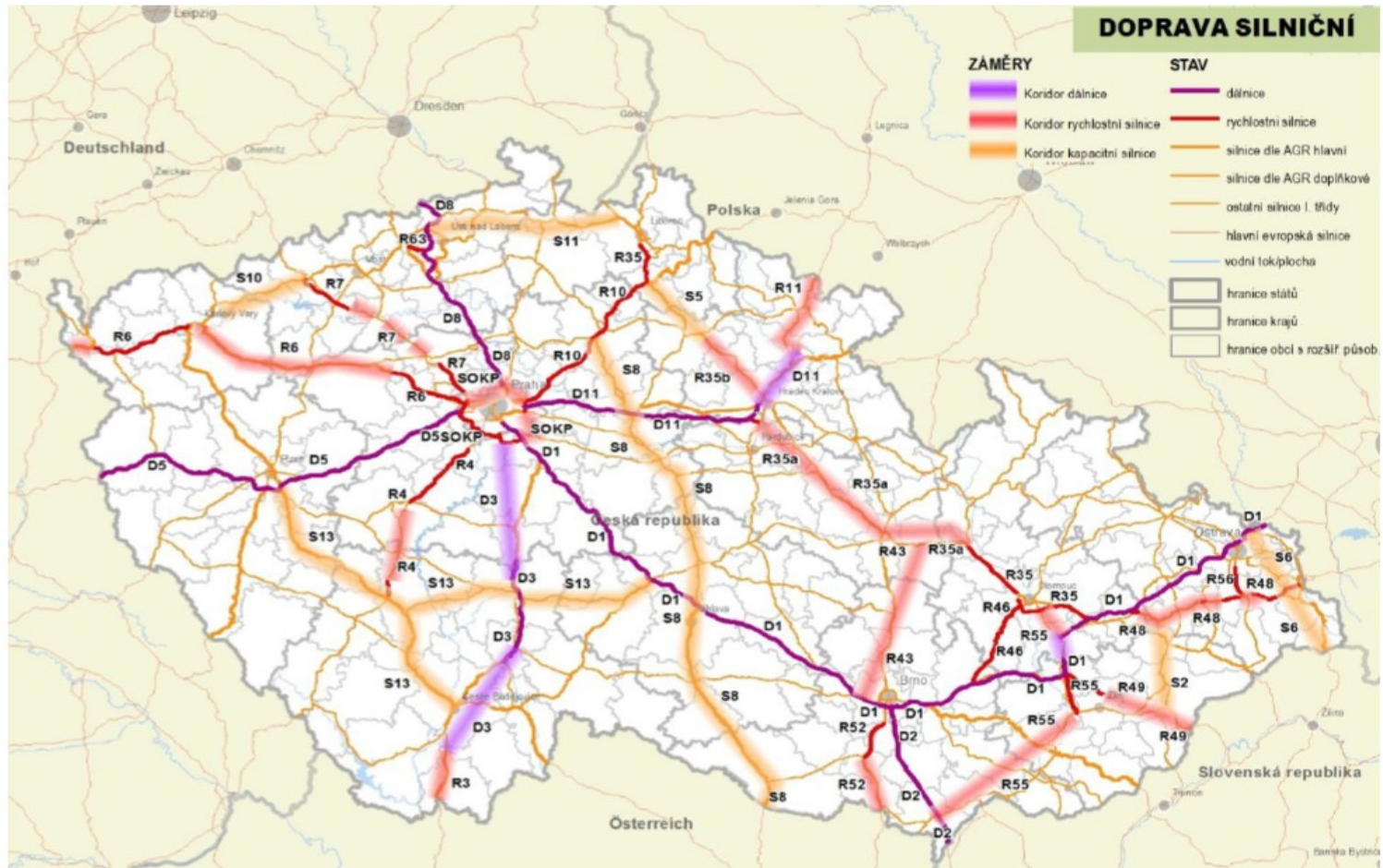


Schéma 11 Vztah rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí

PÚR – KORIDORY A PLOCHY

DOPRAVA SILNIČNÍ



Schema 5 Doprava silniční

PÚR – KORIDORY A PLOCHY

ELEKTROENERGETIKA

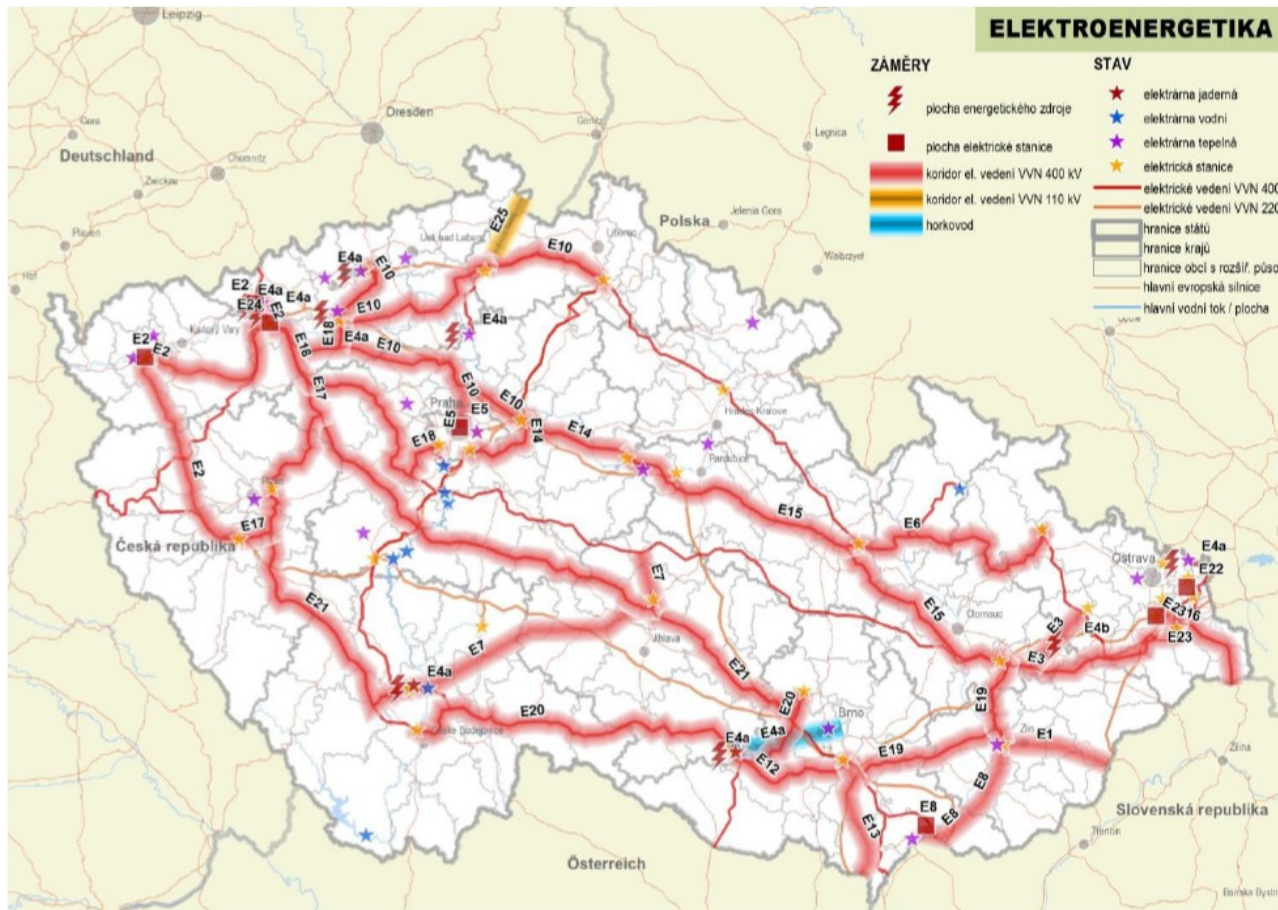


Schéma 7 Elektroenergetika

PÚR – KORIDORY A PLOCHY DÁLKOVODY

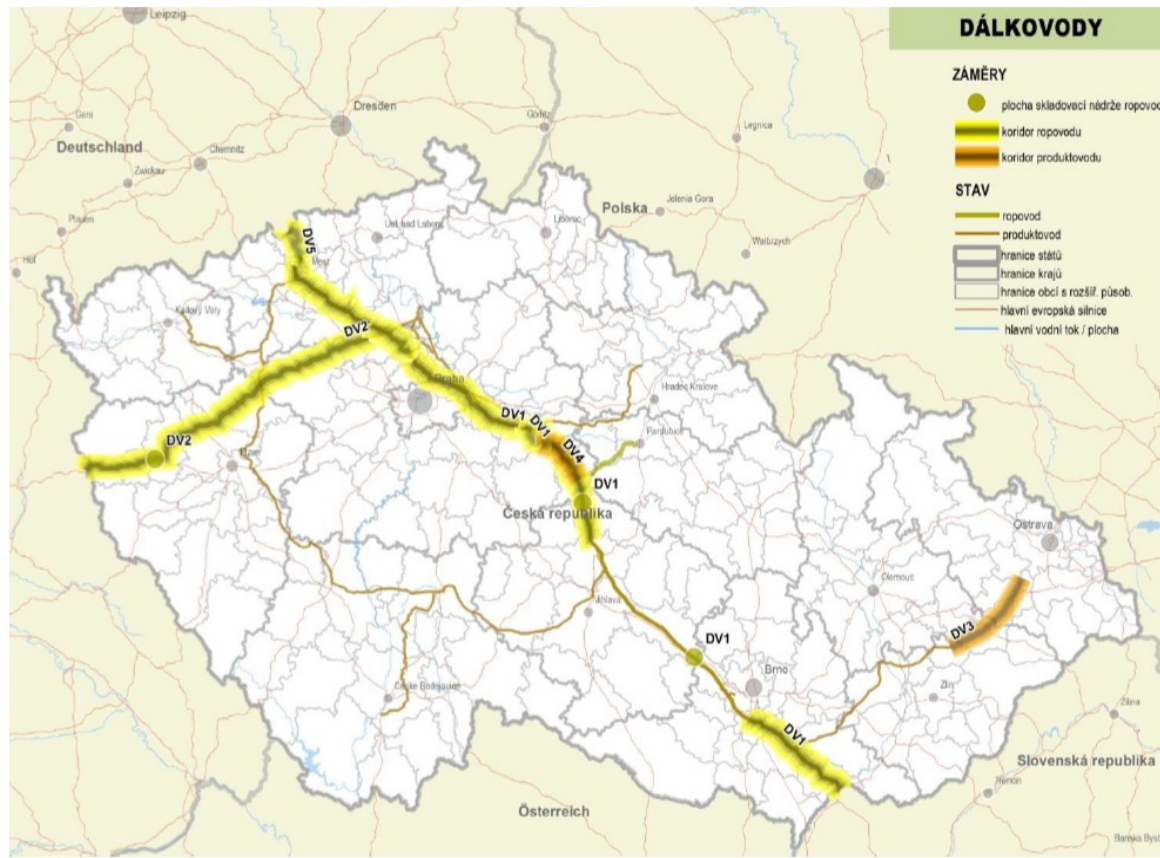


Schéma 9 Dálkovody

NÁVRH POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

	Připomínky	námítky	stanoviska	konzultace	forma
PÚR	- obce - veřejnost	-	dotčené orgány	sousední státy	sui generis schvalovány usnesením vlády, Sdělení ve Sbírce zákonů

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

- pořizují a vydávají se **pro celé území kraje**
- povinný nástroj
 - *všechny kraje měly povinnost pro svoje území je pořídit a přijmout do 5 let od nabytí účinnosti stavebního zákona*
 - **ZÚR mají všechny kraje**
 - **5.10.2016 - schváleny 2. ZÚR JmK (1. ZÚR byly zrušeny NSS)**
 - **žaloba na zrušení: rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 20.prosince 2017 čj. 65 A 3/2017-931, napaden kasační stížností u NSS (2 As 122/2018)**
- aktualizace ZÚR
 - nejpozději do 4 let
- řízení o zásadách územního rozvoje – je vedeno jako řízení o opatření obecné povahy

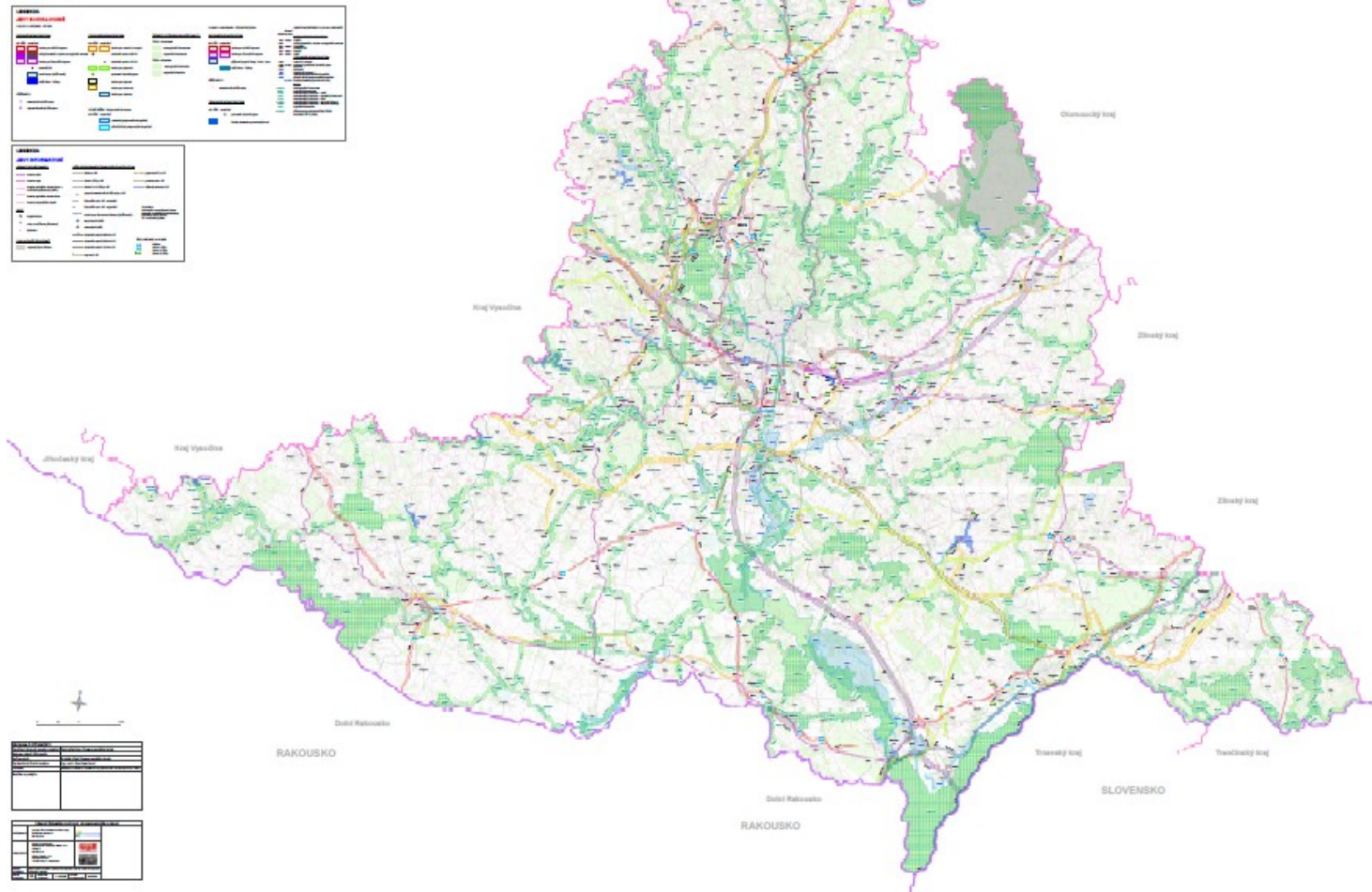


GRAFICKÁ ČÁST: NA PŘÍKLADU ZÚR JMK

ZÚR JMK

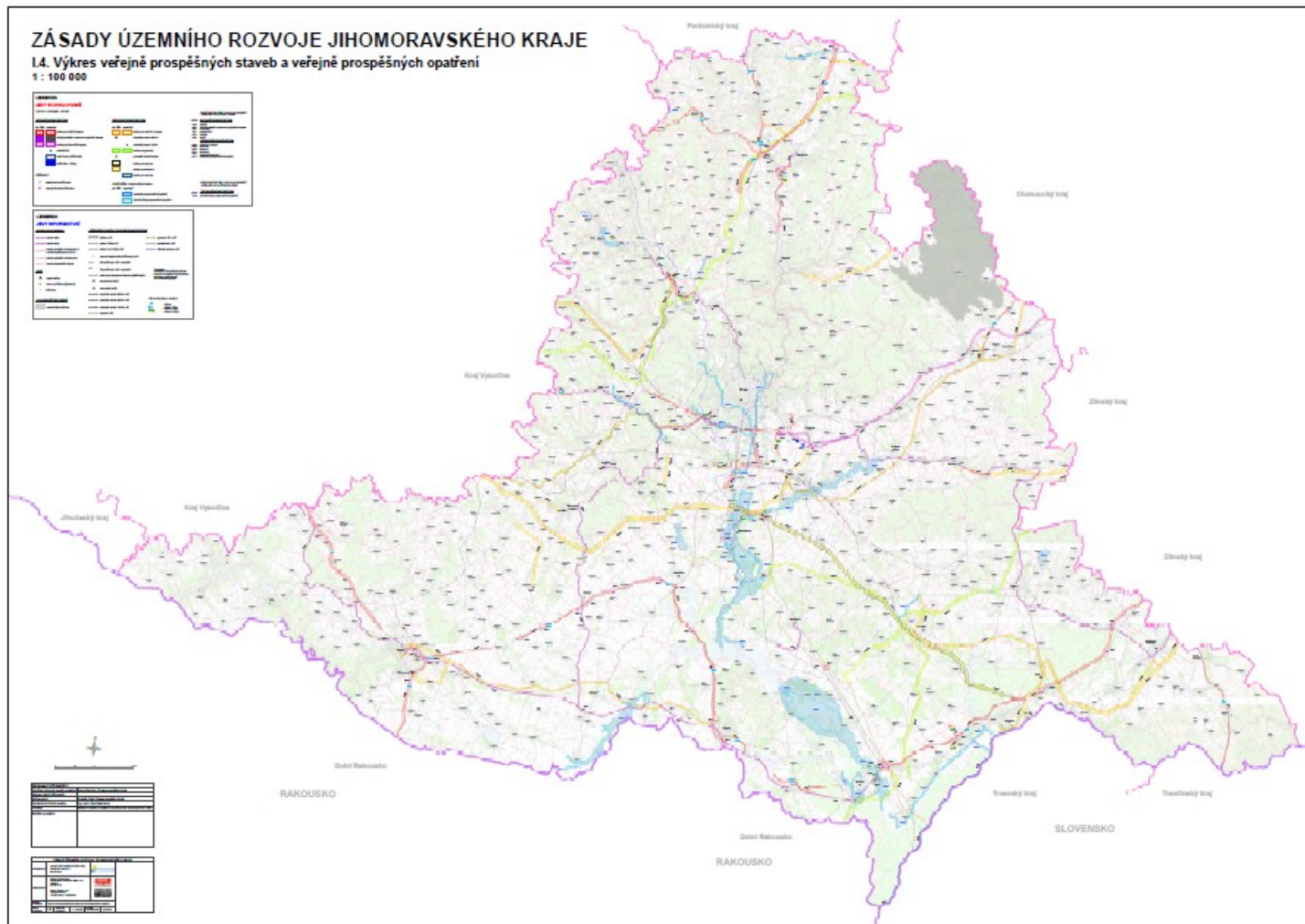
ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

1.2. Výkres ploch a koridorů nadmístního významu, včetně územního systému ekologické stability
1 : 100 000



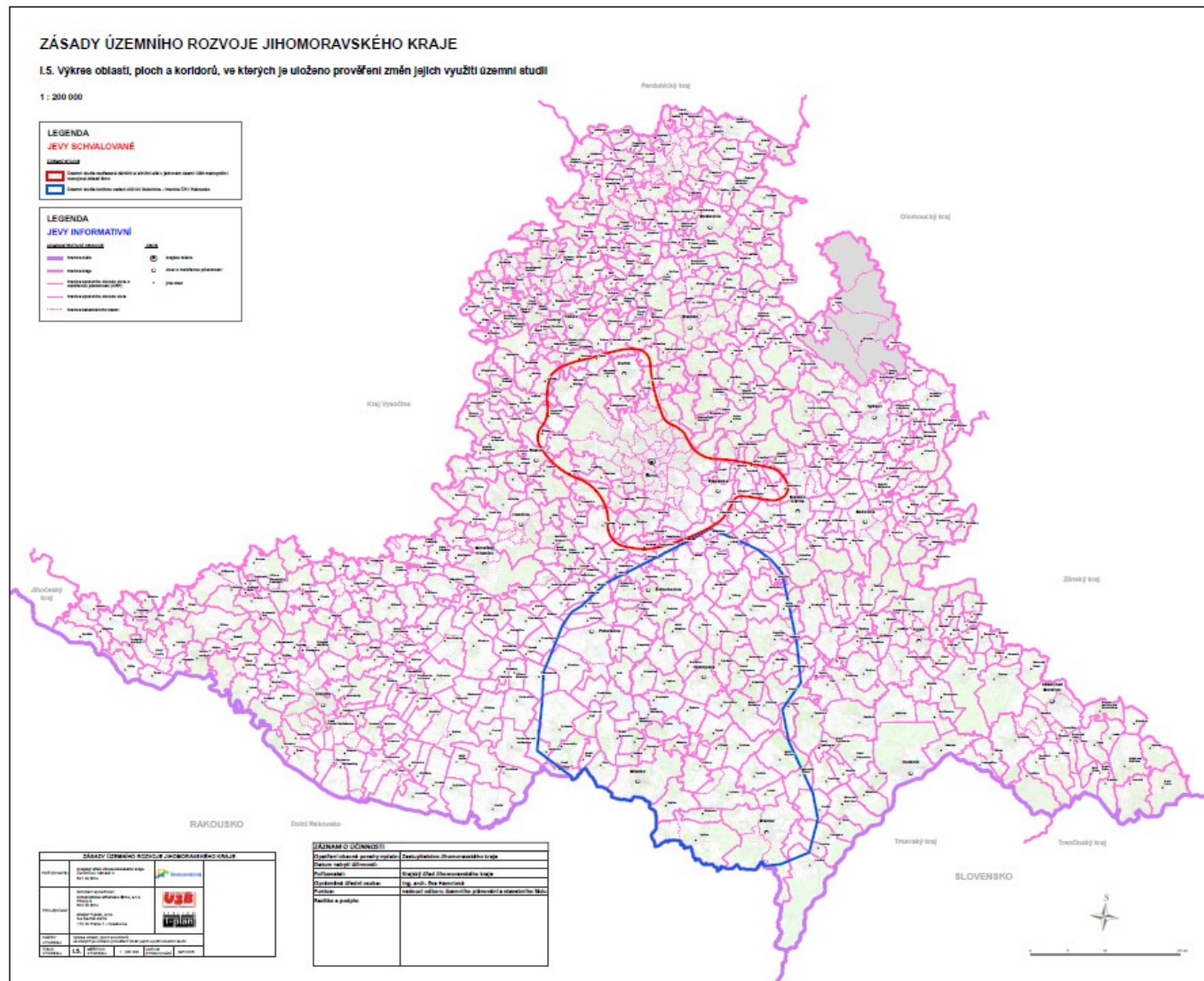
ZÚR JMK

– VÝKRES: VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ZAŘÍZENÍ



ZÚR JMK – ÚZEMNÍ REZERVY

- PROVĚŘENÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ



AD ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

- STANOVISKA, NÁMITKY, PŘIPOMÍNKY

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

VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

	připomínky	námítky	stanoviska	forma	
ZÚR	každý	<ul style="list-style-type: none">- Dotčené obce- Oprávněný investor (vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury)- Zástupce veřejnosti	Dotčené orgány	OOP	

ÚZEMNÍ PLÁN

- 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**

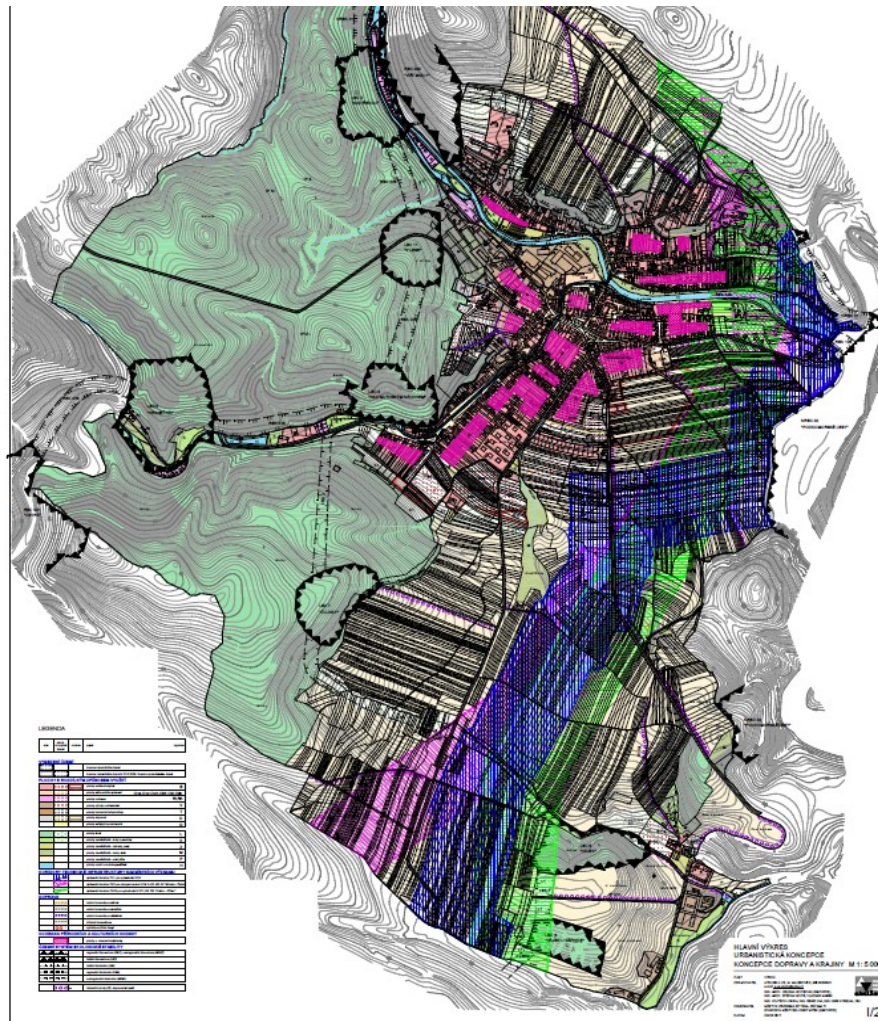


ÚZEMNÍ PLÁN

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

ÚZEMNÍ PLÁN –NA PŘÍKLADU MĚSTYSE VEVERSKÁ BÍTÝŠKA, HLAVNÍ VÝKRES – VIZ BLÍŽE - [ZDE](#)



VYMEZOVÁNÍ PLOCH V ÚZEMNÍM PLÁNU (STZ VE SPOJ. S VYHL.Č. 501/2006 SB.)

- **Plochy dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití („PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ“)**
 - plochy bydlení, plochy smíšené stávajícího nebo požadovaného způsobu využití („obytné, plochy rekreace, plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství, plochy dopravní infrastruktury, plochy výroby a skladování, plochy smíšené výrobní, plochy zemědělské, plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní, plochy přírodní, plochy smíšené nezastavěného území, plochy těžby nerostů, plochy specifické
- **Plochy dle významu – zejména:**
 - Zastavitelné plochy
 - Plochy územních rezerv
 - Plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území

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
- 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

- Srov. příklad schématu pořizování ÚP - [zde](#)

ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU

	připomínky	námítky	stanoviska	forma
Územní plán	každý	<ul style="list-style-type: none">- Vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení- Oprávněný investor- zástupce veřejnosti	Dotčené orgány	00P

REGULAČNÍ PLÁN

- 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 NA PŘÍKLADU MĚSTYSE VEVERSKÁ BÍTÝŠKA – BLÍŽE [ZDE](#)



AD REGULAČNÍ PLÁN

- pořízení regulačního plánu
 - z podnětu
 - na žádost
 - tato skutečnost ovlivňuje **průběh pořízení** regulačního plánu

REGULAČNÍ PLÁN NA ŽÁDOST

○ 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“)
- 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

	připomínky	námítky	Stanoviska	forma
Regulační plán	každý	! Osoby dle § 85/1,2 StZ = účastníci územního řízení	Dotčené orgány	OOP

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

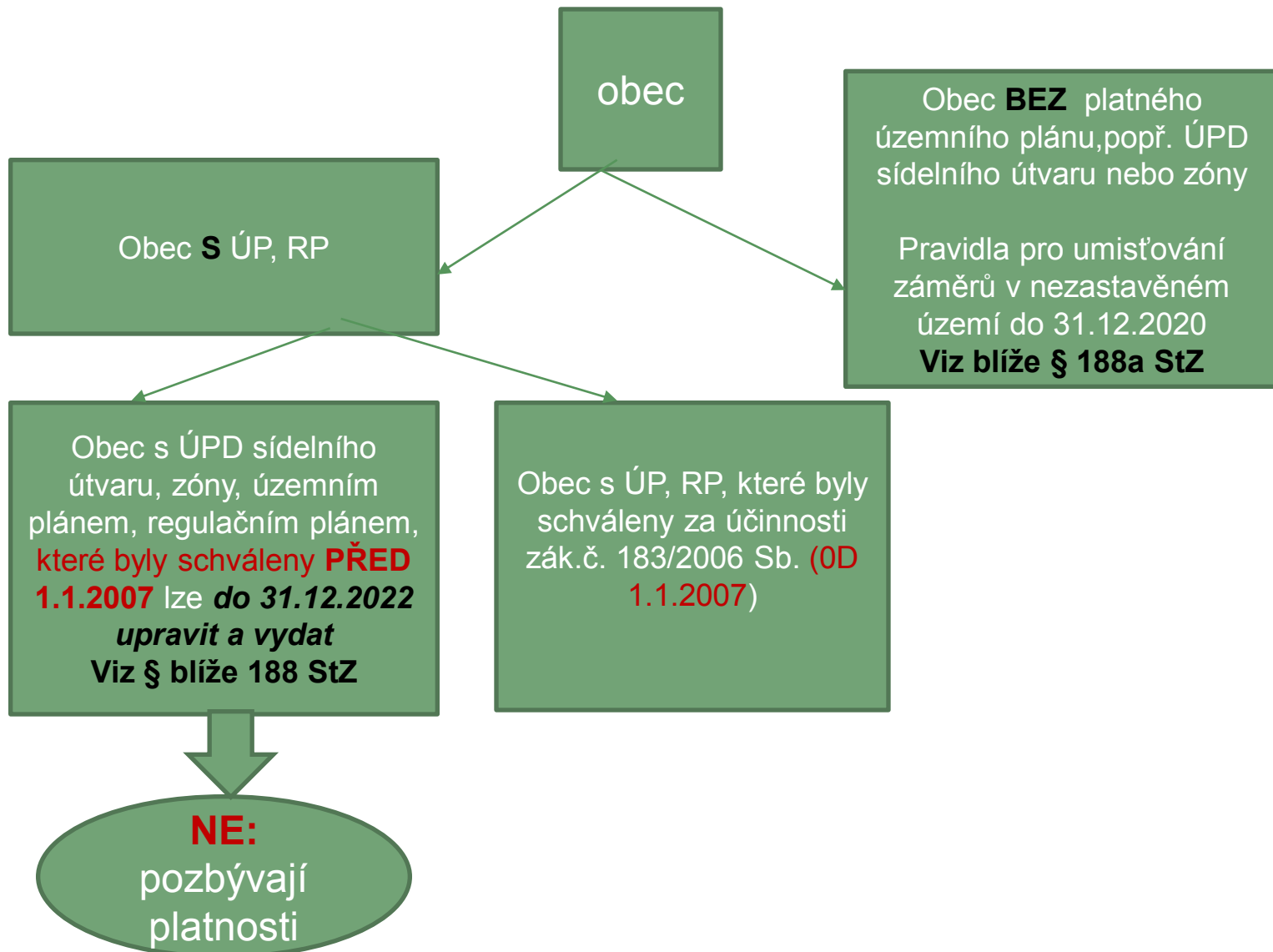
AD ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ

- 3 možné situace v konkrétní obci:
 - ✦ **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
 - ✦ **opatření obecné povahy**
- **3) Nemá-li obec vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1.9.1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí**

ŘÍZENÍ O VYDÁNÍ NÁVRHU ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

	připomínky	námítky	stanoviska	forma
samostatnév ymezení zastavěného území	každý	- vlastníci pozemků dle § 58/2 StZ - vlastníci sousedních pozemků	Dotčené orgány	OOP

OBEC A ÚPD (VZTAH DLE PŘEDCHOZÍHO A SOUČASNÉHO STZ)



VZTAH NÁSTROJŮ ÚP, VZTAH ÚZEMNÍHO PLÁNU K PÚR, ÚPD KRAJE

○ **Základní principy:**

- vzájemná souladnost
- závaznost :
 - PÚR závazná pro ZÚR, ÚP, RP, rozhodování v území (§ 31/4 StZ)
 - ZÚR závazné pro pořizování a vydávání ÚP, RP a pro rozhodování v území (§ 36/5 StZ)

○ **NESOULAD:**

- část územního plánu, která v území znemožňuje realizaci záměru obsaženého v PÚR nebo ZÚR, se při rozhodování nepoužije (§ 54/5 StZ)
- obec je povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s ÚPD vydanou krajem (ZÚR, RP) a PÚR
 - do té doby **NELZE ROZHODOVAT** podle částí územního plánu, které jsou v ROZPORU s ÚPD vydanou krajem (ZÚR, RP) nebo s PÚR (§ 54/6 StZ)

ÚZEMNÍ OPATŘENÍ

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
 - **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**

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)
 - <http://www.uur.cz/>

PŘEZKOUMÁNÍ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Správní řád

- § 174/2 SPŘ
 - přezkumné řízení
 - Lhůta:
 - !!! od 1.1.2018 – 1 rok
 - do 31.12.2017 – 3 roky

Soudní řád správní

- § 101a a násl. s.ř.s.
- návrh na zrušení OOP nebo jeho části ze strany toho, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy zkrácen
- **Lhůta:**
 - **!!! Od 1.1.2018 – 1 rok**
 - Návrh lze podat **do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti.**
 - **Zmeškání lhůty pro podání návrhu nelze prominout, a to ani ve vazbě na navazující správní rozhodnutí, opatření nebo jiný úkon nahrazující rozhodnutí.**
 - **do 31.12.2017:**
 - **3 roky**
 - **„bezhůtově“ u tzv. incidenčního přezkumu OOP**

VYBRANÁ JUDIKATURA K NÁSTROJŮM ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- k povaze Politiky územního rozvoje:
 - Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 11. 2009, čj. 9 Ao 3/2009-59,
 - Usnesení Ústavního soudu ze dne 2. 11. 2010, sp. zn. Pl. ÚS 5/10.
 - Usnesení Ústavního soudu ze dne 24. 2. 2015, sp. zn. Pl.ÚS 22/14 ze dne 24. 2. 2015.
- k zásadám územního rozvoje:
 - např. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21.6.2012 čj. 1 Ao 7/2011 - 526
 - (zrušení ZÚR Jihomoravského kraje)
- k žalobní legitimaci :
 - Nález Ústavního soudu ze dne 30.05.2014, sp. zn. I. ÚS 59/14.
 - (*řízení před soudem: k aktivní legitimaci spolků*)
 - Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21.7.2009 čj. 1 Ao 1/2009 - 120:
 - (*řízení před soudem: k legitimaci nájemce pozemků*)
 - Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 16.10.2010 čj. 1 Ao 2/2010-116:
 - (*řízení před soudem: k aktivní legitimaci osob pasivních -neuplatnění připomínek, námitek - ve fázích přípravy OOP*)
 - Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 29.3.2016 čj. 4 As 217/2015
 - (*řízení před soudem: k aktivní legitimaci zástupce veřejnosti*)
 - Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 13. září 2016 5 As 194/2014 -36
 - (*k incidenčnímu přezkumu OOP - § 101a odst. věta druhá s.r.s. – lhůta*) **!!!pozor dopady novely sřs - §101a násl.**



OOP
ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM:
K AKTIVNÍ LEGITIMACI PODÁNÍ NÁVRHU NA
ZRUŠENÍ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY: AKTIVNÍ LEGITIMACE; **UPLATNĚNÍ (RESP. NEUPLATNĚNÍ) NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK**

- I. Skutečnost, že **navrhovatel** v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části (§ 101a a násl. s. ř. s.) **neuplatnil námítky či připomínky** ve fázích přípravy opatření obecné povahy, **jej nezavazuje práva takový návrh podat**. Návrh proto nemůže soud pro nedostatek aktivity navrhovatele v předcházejících fázích správního řízení odmítnout pro nedostatek procesní legitimity.
- Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 16.10.2010 čj. 1 Ao 2/2010-116:



OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY: ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM: AKTIVNÍ LEGITIMACE K PODÁNÍ NÁVRHU NA ZRUŠENÍ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY - **NÁJEMCE**

- I. Nájemce nemovitosti na území regulovaném územním plánem **není aktivně procesně legitimován** k návrhu podle § 101a a násl. s. ř. s. na zrušení tohoto územního plánu nebo jeho části.
- Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, čj. 1 Ao 1/2009 - 120) , Sbírka rozhodnutí NSS: Rozhodnutí č. 1910



OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY: AKTIVNÍ LEGITIMACE; **UPLATNĚNÍ (RESP. NEUPLATNĚNÍ) NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK**

- I. Skutečnost, že **navrhovatel** v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části (§ 101a a násl. s. ř. s.) **neuplatnil námítky či připomínky** ve fázích přípravy opatření obecné povahy, jej **nezbavuje práva takový návrh podat**. Návrh proto nemůže soud pro nedostatek aktivity navrhovatele v předcházejících fázích správního řízení odmítnout pro nedostatek procesní legitimity.
- Usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 16.10.2010 čj. 1 Ao 2/2010-116



OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY: AKTIVNÍ LEGITIMACE; UPLATNĚNÍ (RESP. NEUPLATNĚNÍ) NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK

II. Procesní pasivita navrhovatele ve fázích správního řízení předcházejícího přijetí opatření obecné povahy může být způsobena faktory subjektivními i objektivními. Její význam pro úspěšnost žaloby posoudí soud (§ 101a a násl. s. ř. s.) s přihlédnutím ke všem individuálním okolnostem případu, a to při zkoumání procesního postupu správního orgánu, při hodnocení případného rozporu opatření obecné povahy s právními předpisy, jakož i při hodnocení přiměřenosti zásahu do práv a povinností navrhovatele. Přitom je povinen vzít v úvahu práva a povinnosti těch, jimž by zrušení opatření obecné povahy podle návrhu způsobilo újmu na jejich vlastních právech.

III. Návrhu na zrušení opatření obecné povahy (§ 101a a násl. s. ř. s.) nelze vyhovět, bude-li prokázáno, že opatření obecné povahy navrhovatele na jeho právech nezkrátilo, nejde-li o návrh podaný zvláště oprávněným subjektem k ochraně veřejného zájmu.

*(Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16.11.2010, čj. 1 Ao 2/2010 - 116),
Rozhodnutí č. 2215*



OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY: ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM: AKTIVNÍ LEGITIMACE K PODÁNÍ NÁVRHU NA ZRUŠENÍ OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY - **SPOLKY**

- Spolky jsou aktivně legitimovány k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy (§ 101a odst. 1 s. ř. s.), **avšak pouze za splnění určitých kritérií**, mezi něž náleží především **dotčení na subjektivních právech spolku**, dále **místní vztah spolku k lokalitě dotčené opatřením obecné povahy** či **zaměření spolku na aktivitu, která má lokální opodstatnění**.
- I. ÚS 59/14 ze dne 30.5.2014 (*zrušil rozsudek 5 AOs 2/2012-36 ze dne 23. října 2013*) ve spoj. s rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 26.06.2014, čj. 5 AOs 3/2012 - 70



OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY: ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM: **AKTIVNÍ LEGITIMACE ZÁSTUPCE VEŘEJNOSTI**

Zástupce veřejnosti podle § 23 stavebního zákona z roku 2006 je oprávněn podat návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části dle § 101a odst. 1 a násl. s. ř. s.

(Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29.03.2016, čj. 4 As 217/2015 - 182)
Rozhodnutí č. 3415



ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ

ZÁKLADNÍ VÝCHODISKO PRO ZMĚNY VE VYUŽITÍ ÚZEMÍ A UMISŤOVÁNÍ STAVEB

- § 76/1 StZ
- Umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.
 - „zákon“ :
 - stavební zákon
 - jiný zákon
 - viz dále

ÚZEMNÍ ROZHODOVÁNÍ

- jde o rozhodování o konkrétních subjektivních právech a povinnostech (výsledkem je ISA nebo akt jej nahrazující – např. veřejnoprávní smlouva)
- podkladové správní akty
 - **závazná stanoviska dotčených orgánů** (ZPF, PUPFL, ochrana přírody, voda...)
 - **!!! závazné stanovisko orgánu územního plánování (§ 96b StZ)** – z hlediska souladu záměru s obsahem územně plánovací dokumentace a s dalšími nástroji územního plánování – aktuální právní stav vč. novely zák.č. 169/2018 Sb.

ZÁVAZNÉ STANOVISKO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- § 96b StZ ve znění dle novely zák.č. 169/2018 Sb.
- význam:
 - zajištění souladu konkrétních záměrů s územním plánováním
 - vývoj právní úpravy
 - současný stav
- **KDY ANO :**
 - jestliže vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování.

ZÁVAZNÉ STANOVISKO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

○ KDY NE

- (§ 96b/1 písm. a) až g)
 - a) záměry uvedené v § 79 odst. 2,
 - b) záměry uvedené v § 80 odst. 3,
 - c) záměry uvedené v § 103 odst. 1 písm. c) až e), které nezasahují do nezastavěného území,
 - d) dělení a scelování pozemků v nezastavěném území, nejedná-li se o pozemkové úpravy,
 - e) studny individuálního zásobování vodou,
 - f) stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů související s bydlením či bydlení podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a
 - g) stavby pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů,
 - h) stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreací podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání **těchto pozemků, staveb a zařízení na nich.**

SUBJEKTY

- **územní řízení, společné územní a stavební řízení**
 - stavební řad
 - úřad územního plánování
 - účastníci řízení (viz dále)
 - vlastníci veřejné dopravní a technické infrastruktury
 - dotčené orgány
 - příslušný úřad EIA (v ÚŘ s posouzením vlivů na ŽP společném ÚŘ a stavebním řízení s posouzením vlivů na ŽP)
- **územní souhlas, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru)**
 - stavební úřad
 - úřad územního plánování
 - oznamovatel záměru
 - vlastníci veřejné dopravní a technické infrastruktury
 - osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno
 - vlastníci veřejné dopravní a technické infrastruktury
 - dotčené orgány

ZMĚNY V ÚZEMÍ, UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB – ZÁKLADNÍ PŘEHLED A VZTAH AKTŮ ORGÁNŮ VEŘEJNÉ SPRÁVY - MOŽNÉ SITUACE, ČASOVÁ OSA



ZMĚNY V ÚZEMÍ, UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB – ZÁKLADNÍ PŘEHLED „FINÁLNÍCH“ SPRÁVNÍCH AKTŮ – VŽDY NUTNÝ SOULAD S ÚPD A DALŠÍMI NÁSTROJI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

○ **StZ:**

- **Ani územní souhlas, ani územní rozhodnutí**
- **Územní souhlas**
 - lze jím nahradit ÚR za podmínek stanovených zákonem (§ 96 StZ)
- **Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru**
- **Územní rozhodnutí**
 - specifika:
 - zjednodušené územní řízení
 - územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí
- **Regulační plán, pokud nahrazuje územní rozhodnutí**
- **Společné povolení (společné územní a stavební řízení)**
 - Specifika společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí
- **Veřejnoprávní smlouva**
- **Zákon o pozemkových úpravách** (č. 139/2002 Sb.) a vztah ke StZ
 - rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav – důsledky:
 - „upouští“ se dle § 12 odst. 4 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách od vydání územního rozhodnutí o využití území a o umístění stavby
- **Horní zákon** a vztah ke StZ
 - Rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru **je i** rozhodnutím o změně využití území v rozsahu jeho vymezení na povrchu (§ 27/6 HZ)

ZMĚNY V ÚZEMÍ, UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB – ZÁKLADNÍ PŘEHLED „FINÁLNÍCH“ SPRÁVNÍCH AKTŮ

- **Lesní zákon**
 - Změna druhu pozemku na lesní pozemek:
 - a) akty dle stavebního zákona
 - +
 - b) rozhodnutí orgánu státní správy lesů o prohlášení pozemku za pozemek určený plnění funkcí lesa (§ 3 odst. 4 LZ)
 - Změna z lesního pozemku na jiný druh
 - A) akty dle stavebního zákona
 - +
 - B) Rozhodnutí orgánu státní správy lesů o trvalém odnětí pozemku plnění funkcí lesa

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

ÚR O UMÍSTĚNÍ STAVBY

- **Vymezuje stavební pozemek**
- **Umísťuje navrhovanou stavbu**
- 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)
 - Např:
 - Oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše (§ 79/2 f StZ)
 - Bazén do 40m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, a jeho související technické zařízení (§ 79 odst. 2 písm. p StZ)

ÚR O ZMĚNĚ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Stanoví nový způsob užívání pozemků a podmínky jeho využití
- ÚR o změně využití území vyžadují:
 - a) terénní úpravy podle § 3 odst. 1,
 - b) stanovení dobývacího prostoru,
 - c) odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy,
 - d) veřejná a neveřejná pohřebiště,
 - e) změny druhu pozemku nebo způsobu využití pozemků, zejména zřizování, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím
- f) úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody.
- *blíže viz 1. přednáška - ÚKP a její změny*

PŘÍKLAD ZMĚN/NOVÉHO VYUŽITÍ POZEMKŮ BEZ ÚR A ÚS

- výčet případů, kdy se **nevyžadují ani územní rozhodnutí o změně využití pozemků ani územní souhlas**
 - **§ 80 odst. 3** ve spoj. s odst. 4,5 StZ (např. změny druhů pozemků o výměře do 300 m²)
 - ✦ Např.:
 - ✦ změny druhu pozemku nebo způsobu využití pozemků o výměře do 300m²

ÚR O ZMĚNĚ VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVBY NA ÚZEMÍ

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

ÚR O DĚLENÍ NEBO SCELOVÁNÍ POZEMKŮ

- stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků
- § 82 odst. 3 StZ stanoví, kdy se ÚR nevyžaduje
 - sdělení stavebního úřadu
 - Význam:
 - pro obsah listin
 - smluv, rozhodnutí soudů
 - zápis práv do katastru nemovitostí

ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ O OCHRANNÉM PÁSMU

○ 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:**
 - řádné –odvolání
 - mimořádné – obnova řízení
 - přezkumné řízení
- **Soudní kontrola územního rozhodnutí**
 - Správní soudnictví

ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

- **územní řízení se zahajuje na žádost**
- **náležitosti žádosti a její přílohy**
- **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 námítkám, uplatněným při pořizování a projednávání územního plánu nebo regulačního plánu**

ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

- Speciální 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 územního 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**

- **!!!! zákonem č. 225/2017 Sb. ZRUŠENO**

- **diskuse**

○ **specifika: účastníci územního řízení s posouzením vlivů na ŽP**

- **“navazující řízení“ dle zákona o posuzování vlivů**
 - **dotčená veřejnost**



MAJETKOVÁ PRÁVA ŽADATELE K POZEMKŮM

- **Možné situace U ŽADATELE::**
 - A) žadatel **je** vlastníkem pozemku
 - B) žadatel **je** oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit
 - C) Žadatel **nemá** vlastnické ani není oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit
 - ➔ žadatel předloží k žádosti **souhlas vlastníka pozemku nebo stavby k umístění** stavebního záměru podle § 184a
 - ! Souhlas se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven **účel vyvlastnění zákonem**.

ZJEDNODUŠENÉ ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ

- 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“)

- § 94 j) StZ

VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVA

- § 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

- **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 a způsobu využití od 300 m² do 1 000 m².

SPOLEČNÝ ÚZEMNÍ SOUHLAS A SOUHLAS S PROVEDENÍM OHLÁŠENÉHO STAVEBNÍHO ZÁMĚRU („SPOLEČNÝ SOUHLAS“)

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

NÁHRADY ZA ZMĚNU V ÚZEMÍ (§ 102 STZ)

○ 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))

- **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)

o 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

- 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

- **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.**
 - - výjimky
 - Další podrobnosti – viz § 102 StZ

PŘEDKUPNÍ PRÁVO (§ 101 STZ)

- **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

- 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

- 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

- **Portál územního plánování: blíže viz www.uur.cz**
- **Prameny: dle stavu před novelou zákonem č. 225/2017 Sb.) 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
 - Hanák, J., Tkáčiková, J., Průchová, I., M., Dudová, J, Pekárek, M.: Praktikum z pozemkového práva, MU, 2018 (v tisku)

PRAMENY

- **Komentáře ke stavebnímu zákonu – po novele zák. č. 225/2017 Sb., bez novely zák. č. 169/2018 Sb.**
- Mareček, J., Doležal, J., Sedláčková, V., Sklenář, T, Tunka, M., Vobrátilová, Z.: Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. Plzeň: Aleš Čeněk, 2. vydání 2018, ISBN 978-80-7380-703-0.
- Macháčková, J. a kol.: Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2018, ISBN 978-80-7400-558-9

DĚKUJI ZA POZORNOST.