

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA

V PLZNI

FAKULTA PRÁVNICKÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Veřejnoprávní podmínky umístění stavby, změny využití území a změny
vlivu užívání stavby na území**

Katedra správního práva

Zpracovala: Eliška Beutlová

Prohlášení

„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem ve vědecké práci obvyklým.“

Plzeň, březen 2018

.....
Eliška Beutlová

Poděkování

Touto cestou bych ráda poděkovala doc. JUDr. Martinovi Kopeckému, CSc. za odborné rady a vstřícný přístup při vedení této diplomové práce. Poděkování patří také mojí mamce a mému příteli za podporu při psaní této práce.

OBSAH

Úvod	1
1. Územní rozhodnutí jako součást územního plánování	3
1.1 Pojem územního plánování.....	3
1.2. Prameny právní úpravy	4
1.3 Proces územního plánování	6
1.4. Nástroje územního plánování	10
1.4.1. Nástroje územního plánování obecně	10
1.4.2 Územně plánovací podklady	10
1.4.3. Politika územního rozvoje	11
1.4.4. Územně plánovací dokumentace	13
1.4.5. Vymezení zastavěného území	18
1.4.6. Územní opatření.....	19
1.4.7. Územní rozhodování.....	20
2. Typy územních rozhodnutí	22
2.1. Územní rozhodnutí obecně	22
2.2. Rozhodnutí o umístění stavby.....	22
2.2.1. Územní řízení.....	25
2.2.2 Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí.....	32
2.2.3. Zjednodušené územní řízení	34
2.3. Rozhodnutí o změně využití území.....	35
2.4. Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území	37
2.5. Další procesní způsoby umístění stavby	38
2.5.1. Společné územní a stavební řízení	38
2.5.2. Společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí.....	41
2.5.3. Územní souhlas	43

2.5.4. Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru.....	45
2.5.5. Veřejnoprávní smlouva.....	46
3. Veřejnoprávní podmínky pro vydání územního rozhodnutí	50
Závěr.....	53
Resumé	55
Seznam zdrojů	56

Úvod

Materie předmětu správního práva mě vždy zajímala více než jiné právní obory, a proto pro mě při výběru tématu diplomové práce bylo toto odvětví jasná volba. Správní právo jako takové nabízí širokou škálu témat jak z obecné tak ze zvláštní části. Já jsem si pro svou diplomovou práci zvolila téma právě ze zvláštní části, konkrétně ze stavebního práva.

Stavební právo lze rozdělit na soukromé a veřejné. V soukromoprávní části stavebního práva se setkáme především s problematikou uzavírání smluv, což ovšem přesahuje do práva občanského a obchodního, tudíž se touto částí nebudu dále zabývat. Z hlediska mé diplomové práce je mnohem důležitější veřejnoprávní část stavebního práva. Tuto část mají v gesci orgány veřejné správy, konkrétně pak i rozhodování o umístování a povolování staveb, jejichž úpravu nalezneme ve stavebním zákoně.

Stavební právo je důležitou nevyhnutelnou součástí našich životů, jelikož každý má potřebu někde bydlet, osoby podnikající ve výstavbě potřebují prostor pro svou činnost a v neposlední řadě správní orgány působící v oblasti stavebního práva vykonávají státní správu v rozsahu daném zákonem. Na rozdíl od jiných evropských států u nás není tolik rozšířen institut státních pronajímaných bytů, tedy ne v takové míře, aby nabídka pokryla alespoň většinu potenciálních uchazečů o toto bydlení. Další možností, jak v České republice bydlet, je pronájem bytu od soukromého vlastníka, ovšem výše nájemného je zde o mnoho vyšší než v předchozím zmíněném případě. Pak je tu tedy poslední možnost, a to vlastnické bydlení, které vzhledem k nedostatku stávajícího množství bytů vyžaduje novou výstavbu. S tím je samozřejmě spojen celý proces týkající se výstavby nového bydlení, od územního plánování až po proces kolaudace. Dle průzkumu Světové banky je Česká republika na 127. místě, pokud jde o délku vyřizování stavebního povolení, a s 247 dní trvajícím vyřízením stavebního povolení se řadíme například až za Keňu nebo Rwandu, což nejsou zrovna příklady vrcholně fungující státní správy.¹ Tím je možnost přístupu k vlastnickému bydlení ještě ztížena, jelikož tento zdlouhavý proces podstatně

¹ Dostupné z <http://www.doingbusiness.org/rankings>.

zvyšuje následnou cenu za nemovitost. Jak již plyne z názvu mé práce, zaměřím se na proces umístování staveb i na problematiku, která způsobuje již zmíněné zdlouhavé řízení a působení subjektů na tento proces a pokusím se zjistit, zda nový stavební zákon, účinný od 1. 1. 2018 přispěje k tomu, aby v příštím roce získala Česká republika méně ostudné umístění, než tomu bylo v roce minulém.

V první kapitole se zaměřím na celý proces územního plánování, který je nutné vymezit, jelikož předchází všem dalším procesům, bez kterých by nebylo možné stavby provádět. Zaměřím se na jednotlivé nástroje územního plánování, jejich charakteristiku a průběh. Nejpodrobněji se pak budu věnovat územně plánovací dokumentaci, která je z mého pohledu nejdůležitější v souvislosti s územním rozhodováním. Do koncepce územního plánování pak zařadím územní rozhodování a zařadím ho mezi ostatní nástroje územního plánování.

Druhá kapitola se bude věnovat jednotlivým typům územního rozhodnutí, což lze považovat za jádro celé diplomové práce.

Poslední kapitola s názvem Veřejnoprávní podmínky umístění stavby pak podrobně rozebere jednotlivé podmínky pro vydávání územních rozhodnutí.

A konečně v závěru se pokusím o shrnutí dané problematiky s ohledem na její využití v praxi, porovnáám pozitiva a negativa nové úpravy.

1. Územní rozhodnutí jako součást územního plánování

1.1 Pojem územního plánování

Územní plánování je tradičně v České republice spojováno s rozhodováním orgánů veřejné správy, úprava územního plánování je tedy převážně součástí veřejného stavebního práva. V praxi je požadováno, aby územní plánování sloužilo k zabezpečení veřejných zájmů, ale zároveň nesmí opomíjet zájmy soukromé (individuální). Cílem jeho působení by neměla být pouze „negativní právní regulace“, ale mělo by výrazně přispívat k pozitivnímu usměrnění subjektů a současně dbát na šetrné využívání území. Územní plánování lze chápat jako „*obsáhlý soubor činností, zabývajících se zkoumáním území (...) a návazně stanovováním a prosazováním pravidel jeho využití (...) s cílem ochrany hodnot území a současně umožnění jeho dalšího rozvoje.*“² Všechna opatření v rámci územního plánování slouží k udržitelnému rozvoji území tak, aby bylo nakládáno s územím dle jeho možností a účelného využití. Pojem „udržitelný rozvoj“ lze chápat jako vztah životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti obyvatel určitého území, který je vzájemně vyvážený.³ Je třeba mít na paměti, že území je substrátem pro veškerý život na zemi, na němž probíhají procesy nejen spadající do života lidské společnosti, ale i procesy životního prostředí. Proto je důležité využití takového území regulovat právní úpravou, aby zde mohly existovat ve vzájemné symbióze veřejné zájmy i soukromé aktivity.

Právní úprava č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) přesně definuje cíle územního plánování.⁴ Z hlediska území určuje, jaké bude jeho funkční využití a prostorové uspořádání, a dále pak zásady činnosti na něm probíhající, tedy zejména výstavba a také jiné, které mohou potenciálně ovlivnit rozvoj tohoto území.⁵ Ve veřejném zájmu je dbáno zejména na ochranu krajiny, a přitom je zde snaha o rozvoj přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území. Výše zmíněné obecnější vymezení cílů územního

² SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. a kolektiv: *Správní právo — zvláštní část (vybrané kapitoly)*. 2. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 196. ISBN 978-80-87576-48-9.

³ HEGENBART, M., SAKAŘ, B., a kol. *Stavební zákon. Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 52. ISBN 978-80-7400-044-7.

⁴ Dle § 18 stavebního zákona.

⁵ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 34. ISBN 978-80-87576-79-3.

plánování je naplňováno úkoly vykonávanými orgány územního plánování a zde je výčet těch důležitějších z nich:

- zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot
- stanovování koncepce rozvoje území
- stanovování požadavků na využívání a uspořádání území a na jeho změny
- prověřování a posuzování potřeby změn v území, jejich přínosů, problému, rizik
- stanovování podmínek pro provedení změn v území ⁶

Územní plánování lze realizovat konkrétními opatřeními veřejné správy, která vedou k naplnění cílů územního plánování. Nazývají se nástroje územního plánování a zasahují do práv osob a do ochrany veřejných zájmů. „*Nástroji územního plánování jsou: územně plánovací podklady, politika územního rozvoje, územně plánovací dokumentace (...), územní opatření, rozhodování o území a o územně plánovací informaci.*”⁷

1.2. Prameny právní úpravy

Právní úprava územního plánování je rozprostřena do několika úrovní právních aktů.

Nejvýše postaveným z nich je bezpochyby Ústava⁸ a již z její preambule přímo vyplývá princip ochrany přírodního bohatství. Dle Ústavy je stát mimo jiné povinen dbát na šetrné využívání přírodních zdrojů.⁹ Z hlediska Listiny¹⁰ v souvislosti s územním plánováním lze zmínit problematiku vyvlastňování, kdy zákon vymezení veřejně prospěšnou stavbu jakožto stavbu ve veřejném zájmu, což je zákonnou podmínkou pro možnost omezení vlastnického práva k nemovitosti

⁶ SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. a kolektiv: *Správní právo — zvláštní část (vybrané kapitoly)*. 2. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 206. ISBN 978-80-87576-48-9.

⁷ SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. a kolektiv: *Správní právo — zvláštní část (vybrané kapitoly)*. 2. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 207. ISBN 978-80-87576-48-9.

⁸ Ústavní zákon č. 1/1992 Sb., Ústava České republiky.

⁹ Dle čl. 7 Ústavy.

¹⁰ Usnesení předsednictva ČNR č.2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky.

vyvlastněním společně s dalšími dvěma podmínkami – na základě zákona a za náhradu.¹¹

V rámci stavebního práva jsou pro Českou republiku závazné i některé mezinárodní smlouvy, které ovlivňují územně plánovací procesy v našem státě. Patří mezi ně např. Evropská charta místní samosprávy¹², která požaduje zapojení místních společenství do rozhodování o relevantních otázkách. Důležitým pramenem je Úmluva o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech ochrany životního prostředí (dále jen „Aarhuská úmluva“)¹³, která garantuje veřejnosti možnost účasti na rozhodovacích procesech. Určení požadavků na ochranu životního prostředí upravuje Evropská úmluva o krajině.¹⁴

Z hlediska práva Evropské unie má zásadní význam směrnice Rady a Evropského parlamentu č. 2003/4/ES ze dne 28. 1. 2003 o přístupu veřejnosti k informacím o životním prostředí a směrnice Evropské parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí. Územní plánování je ale dotčeno i některými dalšími směrnicemi, které se týkají například ochrany přírodních stanovišť a ptačích oblastí.¹⁵ Požadavky těchto směrnic jsou implementovány do vnitrostátního práva, například i do stavebního zákona.

Na zákonné úrovni je hlavním pramenem práva stavební zákon. Jeho obsahem jsou *„zejména cíle a úkoly územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území (...), podmínky pro výstavbu, evidenci územně plánovací činnosti.“*¹⁶ Nynější platné znění zákona je výsledkem již dvacáté druhé novelizace stavebního zákona z roku 2006. Pro řízení týkající se stavebního práva se subsidiárně použije zákon č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen „správní řád“) a zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „soudní řád správní“). S územním plánováním souvisí i nutnost koordinace veřejných a soukromých zájmů, která je zajištěna zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně

¹¹ Dle čl. 11 odst. 4 Listiny.

¹² Publikována pod č. 181/1999 Sb.

¹³ Publikována pod č. 124/2004 Sb. m. s.

¹⁴ Publikovaná pod č. 13/2005 Sb. m. s.

¹⁵ Např. směrnice Rady č. 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin a směrnice č. 147/2009/ES o ochraně volně žijících ptáků.

¹⁶ Dle § 1 odst. 1 stavebního zákona.

přírody a krajiny (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči (dále jen „zákon o památkové péči“), zákon č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (dále jen „vodní zákon“), zákon č. 289/1995 Sb., zákon o lesích a o změně některých zákonů (dále jen „lesní zákon“) a zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.¹⁷ Územně plánovací dokumentace musí být pořizována jen kompetentními osobami, a proto zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (dále jen „zákon o výkonu povolání“) upravuje podmínky jejich náležité kvalifikace. V rámci některých institutů stavebního práva se použije zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Jelikož je stavební právo velice obsáhlé odvětví správního práva, pojí se s ním i velká spousta prováděcích právních předpisů, nejčastěji vyhlášek. Za zmínku zajisté stojí vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500“), vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška č. 501“) a vyhláška č. 503/2006, o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření (dále jen „vyhláška č. 503“).

1.3 Proces územního plánování

V této kapitole se budu věnovat obecnému popisu toho, jak a kým je územní plánování realizováno a z jaké právní úpravy tato činnost vyplývá. Předně je třeba rozlišit subjekty veřejné správy, které jsou příslušné k územnímu plánování. Stavební zákon rozlišuje tři úrovně správních orgánů, a to obecní, krajské a státní.¹⁸ Stavební zákon stanovuje jasné podmínky kompetencí jednotlivých orgánů územního plánování a rozděluje činnost správních orgánů na činnost orgánů územního plánování a dle stavebního řádu příslušnou činnost stavební úřadům. U územního plánování jsou to konkrétně orgány obcí a krajů, pak Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo obrany. Většinu úkolů si rozdělí orgány obcí a krajů podle toho, zda je skutečnost v rozměru místním nebo

¹⁷ SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. *Správní právo – zvláštní část: (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 203. ISBN 978-80-87576-48-9.

¹⁸ PLOS, Jiří. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. Praha: Grada, 2007. s. 31. ISBN 978-80-247-1586-5.

nadmístním. Dále je nutné rozlišovat, zda se jedná o obce s běžnou nebo rozšířenou působností. Vertikální vztahy orgánů územně samosprávných celků lze charakterizovat tak, že zásah výše postavených orgánů územního plánování je možný jen tehdy, vyplývá-li to ze zákonné úpravy. Činnost orgánů územního plánování je svým charakterem výkonem státní správy, ovšem některé její formy na "nižších" úrovních mohou být příkladem územní samosprávy. Tyto formy vykonává vždy zastupitelstvo obce a kraje, které má kompetenci ve výkonu samosprávy danou stavebním zákonem

Orgány obce vykonávají svou činnost jako přenesenou působnost, nestanoví-li stavební zákon, že o věci rozhoduje zastupitelstvo obce, dále pak zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území.¹⁹ V této přenesené působnosti obecní úřad obce s rozšířenou působností pořizuje územní a regulační plán pro území obce nebo na žádost obce ve svém správním obvodu, územně plánovací podklady a vykonává další činnosti podle stavebního zákona.²⁰ Kromě obecního úřadu zde působí zastupitelstvo obce, které na rozdíl od něj vykonává samostatnou působnost. Konkrétně rozhoduje o pořizení územního a regulačního plánu, poté vydává územní a regulační plán. V obcích, kde není volena rada obce, má zastupitelstvo taktéž na starosti vydávání vymezení zastavěného území, schválení žádosti obce o pořizení územního plánu, regulačního plánu nebo územní studie, vydává územní opatření a další zákonem stanovené činnosti. Pokud se ovšem v obci rada volí, je výše zmíněná agenda v její gesci.

Orgány kraje podobně jako orgány obce vykonávají na úseku územního plánování působnost přenesenou a zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území, navíc k tomu mohou zasahovat do činnosti obecních orgánů, pokud jim to zákon výslovně dovolí.²¹ Hlavním úkolem krajských správních úřadů je pořizení zásad územního rozvoje, v zákonem stanovených případech může též pořídít regulační plán pro plochy a koridory, který má nadmístní význam. Dále pak pořizuje územně plánovací podklady, vydává územní rozhodnutí, určuje příslušný stavební úřad k územnímu řízení. V samostatné působnosti na krajské úrovni působí rovněž zastupitelstvo, a to vydává zásady územního rozvoje, schvaluje jejich

¹⁹ Dle § 5 odst. 2 stavebního zákona.

²⁰ Dle § 6 stavebního zákona.

²¹ Dle § 7 odst. 1 stavebního zákona.

zadání, v zákonem stanovených případech vydává regulační plán. Rada kraje je na rozdíl od rady obce orgánem obligatorním a její činnost zahrnuje uplatňování stanovisek k návrhu územního rozvoje a vydávání územních opatření.²²

Na samostatné úrovni je působnost orgánů na území hlavního města Prahy. Jsou jimi Magistrát hlavního města Prahy, úřady městských částí Prahy a Ministerstvo pro místní rozvoj. Územní plán pro území hlavního města může pořídít Magistrát hlavního města Prahy nebo úřad městské části. Zastupitelstvo hlavního města Prahy může rozhodnout o tom, že se souběžně pořídí jak územní plán, tak zásady územního rozvoje.²³

Další samostatnou úroveň tvoří věci týkající se vojenských újezdů. Vykonavateli státní správy jsou zde Ministerstvo obrany a újezdní úřady. Ministerstvo obrany má na starosti vydávání regulačních a územních plánů a projednání územně analytických podkladů a územních studií. Újezdní úřady pak výše zmíněné dokumenty pořizují, a navíc k tomu poskytují územně plánovací informaci.²⁴

*„Ústředním orgánem územního plánování je Ministerstvo pro místní rozvoj“.*²⁵ Vykonává dozor ve věcech územního plánování, pořizuje politiku územního rozvoje a potřebné územně plánovací podklady, a kromě vedení evidence územně plánovací činnosti také vykonává další činnosti stanovené stavebním zákonem.

*„Orgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona“.*²⁶ Dotčené orgány definuje správní řád obecně jako orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon a správní a jiné orgány veřejné moci, které jsou příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu.²⁷ Speciální ustanovení stavebního zákona určují, že dotčené orgány mohou vydávat dva typy rozhodnutí. Jsou jimi závazná stanoviska

²² Dle § 7 odst. 2 stavebního zákona.

²³ Dle § 8 stavebního zákona.

²⁴ Dle § 9 stavebního zákona.

²⁵ PLOS, J. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. Praha: Grada, 2007. s. 31. ISBN 978-80-247-1586-5.

²⁶ Dle § 4 odst. 2 stavebního zákona.

²⁷ Dle § 136 odst. 1 správního řádu.

a stanoviska, která jsou sice závazná, ale nejsou rozhodnutím z pohledu správního řízení.²⁸ Pokud jde o obsah stanoviska, stavební řád odkazuje na obdobné použití ustanovení správního řádu.²⁹

Výše je vymezeno, které subjekty veřejné správy vykonávají činnost územního plánování. Následující řádky se budou věnovat tomu, jakým způsobem tyto subjekty plní své cíle.

Kromě vymezení orgánu veřejné správy, které mají na starosti činnost územního plánování, stavební zákon vymezuje v § 192 odst. 1 také vlastní speciální pravidla výkonu veřejné správy, subsidiárně k němu se použije úprava ve správním řádu. „*Na postupy a řízení se použijí ustanovení správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak.*“ Ve správním řádu je rovněž v souvislosti s předchozím ustanovením stavebního zákona uvedeno, že „*základní zásady činnosti správních orgánů uvedené v §2 až 8 se použijí při výkonu veřejné správy i v případech, kdy zvláštní zákon stanoví, že se správní řád nepoužije, ale sám úpravu odpovídající těmto zásadám neobsahuje.*“³⁰ Toto ustanovení zakotvuje subsidiární použití správního řádu tam, kde lex specialis, v tomto případě stavební zákon, neupravuje základní zásady činnosti správních orgánů. Při posuzování dostatečnosti úpravy základních zásad činnosti v lex specialis je směrodatný obsah úpravy, nikoli formální označení. Jedná se o požadavek legality, který je zakotven jak v článku 2 odstavci 3 Ústavy, tak článku 2 odstavci 2 Listiny. Soudní řád dále uvádí, že pokud se na úkony správního orgánu nepoužijí ustanovení části druhé a třetí, postupuje se obdobně dle části čtvrté.³¹ Stavební zákon odděluje územně plánovací činnost a činnost dle stavebního řádu. Činnost subjektů veřejné správy vychází z podvojného systému, tedy že na jedné straně je výkon státní správy a na straně druhé výkon územní samosprávy.³² Územně plánovací činnost má v sobě prvky jak státní správy, tak samosprávy.

²⁸ Dle § 4 odst. 2 stavebního zákona.

²⁹ Konkrétně na § 149 správního řádu.

³⁰ Dle §177 odst. 1 správního řádu.

³¹ Dle §177 odst. 2 správního řádu.

³² MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2011. Praktik. s. 28. ISBN 978-80-87576-00-7.

1.4. Nástroje územního plánování

1.4.1. Nástroje územního plánování obecně

K tomu, aby bylo možné kvalitně provádět územní plánování, je zapotřebí shromáždit mnoho informací týkajících se určitého území. Nashromážděné informace se poté promítají do nástrojů územního plánování, které vznikají na základě procedur jednotlivých, územně plánovacích orgánů, kdy dochází k jejich pořizování, projednávání, schvalování a vyhlášení.³³ Výsledkem těchto procedur jsou vzniknuvší nástroje územního plánování, které v jednotlivých případech plní různé dokumentární funkce a jsou řádně zaevidovány.

1.4.2 Územně plánovací podklady

*„Územně plánovací podklady jsou svým postavením a svou povahou nejobecnějším nástrojem územního plánování.“*³⁴ Jsou také základním typem podkladů, které slouží k pořizování dalších nástrojů územního plánování (zejména politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace). Druhově lze územně plánovací podklady rozdělit na územně analytické podklady a územní studie.³⁵ První zmíněné jsou soubory informací o stavu a vývoji území a druhé jsou výsledky zjišťování podmínek a potenciálních změn na tomto území.

Územně analytické podklady pořizují k tomu kompetentní orgány územního plánování jako výkon státní správy, konkrétně jsou to krajské úřady a obecní úřady obce s rozšířenou působností. Po novele účinné od 1. 1. 2018 je tímto orgánem i Ministerstvo pro místní rozvoj, které ke své činnosti též potřebuje územně analytické podklady, a za tímto účelem bude přijímat potřebné údaje od krajských úřadů.³⁶ Podklady jsou rozděleny na dvě části – podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území, které obsahují zjištění o stavu území včetně vyhodnocení, a samotný rozbor udržitelného rozvoje území, jenž předurčí, jaké záležitosti budou posléze řešeny v územně plánovací dokumentaci.³⁷ Vzhledem

³³ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 43. ISBN 978-80-87576-79-3.

³⁴ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 46. ISBN 978-80-87576-79-3.

³⁵ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 46. ISBN 978-80-87576-79-3.

³⁶ Dle § 27 odst. 1 stavebního zákona a důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu.

³⁷ SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. *Správní právo – zvláštní část: (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 207. ISBN 978-80-87576-48-9.

k tomu, že územně analytické podklady slouží jako základ pro další územně plánovací činnost, je nutné, aby v nich uvedené informace byly aktuální. Proto je právní úpravou dána lhůta dvou let k aktualizaci podkladů, kdy pořizovatel získává údaje o území od poskytovatele. Podklady jsou dále pořizovatelem poskytovány stavebním úřadům tak, aby mohly plnit úkoly ve své působnosti. K zpřesnění obsahu územně analytických podkladů je zde rozsudek NSS ze dne 21. 6. 2012 č. j. Ao 7/2011–526, kdy navrhovatelé podali námitku, že územně analytické podklady neobsahují protihluková opatření, nicméně Nejvyšší správní soud rozhodl, že taková opatření územně analytické podklady ani obsahovat nemůžou, protože jejich úkolem je jen zjištění a zhodnocení stavu území, nikoli jeho regulace.

Územní studie³⁸, „*neformální nezávazný podklad*“³⁹, je pořizována na základě žádosti nebo podnětu a pořizovateli mohou být jak krajské úřady, tak úřady územního plánování nebo Ministerstvo pro místní rozvoj. Dle nové právní úpravy lze také přímo určit, že ten, kdo chce změnu v území realizovat, většinou tedy investor, může pro urychlení svého záměru studii objednat a zaplatit s tím, že zadání i schválení studie stále zůstává v pravomoci příslušného správního orgánu. Obligatorní pořízení územní studie může určit územně plánovací dokumentace. Oproti územně analytickým podkladům se územní studie zabývá potenciálním řešením využití území v budoucnu. K jejímu zpracování dojde tehdy, když vyvstane např. kolizí zájmů vyvolaný problém, a je potřeba zjistit realizovatelnost funkčních systémů v území nebo jinou variantu řešení. Územní studie je evidována v evidenci územně plánovací činnosti a je možné do ní nahlížet.

1.4.3. Politika územního rozvoje

Příslušnost k pořízení tohoto typu nástroje územního plánování má Ministerstvo pro místní rozvoj, jeho následné schvalování má starosti vláda. Sdělení o schválení politiky územního rozvoje je vyhlášeno ve Sbírce zákonů. Politika územního rozvoje, jakožto řádný a obligatorní nástroj územního plánování, funguje na celostátní úrovni a koordinuje územně plánovací činnost

³⁸ Dle § 30 stavebního zákona.

³⁹ HEGENBART, M., SAKAŘ, B., a kol. *Stavební zákon. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2008, s. 79. ISBN 978-80-7400-044-7.

krajů.⁴⁰ Její pořízení se odráží od územně plánovacích podkladů a dalších dokumentů, které podávají informace o životním prostředí a vlivech na využívání území státu. Stejně jako u předchozího zmíněného nástroje územního plánování i v politice územního rozvoje je brán zřetel na udržitelný rozvoj území společně s konkretizací úkolů na úrovni nadregionální, celostátní a mezinárodní. Dále pak „koordinuje tvorbu a aktualizaci zásad územního rozvoje a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci.“⁴¹ Politiku územního rozvoje mají obce a kraje jako podklad pro své územní plánování, pro územně plánovací dokumentaci je to dokonce podklad obligátní. V souladu s politikou územního rozvoje musí být tedy návrh zásad územního rozvoje a návrh územního plánu, a toto posouzení má v kompetenci Ministerstvo pro místní rozvoj nadřazený krajský úřad.⁴²

Samozřejmostí je, že schválení politiky územního rozvoje musí být v souladu se stanovisky ústředních správních úřadů. Důležitým z nich je pak Ministerstvo životního prostředí, které v tomto procesu stanovuje požadavky na vyhodnocení vlivů politiky na životní prostředí.⁴³ Také další ministerstva mohou uplatnit svá stanoviska, nově ve lhůtě 60 dnů, což je oproti předchozím 90 dnům dostačující lhůta ve vztahu k obecnosti a rozsahu politiky územního rozvoje.⁴⁴ Dalším interventem může být taktéž veřejnost se svými připomínkami, které nově podává ve lhůtě 30 dní od konání veřejného projednání místo předchozích 60 dní, o kterém musí být informována nejméně 30 dní předem, tímto tedy lhůta pro veřejnost – 60 dní odpovídá lhůtě pro ministerstva a ústřední správní orgány, které vydávají stanoviska.⁴⁵ Konkrétním případem budiž rozsudek Nejvyššího správního soudu⁴⁶, kdy obyvatelé dotčení výstavbou nové vzletové a přistávací dráhy v Praze – Ruzyni podali připomínky a návrhy k tehdy pořizované politice územního rozvoje s tím, že dle jejich názoru došlo k nedostatečnému posouzení

⁴⁰ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 48. ISBN 978-80-87576-79-3.

⁴¹ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 48. ISBN 978-80-87576-79-3.

⁴² HEGENBART, M., SAKAŘ, B., a kol. *Stavební zákon. Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 83. ISBN 978-80-7400-044-7.

⁴³ HEGENBART, M., SAKAŘ, B., a kol. *Stavební zákon. Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 81. ISBN 978-80-7400-044-7.

⁴⁴ Dle § 33 odst. 3 stavebního zákona a důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu.

⁴⁵ Dle § 33 odst. 4 stavebního zákona a důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu.

⁴⁶ Rozsudek NSS z 18. 11. 2009, č. j. 9Ao 3/2009, dostupný z http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2009/0003_9Ao__0900_94110168_4c3f_4dda_86f4_6feabf821634_prevedeno.pdf.

vlivů na životní prostředí, a tudíž by bylo schválení takové politiky územního rozvoje nezákonné. Území se v průběhu času různě mění, stejně tak se mění i vládní priority v jeho užívání, a tak je potřeba, aby politika územního rozvoje byla aktualizována. To znamená, že každé čtyři roky vláda rozhodne o aktualizaci platné politiky územního rozvoje nebo o zpracování nového návrhu.⁴⁷

Novela stavebního zákona nově určila, že politika územního rozvoje bude projednávána jen v měněných částech tak, aby se neprojednávaly znovu problémy, o kterých již bylo rozhodnuto, a poté bude zveřejněna v úplném znění způsobem umožňujícím dálkový přístup a nabyde tak účinnosti.⁴⁸ Co se týče obsahu politiky územního rozvoje, je vhodné zmínit rozsudek Nejvyššího správního soudu⁴⁹, který vymezuje, který správní úřad bude příslušný k vymezení mezinárodního dopravního koridoru, jakožto stavby na úrovni státní, nikoliv obecní nebo krajské. Není tedy možné, aby o takovém koridoru jako celku rozhodovaly obecní nebo krajské správní úřady, je nutné rozhodnutí na celostátní úrovni, to znamená usnesení vlády o politice územního rozvoje, aby tak mohl stát dostát svým závazkům vyplývajícím z mezinárodních dohod.

1.4.4. Územně plánovací dokumentace

Územně plánovací dokumentace se řadí mezi konkrétnější nástroje územního plánování, kterému předchází územně plánovací podklady a politika územního rozvoje. V návaznosti na územně plánovací dokumentaci pak vznikají rozhodnutí o území v územních řízeních, o kterých bude blíže pojednáno v následujících kapitolách. Druhy územně plánovací dokumentace jsou hierarchicky členěny na:

- zásady územního rozvoje,
- územní plán,

⁴⁷ SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. *Správní právo – zvláštní část: (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 211. ISBN 978-80-87576-48-9.

⁴⁸ Dle § 35 odst. 6 a 7 stavebního zákona a důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu.

⁴⁹ Rozsudek NSS z 21. 6. 2012, č. j. Ao 7/2011-526, dostupný z http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2011/0007_1Ao__110_20120723040343_prevedeno.pdf.

- regulační plán.⁵⁰

Zásady územního rozvoje jsou rozsahově největším druhem územně plánovací dokumentace, jsou pořizovány na úrovni krajů pro oblast kraje. Územní plán je pořizován na úrovni obce a pro území obce, regulační plán vychází z předchozích dvou druhů a je pořizován pro vymezenou část území.⁵¹

Iniciátorem pořízení nové územně plánovací dokumentace nebo její změny je vždy zastupitelstvo kraje nebo obce. Návrh zadání zpracovává krajský nebo obecní úřad, a toto zadání je pak předáno zpracovateli, který dle něj vytvoří požadovanou územně plánovací dokumentaci. Zpravidla jím bývá autorizovaná osoba, kterou je buď autorizovaná osoba fyzická, nebo právnická osoba v čele s autorizovanou osobou.⁵² Závěrečný krok při pořizování územně plánovací dokumentace je opět v gesci zastupitelstva, které po konzultaci s dotčenými územními samosprávnými celky a dalšími orgány schvaluje její pořízení ve formě opatření obecné povahy. Konzultace s dotčenými orgány je důležitou součástí celého procesu pořizování územně plánovací dokumentace, jelikož každý dotčený orgán má na starosti jiný veřejný zájem, o jehož ochranu se stará. Dotčené územně samosprávné celky pak poskytují stanoviska ohledně své dopravní a veřejné technické infrastruktury.⁵³

Zásady územního rozvoje vycházejí z politiky územního rozvoje a pro regionální oblast určují, jak budou naplňovány cíle územního plánování a celou tuto činnost koordinují. Důraz je kladen na zachování hospodárnosti uspořádání území kraje, vymezení ploch a koridorů a také podmínky pro změnu jejich využití.⁵⁴ Ani zde není opomenut aspekt udržitelného rozvoje území, a tak i zde je nutno zhodnotit vliv na něj. Nově se již ve fázi návrhu zásad územního rozvoje zapojuje do procesu i Ministerstvo životního prostředí, které disponuje seznamem kontaktů na osoby z kompetentních orgánů dotčených států, na rozdíl od

⁵⁰ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 52. ISBN 978-80-87576-79-3.

⁵¹ SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. *Správní právo – zvláštní část: (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 211. ISBN 978-80-87576-48-9.

⁵² SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. *Správní právo – zvláštní část: (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 212. ISBN 978-80-87576-48-9.

⁵³ SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. *Správní právo – zvláštní část: (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 214. ISBN 978-80-87576-48-9.

⁵⁴ SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. *Správní právo – zvláštní část: (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 214. ISBN 978-80-87576-48-9.

Ministerstva zahraničních věcí, jehož seznam kontaktů nebyl dostačující. Těmito dotčenými státy jsou ty, které může významně⁵⁵ ovlivnit uplatňování zásad územního rozvoje.⁵⁶ Dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech mají zásady územního rozvoje dvě části, textovou a grafickou. Textová část mimo jiné stanoví priority územního plánování kraje, upřesní vymezení oblastí v politice územního rozvoje a stanoví požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obce.⁵⁷ V grafické části jsou výkresy znázorňující uspořádání území kraje, pak také např. výkres ploch a koridorů a výkres krajiny. Vyhláška⁵⁸ tedy upravuje veškeré náležitosti, které musí zásady územního rozvoje obsahovat. Vydání zásad územního rozvoje ovšem v žádném případě nesmí být výsledkem krajské libovůle. Důležitost dodržovat zákonem stanovený postup při pořizování těchto zásad vyplývá i z rozsudku Nejvyššího správního soudu⁵⁹, který zrušil zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje právě v důsledku toho, že při jejich pořizování nebyl dodržen zákonný postup, mimo jiné zde bylo nedostatečně posouzeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a též nedostatečné vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů, a tím byl skutkový stav zjištěn neúplně. Pomocí zásad územního rozvoje jsou vymezovány například i biokoridory, což může ovlivnit možnosti vlastníka dotčených pozemků. Novinkou, kterou přinesla novela stavebního zákona, je zkrácený postup pořizování aktualizace zásad územního rozvoje. Rozdíl oproti klasickému pořizování aktualizace zásad je v tom, že ve zkráceném postupu se nezpracovává návrh zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje za uplynulé období, zastupitelstvo rozhoduje o obsahu hned a není zde fáze projednávání s ministerstvy a dotčenými orgány.⁶⁰ Aktualizace a úplně znění je pak zveřejněno veřejnou vyhláškou a nabývá tak účinnosti.⁶¹

⁵⁵ Sjednocení termínů unijního práva a stavebního zákona, v předchozí úpravě se hovořilo o „přímo ovlivněných“ územích sousedních států, kdežto nyní jsou to „významně ovlivněná“ území, bude tedy jednodušší určit, které státy jsou dotčené a nebude třeba toto dovozovat, jak to bylo v předchozí úpravě.

⁵⁶ Dle § 37 odst. 4 stavebního zákona a důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu.

⁵⁷ Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha 4.

⁵⁸ Vyhláška č. 500/2006 Sb.

⁵⁹ Rozsudek NSS z 21. 6. 2012, č. j. 9 Ao7/2011-489, dostupný z http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2011/0007_1Ao__110_20120723040343_prevedeno.pdf.

⁶⁰ Dle § 42a odst. 1 stavebního zákona a důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu.

⁶¹ Dle § 42c stavebního zákona.

Územní plán vydávaný také formou obecného opatření pro území obce je podkladem pro regulační plán a ve své podstatě vychází ze zásad a politiky územního rozvoje, ovšem podkladem pro jeho zadání jsou územně analytické podklady. V územním plánu se volí mezi různými možnostmi využití území. Zvolení vhodného typu využití území mají na starosti místní orgány územního plánování, u nichž se předpokládá, že mají dostatečnou znalost lokálních poměrů a potřeb, a proto by jim měla být ponechána maximální míra úvahy.⁶² Proces pořizování a vydávání územního plánu je takřka totožný, jako tomu bylo u zásad územního rozvoje. I zde je iniciátorem tohoto procesu zastupitelstvo, tentokrát ovšem zastupitelstvo obce, které schvaluje zadání územního plánu.⁶³ Pakliže zastupitelstvo rozhoduje o pořizení územního plánu na návrh, může obec požadovat uhrazení nákladů, které navrhovatel svou výhradní potřebou pořizení nového územního plánu způsobil.⁶⁴ Poté příslušný úřad územního plánování projedná zpracovaný návrh územního plánu s dalšími dotčenými orgány a sousedními obcemi. Územní plán „*stanovuje urbanistickou koncepci obce, zahrnující koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, a jeho plošného a prostorového uspořádání.*“⁶⁵, dále je doplněn odůvodněním, které není jen formální náležitostí, ale je ho potřeba při posuzování z hlediska souladu s cíli a úkoly a zda s jeho přijetím nedochází k ohrožení tohoto souladu.⁶⁶ Územní plán stejně jako zásady územního rozvoje obsahuje část textovou a část grafickou. V textové části je kromě již výše zmíněného také obsažena koncepce veřejné infrastruktury nebo vymezení obecně prospěšných staveb. Grafická část územního plánu pak čítá výkres základního členění území, hlavní výkres obsahující urbanistickou koncepci a výkres veřejně prospěšných staveb.⁶⁷ Územní plánování musí být aktuální a je nutné zjistit, zda předpokládané záměry jsou stále ještě kýženými cíli a současnými potřebami obce. Jeho důležitým aspektem je

⁶² Dle rozsudku NSS z 26. 5. 2010 ČJ 8 Ao 1/2007–94, dostupný z http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2007/0001_8Ao__0700_f77f5c6c_bef6_4772_97ca_0ffb21b3b30f_prevedeno.pdf.

⁶³ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 56. ISBN 978-80-87576-79-3.

⁶⁴ Dle § 45 odst. 4 stavebního zákona a důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu.

⁶⁵ SLÁDEČEK, V., POUPEŘOVÁ, O. *Správní právo – zvláštní část: (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 218. ISBN 978-80-87576-48-9.

⁶⁶ Dle rozsudku NSS 18. 1. 2011, č. j. 1 Ao 2/2010–185, dostupný z http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2010/0002_1Ao__100_20110202085732_prevedeno.pdf.

⁶⁷ Vyhláška č. 500/2006 Sb.

vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch s ohledem na využití a rozvoj zastavěného území, čímž je nejvíce zasahováno do osudu územního plánu.⁶⁸ Povinné náležitosti územního plánu exaktně vymezuje prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu.⁶⁹ Alternativou k vydání územního plánu může být vymezení zastavěného území.⁷⁰ Tento dokument schvaluje rada obce taktéž formou opatření obecné povahy a bude o něm pojednáno v samostatné kapitole. Nová právní úprava stanovila, že i územním plánem lze stanovit i podrobnější požadavky na úrovni regulačního plánu, toto využijí menší obce, které by vůbec nepožizovaly regulační plán.⁷¹ Zastupitelstvo výslovně uvede, že pořizuje územní plán s prvky regulačního plánu, to má dopad na účastníky řízení – námitky mohou uplatňovat i ti, kteří by za normálních okolností podávali námitky k regulačnímu plánu.⁷² V rámci urychlení výstavby liniových staveb na republikové a krajské úrovni zavádí v § 54 odst. 5 novela pravidla pro vztah mezi územním plánem a politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, konkrétně vymezení koridorů, kde je směřodáté, co určí politika územního rozvoje nebo zásady územního rozvoje a pakliže je územní plán v rozporu se záměrem vyznačeným v těchto dvou, nepoužije se tato jeho část.⁷³ Stejně jako u zásad územního rozvoje i územní plán je možné od 1.1. 2018 dle nové právní úpravy pořizovat tzv. zkráceným postupem. Aby bylo možné využít tento postup, nesmí se jednat o více variant řešení, ze kterých by pak zastupitelstvo vybíralo tu nejvhodnější. Obdobně jako u pořizování zásad územního rozvoje zkráceným postupem i zde odpadá povinnost zpracování návrhu zprávy o uplatňování územního plánu za předchozí období, stejně tak i projednávání návrhu s dotčenými orgány.⁷⁴

Regulační plán může vydat kraj i obec a prvním stádiem jeho pořízení je projednání jeho návrhu. Vydává se tehdy, kdy je nutná detailnější regulace využití určitého území, na kterou nejsou zásady územního rozvoje ani územní plán dostačující. Vydání regulačního plánu je podmíněno stanovením této možnosti

⁶⁸ Dle rozsudku NSS z 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013–85, dostupný z http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2013/0001_1Aos_130_20130613084622_prevedeno.pdf.

⁶⁹ Vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7.

⁷⁰ SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. *Správní právo - zvláštní část: (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 222. ISBN 978-80-87576-48-9.

⁷¹ Dle § 43 odst. 3 stavebního zákona a důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu.

⁷² Dle § 43 odst. 3 stavebního zákona.

⁷³ Dle § 54 odst. 5 stavebního zákona a důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu.

⁷⁴ Dle § 55a odst. 1 stavebního zákona a důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu.

v předchozích dvou typech územně plánovací dokumentace. V případě, že je regulační plán vydáván na základě žádosti navrhovatele, jehož výhradní potřeba způsobuje nutnost vydání tohoto regulačního plánu, může po něm obec žádat uhrazení veškerých nákladů na pořízení.⁷⁵ Takový regulační plán bude podmínkou pro další rozhodování v tomto území.⁷⁶ Nyní se pohybujeme na nejnižší možné úrovni z hlediska rozdělení území, a sice na úrovni jednotlivých pozemků. „Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.“⁷⁷ Regulační plány mohou být buď povinnými podklady pro územní rozhodování, nebo dokonce mohou částečně nebo zcela nahradit územní rozhodnutí (toto platí pouze pro zastavěné území). Regulační plán taktéž obsahuje textovou a grafickou část. Zajímavostí u regulačního je i způsob, jakým je započato jeho pořizování. Prvním způsobem je pořízení regulačního plánu z podnětu, které se velmi podobá pořizování územního plánu. Druhým neméně zajímavým způsobem je pořízení regulačního plánu na žádost, kdy žadatel společně s návrhem regulačního předloží i stanoviska dotčených orgánů. Po posouzení souladu tohoto návrhu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací a dalšími stanovisky je navrženo buď schválení regulačního plánu, nebo jeho zamítnutí. V souvislosti s vydáním regulačního plánu může být provedena změna územního plánu, poté by zde nemusel být soulad vydávaného regulačního a té části územního plánu, která se má změnit. Také regulační plán lze nově pořídit zkráceným postupem pod podmínkou, že nebude více variant územního řešení.⁷⁸ Nekoná se zpracování návrhu zadání, ani projednávání s dotčenými orgány, zastupitelstvo rovnou určí obsah regulačního plánu a regulační nabyde účinnosti po doručení úplného znění, které je základem pro následující územní rozhodování.⁷⁹

1.4.5. Vymezení zastavěného území

Pokud není zastavěné území již součástí územního plánu, vymezuje se samostatným postupem jako územně plánovací dokumentace ve formě opatření

⁷⁵ Dle § 63 odst. 1 stavebního zákona.

⁷⁶ SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. *Správní právo – zvláštní část: (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 223. ISBN 978-80-87576-48-9.

⁷⁷ Dle § 61 odst. 1 stavebního zákona.

⁷⁸ Dle § 72 odst. 1 stavebního zákona.

⁷⁹ Dle § 72 odst. 1 a 2 stavebního zákona důvodové zprávy ke stavebnímu zákonu.

obecné povahy. Příslušným orgánem k vydání tohoto dokumentu je buď obecní úřad, nebo úřad územního plánování. Tento typ územně plánovací dokumentace je příhodný zejména v menších obcích, ve kterých není vyloženě nutné vydat územní plán.⁸⁰ K návrhu vymezení zastavěného území se vyjádří dotčené orgány svými stanovisky, poté započne řízení, jehož výsledkem je vydání již zmíněného opatření obecné povahy. Doručení tohoto opatření proběhne veřejnou vyhláškou. Vymezení zastavěného území není nikde evidováno, pořizovatel ho ovšem dává k dispozici stavebnímu úřadu obce, které se týká.⁸¹

1.4.6. Územní opatření

Posledním typem nástroje územního plánování je územní opatření, které dělíme na územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území. Územní opatření se dělí na dva podtypy. Jsou jimi opatření o stavební uzávěře a opatření o asanaci území. Opatření o stavební uzávěře je používáno tam, kde je potřeba zásadně eliminovat potenciální vznik nové výstavby, a kde má obec v plánu využít jisté území jinak, než jak se doposud objevilo v územně plánovací dokumentaci.⁸² Toto opatření působí v různém čase a prostoru podle toho, jak je potřeba, jedná se tedy o dočasné omezení. Například v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace lze zablokovat výstavbu do té doby, než bude území regulováno vydávanou územně plánovací dokumentací. Jedinou výjimkou, kdy je možné v takto vymezeném území provádět činnost související se stavbami, jsou udržovací práce, které jsou povinností vlastníka vyplývající z jeho vlastnického práva. Celý institut stavební uzávěry se užívá proto, aby vlastníci pozemků, kteří mají v plánu na něm realizovat stavbu, neměli tendenci stihnout vše ještě v režimu předchozí, často příznivější územně právní úpravy. V územním opatření o stavební uzávěře je vymezeno území, které je tímto opatřením dotčeno, dále způsob omezení stavební činnosti a případné výjimky z něj a určení doby trvání, která je vymezena buď určitou skutečností, nebo vydáním připravované územně plánovací dokumentace.⁸³ Druhým typem územních opatření je opatření

⁸⁰ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 76. ISBN 978-80-87576-79-3.

⁸¹ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 78. ISBN 978-80-87576-79-3.

⁸² PRŮCHA, Petr. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 396. ISBN 978-80-7502-180-9.

⁸³ SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. *Správní právo – zvláštní část: (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 226. ISBN 978-80-87576-48-9.

o asanaci území. Jedná se o území, které bylo stíženo živelní pohromou, závažnou havárií, anebo jsou na něm z různých důvodů závadné stavby. Cílem asanace je odstranění dopadů těchto škodlivých elementů.⁸⁴ Opět zde bude vymezeno dotčené území, seznam staveb, které je třeba odstranit nebo zabezpečit nebo jiné opatření, které naplní cíl asanace. Obě územní opatření jsou vydávána radou obce jako opatření obecné povahy a jejich vydáním se ruší účinnost dosavadní územně plánovací dokumentace.

1.4.7. Územní rozhodování

Územní rozhodování je jedním z nástrojů územního plánování a představuje jeho realizaci v té nejkonkrétnější poloze. Děje se tak dvěma způsoby: územním rozhodnutím a územním souhlasem. Při územním rozhodování je kladen důraz na soulad mezi navrhovaným záměrem, veřejným zájmem (většinou se jedná o územní rozvoj nebo ochranu životního prostředí) a právy dalších osob. Samotné rozhodování je svou podstatou bližší spíše činnosti dle stavebního řádu. Cílem územního rozhodování je naplnění územního plánu.⁸⁵ Územní rozhodnutí pochází z územního řízení, jehož podklady jsou územně plánovací dokumentace, popřípadě politika územního rozvoje. Toto řízení má povahu správního řízení, a proto je tedy i samotné územní rozhodnutí individuálním správním aktem. Územní souhlas se vydává zjednodušenou procedurou, která probíhá dle části čtvrté správního řádu.⁸⁶

Umístování staveb, jejich změny nebo změny jeho vlivu na využití územní lze tedy provést pomocí územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, pokud zákon nestanoví něco jiného.⁸⁷ Územní rozhodování můžeme dělit dle jeho formy na:

- „regulační plán
- veřejnoprávní smlouva (tzv. subordinace)

⁸⁴ PRŮCHA, Petr. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 396. ISBN 978-80-7502-180-9.

⁸⁵ SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. *Správní právo – zvláštní část: (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. s. 228. ISBN 978-80-87576-48-9.

⁸⁶ Dle § 184 správního řádu.

⁸⁷ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 92. ISBN 978-80-87576-79-3.

- *územní rozhodnutí vydávané v územním řízení*
- *územní rozhodnutí vydávané v tzv. zjednodušeném územním řízení*
- *územní souhlas*⁸⁸
- *„společné stavební povolení“*⁸⁹

Funkci územního rozhodnutí může mít regulační plán, pokud je v něm výslovně stanoveno, která rozhodnutí nahrazuje.⁹⁰

Veřejnoprávní smlouva je uzavírána mezi stavebním úřadem a žadatelem o vydání rozhodnutí místo územního řízení a je možné takto „rozhodnout“ o umístění stavby, o změně využití územní a o změně vlivu užívání stavby na území. Toto je případ subordinační veřejnoprávní smlouvy, což je jedna z forem činnosti veřejné správy a jedná se o dvoustranný právní úkon kdy na jedné straně je orgán veřejné správy a straně druhé soukromá osoba.⁹¹ Návrh smlouvy je předložen žadatelem stavebnímu úřadu, ten má 30 dní na posouzení. Buď se rozhodne, že smlouvu přijme, nebo odmítne s odůvodněním.⁹² Poté žadatel předloží úřadu veřejnoprávní smlouvu s podpisy potenciálních účastníků územního řízení a taková smlouva je pak umístěna na úřední desku. Náležitostmi smlouvy jsou: označení smluvních stran a třetích osob (potenciálních účastníků) a pak co do obsahu musí odpovídat odpovídajícímu územnímu rozhodnutí, např. tedy musí mít grafickou přílohu, což mimo jiné vyplývá z vyhlášky č. 503, která přesně stanoví, co musí veřejnoprávní smlouva obsahovat.⁹³

Rozdělení jednotlivých typů územních rozhodnutí bude rozvedeno v následující kapitole.

⁸⁸ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 93. ISBN 978-80-87576-79-3.

⁸⁹ Nové ustanovení §78 odst. 3, které přišlo s novelou účinnou od 1. 1. 2018, říká, že územní rozhodnutí se nevydává, pokud se vydává společné povolení. Pojem společné povolení je novinkou ve stavebním zákoně, která má přispět rychlejšímu průběhu umístování a provádění staveb.

⁹⁰ MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 93. ISBN 978-80-87576-79-3.

⁹¹ SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo. 3. aktualiz. a uprav. vyd.* Praha: s. 180. Wolters Kluwer Česká republika, 2013. ISBN 978-80-7478-002-8.

⁹² MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, s. 94. ISBN 978-80-87576-79-3.

⁹³ Vyhláška č. 503/2006 Sb., § 16.

2. Typy územních rozhodnutí

2.1. Územní rozhodnutí obecně

Územním rozhodováním, jako jedním z nástrojů územního plánování, dochází k aplikaci tří druhů územně plánovací dokumentace (zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu), která tvoří věcný i právní podklad pro následné rozhodování. Dále je jím rozhodováno o konkrétních podmínkách využití území, a to v souladu s veřejnými i soukromými zájmy.⁹⁴ Jednotlivými typy územního rozhodnutí jsou:

- rozhodnutí o umístění stavby
- rozhodnutí o změně využití územní
- rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území
- rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků
- rozhodnutí o ochranném pásmu

2.2. Rozhodnutí o umístění stavby

Jak již bylo řečeno, jedná se o nejfrekventovanější typ územního rozhodnutí, kterým se umísťuje stavba v území stejně, jako například regulačním plánem nebo veřejnoprávní smlouvou.⁹⁵ Dle dikce zákona rozhodnutí o umístění stavby *"vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanovuje druh a účel stavby, podmínky pro její umístění a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, jakož i podmínky pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby."*⁹⁶ Výše zmíněné podmínky zpravidla vyplývají ze závazných stanovisek dotčených orgánů, z námitek uplatněných účastníky řízení, z výstupu procesu posuzování vlivu záměrů na životní prostředí a nebo z podnětu stavebního úřadu.⁹⁷ Rozhodnutí o umístění stavby může také omezit zjednodušující postupy

⁹⁴ HEGENBART, M., SAKAŘ, B., a kol. *Stavební zákon. Komentář. 1. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2008, s. 178. ISBN 978-80-7400-044-7.

⁹⁵ ROZTOČIL, A. *Stavební zákon: komentář.* Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, 816 s. Beckovy komentáře. s. 337. ISBN 978-80-7400-462-9.

⁹⁶ Dle § 79 odst. 1 stavebního zákona.

⁹⁷ ROZTOČIL, A. *Stavební zákon: komentář.* Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, 816 s. Beckovy komentáře. s. 337. ISBN 978-80-7400-462-9.

v následujícím stavebním řízení, například provedení stavby dle § 117 stavebního zákona a to v případech, kdy má stavba značný dopad na přilehlé území.⁹⁸ Detailní úprava umístování staveb je obsažena ve vyhlášce o využívání území. Umístování staveb nemusí mít vždy tak hladký průběh, jak by se mohlo očekávat. Například se může stát, že v případě, že vlastník plynovodní přípojky nesouhlasí s umístěním stavby v ochranném územní plynovodní přípojky, není možné vydat rozhodnutí o umístění stavby.⁹⁹ Kromě umístování staveb jako takových je třeba dbát i na to, na kterou část pozemku má být stavba umístěna. Podrobné podmínky pro umístování staveb stanoví vyhláška č. 501. K tomu se váže rozsudek Nejvyššího správního soudu, který určil, že § 25 této vyhlášky se týká jen staveb rodinných domů, garáží a dalších staveb a zařízení souvisejících s užíváním rodinného domu. Do tohoto výčtu nepatří parkoviště, o kterém žalobce namítal, že nesplňuje vyžadované odstupy od okolních staveb, a proto jeho umístění není v rozporu s touto vyhláškou. Ve vyhlášce se sice hovoří o „stavbách“, ale nelze argumentovat tím, že podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku parkoviště stavbou není, protože může být stavbou dle stavebního zákona § 2 odst. 3.¹⁰⁰ A dostáváme se k ještě konkrétnějšímu vymezení, co se odstupů staveb týče, a sice k rozsudku, který určuje, odkud a kam se tato odstupová vzdálenost měří. Na to poukazuje rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, ve kterém je stanoveno, že se vzdálenost měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy, čímž jsou myšleny obvodové stěny a hranice pozemků.¹⁰¹

Taxativně vypočteny jsou v zákoně takové stavby a zařízení, které nevyžadují územní rozhodnutí vůbec.¹⁰² Jsou mezi nimi např. informační a reklamní zařízení, podpěrné konstrukce dopravního značení, opěrné zdi do výšky 1 m a po novele (od 1. 1. 2018) také oplocení do 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a zároveň se nacházejí v zastavěném území nebo zastavitelné ploše. Za zmínku z tohoto výčtu stojí i ustanovení o bazénu a jeho umístování (dle § 79 odst. 2 písm. p). Bazén o zastavěné ploše do 40 m² může být umístěn bez územního rozhodnutí na

⁹⁸ ROZTOČIL, A. *Stavební zákon: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, 816 s. Beckovy komentáře. s. 337. ISBN 978-80-7400-462-9.

⁹⁹ Dle rozsudku NSS z 26. 9. 2013, č. j. 4 As 73/2013–42.

¹⁰⁰ Dle rozsudku NSS z 26. 8. 2013, č. j. 8 As 37/2013–40.

¹⁰¹ Dle rozsudku KS v Ústí nad Labem z 4. 3. 2016, č. j. 59 A 49/2015–64.

¹⁰² Dle § 79 odst. 2 stavebního zákona.

zastavěném stavebním pozemku rodinného domu (předchozí úprava uváděla jen „pozemek“) nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo zastavitelné ploše (předchozí úprava neuváděla zastavitelnou plochu) umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku a jeho související technické zařízení. Nejčastějším záměrem, který se obejde bez vydání územního rozhodnutí, je jednoznačně stavba specifikovaná v § 79 odst. 2 písm. o), tedy stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, s jedním nadzemním podlažím a do hloubky maximálně tří metrů, v praxi se jedná nejčastěji o garáže, zahradní domky, pergoly nebo kůlny.¹⁰³ Dalším častým záměrem jsou sjezdy a nájezdy dle § 79 odst. 2 písm. i). Zajímavostí je, že jejich napojení k sousední nemovitosti neřeší stavební úřad, ale silniční správní úřad, do jehož kompetence toto spadá. Tento proces se řídí zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“) a jeho prováděcí vyhláškou (č. 104/1997 Sb.). § 10 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích popisuje sjezd a nájezd jako připojení sousední nemovitosti a dle názoru tvůrců komentáře se jedná o připojení pro jedinou nemovitost, nebo pro homogenní skupinu nemovitostí (např. více polních pozemků ve vlastnictví jedné osoby).¹⁰⁴ Bez úředního povolení se obejde jen připojení sousední nemovitosti k účelové komunikaci, ovšem připojení na dálnici, silnici, či místní komunikaci musí vždy schválit silniční správní úřad.

Do kategorie volného režimu umístování nepatří jednak kulturní památky, některé nemovitosti v památkové rezervaci („území, jehož charakter a prostředí určuje soubor nemovitých kulturních památek“)¹⁰⁵, památkové zóně („území sídelního útvaru nebo jeho části s menším podílem kulturních památek, historické prostředí nebo část krajinného celku, které vykazují výrazné kulturní hodnoty“)¹⁰⁶ či ochranném pásmu (je vytvořeno za účelem ochrany nemovité kulturní památky nebo jejího prostředí rozhodnutím obecního úřadu s rozšířenou působností)¹⁰⁷ a také záměry, které musí projít procesem posouzení vlivů na životní prostředí.¹⁰⁸

¹⁰³ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 293. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹⁰⁴ ČERNÍNOVÁ, M. *Zákon o pozemních komunikacích: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. Komentáře Wolters Kluwer. s. 97. ISBN 978-80-7478-652-5.

¹⁰⁵ Dle § 5 zákona č. 20/1987 Sb., zákon České národní rady o státní památkové péči (dále jen „památkový zákon“).

¹⁰⁶ Dle § 6 památkového zákona.

¹⁰⁷ Dle § 17 památkového zákona.

¹⁰⁸ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 294. ISBN 978-80-7502-180-9.

Jakmile územní rozhodnutí nabyde právní moci, stává se řešený pozemek pozemkem stavebním¹⁰⁹. Rozhodnutí o umístění stavby lze realizovat několika procesními postupy a to v:

- územním řízení
- v zjednodušeném územním řízení
- v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí

2.2.1. Územní řízení

Stavební zákon v § 76 odst. 1 stanovuje, že každému umístění stavby je nutné územní rozhodnutí, popřípadě územní souhlas a zároveň stanovuje výjimky, kdy územní rozhodnutí není nutné vydat. Jsou to případy, kdy je územní rozhodnutí nahrazeno jiným opatřením nebo aktem veřejné správy, a nebo případy, kdy není potřeba územní rozhodnutí vůbec vydat, jelikož se jedná o typ stavby, pro které není územní rozhodování vyžadováno.¹¹⁰ Dle § 79 stavebního zákona se jedná například o stožáry pro vlajky do výšky 8 metrů, cirkusové stany a nebo bazény do 40 m² na zastavěném stavebním pozemku nebo v zastavitelné ploše. „Z hlediska využívání jednotlivých forem územního rozhodování je možné umisťovat stavby nejen na základě vydaného územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, ale i na základě uzavřené veřejnoprávní smlouvy, vydané územně plánovací informace, vydaného regulačního plánu.“¹¹¹

Územní rozhodnutí má zákonem dané formy, a to územní rozhodnutí jako takové a další formy, kterými je možné územní rozhodnutí nahradit, jsou jimi územní souhlas, veřejnoprávní smlouva nebo regulační plán.¹¹² Zvolení příslušné formy rozhodování je důležité z hlediska umisťování staveb, kdy je nutné rozlišovat, zda se jedná o rozhodnutí v zastavěném¹¹³ nebo nezastavěném území.

¹⁰⁹ Dle § 2 odst. 1, písm. b stavebního zákona, je stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

¹¹⁰ HEGENBART, M., SAKAŘ, B., a kol. *Stavební zákon. Komentář. I. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2008, s. 180. ISBN 978-80-7400-044-7.

¹¹¹ HEGENBART, M., SAKAŘ, B., a kol. *Stavební zákon. Komentář. I. vydání.* Praha: C. H. Beck, 2008, s. 181. ISBN 978-80-7400-044-7.

¹¹² MAREČEK, J. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. s. 190. ISBN 978-80-7380-430-5.

¹¹³ Dle § 2 odst. 1 písm. d) je zastavěné území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona.

To má vliv na charakter celého následujícího řízení. Pokud se jedná o území nezastavěné nebo nezastavitelné¹¹⁴, jsou zde podmínky pro umístění staveb přísnější než ve výše zmíněném typu území, u kterých je tím pádem možno využít zjednodušeného postupu umístění. Cílem je rozumné využití zastavěného území a souběžně s tím ochrana nezastavěného území. Na nezastavěném území lze umístit typy staveb, které vymezuje § 18 odst. 5 stavebního zákona.¹¹⁵ Ne vždy je územní rozhodnutí jediným prostředkem k umístění stavby či změně využití území. Nahrazují ho následující formy zjednodušujícího postupu územního rozhodování.

Územní souhlas je upraven v § 96 stavebního zákona a jedná se o nejčastěji využívanou formu zjednodušujícího postupu územního rozhodování. Jeho využití najdeme v případě jednoduchých záměrů v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, které nekladou nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.¹¹⁶ Taxativní výčet případů, na které může být územní souhlas použit je vymezen v § 96 odst. 2 stavebního zákona a tento výčet může být ještě zúžen o záměry, u kterých je nutnost posouzení dle zákona o posuzování vlivů záměrů na životní prostředí.

Další formou zjednodušujícího postupu při vydávání územních rozhodnutí je regulační plán, který lze považovat za hromadné územní rozhodnutí. Rozhodne totiž o území a jeho jednotlivých částech ve stanoveném rozsahu a následně se pak již žádné územní rozhodnutí nevydává.¹¹⁷

Některé druhy územního rozhodnutí mohou být nahrazeny veřejnoprávní smlouvou subordinační, tedy smlouvou mezi orgánem veřejné správy – stavebním úřadem a žadatelem.¹¹⁸ V tomto případě je na žadateli, aby obstaral souhlasy všech dotčených osob, které by byly účastníky územního řízení, a aby dostatečně

¹¹⁴ Dle § 2 odst. 1 písm. e) a f) jsou nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo zastavitelné plochy, nezastavitelným územím je takové území, které nelze zastavět s výjimkou technické infrastruktury; např. pozemek veřejné zeleně.

¹¹⁵ Jsou jimi například stavby pro zemědělství, lesnictví, veřejnou dopravu a technickou infrastrukturu a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace, tedy cyklostezky nebo informační centra; tyto stavby ovšem nemohou plnit doplňkovou funkci bydlení nebo pobytové rekreace, tato specifikace byla do tohoto ustanovení přidána poslední novelou stavebního zákona.

¹¹⁶ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 281. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹¹⁷ Více k regulačnímu plánu viz předchozí kapitola.

¹¹⁸ Dle § 161 odst. 1 správního řádu.

odůvodnil soulad záměru se skutečnostmi uvedenými v § 90 stavebního zákona. Tento soulad spočívá v záměru žadatele s požadavky stavebního zákona s jeho prováděcími předpisy, potom s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a s požadavky zvláštních právních předpisů, závaznými stanovisky nebo rozhodnutími dotčených orgánů. Oproti předešlé úpravě se již neposuzuje soulad záměru s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a soulad záměru s územně plánovací dokumentací¹¹⁹.

To, jakou formou bude o umístění stavby rozhodnuto, je zcela v gesci příslušného stavebního úřadu, který posoudí, zda je možné zvolit jednodušší postup tak, aby byl brán ohled na zájmy veřejné i na zájmy dotčených osob, a i na charakter stavby a území. Stavební úřad tedy reflektuje jednu ze základních zásad správního práva, která stanovuje, že správní orgán postupuje zjednodušeným postupem, pokud je to možné.¹²⁰ K těmto zjednodušujícím postupům patří „zjednodušené územní rozhodnutí, spojené územní a stavební řízení, společné vydání územního souhlasu se souhlasem s ohlášením stavby nebo i sloučené řízení o změně stavby s řízením o změně v užívání stavby.“¹²¹

Novela stavebního zákona přináší novou úpravu, co se týče společného územního a stavebního řízení. Nejen, že byl celý paragraf pojednávající o společném územním a stavebním řízení v předchozí právní úpravě vyškrtnut, navíc k tomu byly přidány tři typy postupů vedoucí k umístění, respektive provedení stavby. Prvním typem je územní řízení spojené s posuzováním vlivů na životní prostředí, tzv. EIA (dále jen „proces EIA“)¹²². Dalším typem je společné územní a stavební řízení, které se na první pohled jeví jako řízení popisované právě ve výše zmíněném vyškrtnutém § 94a předchozí úpravy, ale jedná se o řízení, jehož výsledkem je vydání společného povolení a nikoli společného rozhodnutí, jak tomu bylo v předchozí právní úpravě. A třetím typem je společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí. Dále je možné vydat společný územní souhlas a souhlas s ohlášením stavby pro ty stavby, které vyhovují vydání územního souhlasu a zároveň k jejich realizaci stačí jen ohlášení.

¹¹⁹ Toto neplatí pro stavební záměry, pro které se nevydává závazné stanovisko dle § 96b stavebního zákona.

¹²⁰ §6 odst. 2 správního řádu, zásada proporcionality a §4 odst. 1 stavebního zákona.

¹²¹ HEGENBART, M., SAKAŘ, B., a kol. *Stavební zákon. Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 181. ISBN 978-80-7400-044-7.

¹²² Dle § 94a stavebního zákona.

V neposlední řadě je možno využít institut veřejnoprávní smlouvy, konkrétně společné veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje jak územní rozhodnutí, tak stavební povolení.¹²³

Dle komentáře ke stavebnímu zákonu¹²⁴ autor rozlišuje kromě základních pěti druhů územních rozhodnutí (dle § 77 stavebního zákona) ještě další tři, a to „veřejnoprávní smlouvu, stavby, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas (§ 79 odst. 2 stavebního zákona), zjednodušené územní řízení (§ 95 stavebního zákona).“¹²⁵ Podle mého názoru územním rozhodnutím jako takovým není zjednodušené územní řízení, ani stavby nevyžadující územní rozhodnutí ani územní souhlas, natož pak veřejnoprávní smlouva, která je uzavírána dvěma subjekty a i přesto, že je systematicky zahrnuta do Dílu 4 stavebního zákona – Územní rozhodnutí, nemá povahu rozhodnutí. Více jednotlivých typech územního rozhodnutí v samostatných podkapitolách.

Před samotnou charakteristikou jednotlivých rozhodnutí je třeba definovat postup, jakým územní rozhodnutí vznikají a kdo stojí u jejich vzniku. Vydávání územních rozhodnutí patří do pravomoci stavebních úřadů, které jsou místně příslušné dle obvodu a věcně příslušné k vykonávání přenesené působnosti. V případě zvláště technicky náročné nebo neobvyklé stavby si může pravomoc stavebního úřadu vyhradit nadřízený stavební úřad, tedy úřad krajský, nebo u staveb přesahujících hranice kraje dokonce ministerstvo.¹²⁶

Účastníky řízení jsou v první řadě žadatel a obec, na jejímž území má být záměr realizován. Dalšími účastníky jsou i ti, kteří vlastní stavbu nebo pozemek, na kterých má být uskutečněn záměr a nelze opomenout i osoby, které jsou tímto záměrem přímo dotčeny. Nález Ústavního soudu¹²⁷ tímto rozšířil okruh dotčených osob i na ty, jejichž pozemky sice přímo nesousedí s pozemkem, o němž je vedeno řízení, ale i tak by byly územním rozhodnutím ovlivněny. Tyto dotčené osoby nemusí své „dotčení“ v řízení nijak obhajovat, automaticky se předpokládá. Do konce roku 2017 byli účastníky řízení i ti, o nichž to stanovil zvláštní právní

¹²³ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 281. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹²⁴ BLAŽEK, J. *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy 2018*. 4. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2017. Právo. s. 101. Právo. ISBN 978-80-7554-107-9.

¹²⁵ BLAŽEK, J. *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy 2018*. 4. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2017. Právo. s. 101. ISBN 978-80-7554-107-9.

¹²⁶ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 96. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹²⁷ Nález Pl. ÚS 19/99 ze dne 22. 3. 2000 96/2000 Sb.

předpis, ovšem s novelou bylo toto ustanovení zrušeno¹²⁸ A v poslední řadě jsou subjekty územního řízení také dotčené orgány, které chrání nějaký, konkrétně vymezený veřejný zájem.

Proces vydávání územních rozhodnutí vždy začíná žádostí účastníka řízení – žadatele. I zde se promítá subsidiarita správního řádu, který určuje obecné náležitosti takové žádosti.¹²⁹ Kromě toho dle stavebního zákona musí obsahovat také údaje o požadovaném záměru. Dále také identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, a zároveň doložit své vlastnické právo, právo provést stavbu nebo opatření k pozemkům.¹³⁰ Součástí žádostí musí být i vymezení účastníků řízení – dotčených osob, které vymezí žadatel, ovšem je povinností stavebního úřadu během řízení kontrolovat, zda je toto vymezení kompletní¹³¹ a uvedení osob, které mají práva k sousedním pozemkům, nebo jejichž práva jsou přímo dotčena tímto záměrem. K žádosti žadatel přiloží další dokumenty, převážně stanoviska, závazná stanoviska vlastníků veřejné a dopravní infrastruktury tehdy, kdy záměr bude mít již zajištěné dopravní a síťové napojení, smlouvy s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury tehdy, kdy bude potřeba vybudovat novou infrastrukturu, což bude vyplývat z této smlouvy. Klíčovou roli v přílohách žádosti o vydání územního rozhodnutí hraje dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, která sestává ze čtyř částí: průvodní zprávy, souhrnné technické zprávy, výkresové dokumentace a dokladové části.¹³² Obsahové náležitosti a požadavky na dokumentaci jsou odvislé od typu rozhodnutí. Veškeré podrobnosti náležitostí stanoví vyhláška č. 503, která obsahuje i aktuální formuláře, jejichž povinné užívání zavádí § 196 stavebního zákona. Další přílohou může být tzv. stanovisko EIA, což je závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, které vydá úřad na základě dokumentace a které je podkladem pro další rozhodování.¹³³ Je vždy na žadateli, aby zajistil závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů, výjimkou ovšem bude koordinované závazné stanovisko a závazné

¹²⁸ Dle § 85 odst. 1 stavebního zákona.

¹²⁹ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 98. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹³⁰ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 326. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹³¹ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 327. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹³² Dle § 86 odst. 2 stavebního zákona.

¹³³ Dle § 9a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen „zákon o posuzování vlivů na životní prostředí“).

stanovisko správního orgánu pro potřeby postupu správních orgánů, která nejsou ukončena správním rozhodnutím.¹³⁴ Pokud nemá žádost všechny náležitosti, stavební úřad buďto pomůže žadateli nedostatky odstranit na místě a nebo mu dá přiměřenou lhůtu na to, aby je odstranil sám.¹³⁵ Pokud nedostatky nebudou odstraněny, řízení se zastaví, v opačném případě řízení pokračuje.

Ve své podstatě je vlastně řízení již zahájeno, jelikož samotné projednávání žádosti už je řízením. V této fázi stavební úřad oznamuje zahájení řízení a většinou současně s tím i konání ústního jednání (minimálně 15 dní před jeho konání). Oznámení se děje buď jednotlivě, anebo veřejnou vyhláškou, která je typická pro řízení s velkým počtem účastníků. Ve výsledku je vlastně veřejná vyhláška optimálním typem doručení, jelikož celé řízení probíhá na principu otevřenosti a mělo by primárně vést k ochraně zájmů účastníků a veřejná vyhláška je ideální informační způsob. V případě podání „kvalitní“ žádosti, ze které vyplývají veškeré nutné informace, a současně dobrá znalost místních poměrů může stavební úřad upustit od ústního projednání žádosti a jen umožnit účastníkům řízení, aby podali případné námitky či závazná stanoviska. Stavební úřad může nařídit také veřejné ústní jednání pro záměry s posuzováním vlivů na prostředí, které je přístupné komukoli, kdo se o něm dozví, a to z toho důvodu, že se jedná o územní rozhodnutí, které může mít dopad na veřejný zájem, ochranu přírody a krajiny a nebo jen nebylo o projednávané oblasti dosud nijak rozhodnuto, a tak má i široká veřejnost možnost zasahovat do územního plánování jako takového.¹³⁶ Zahájené řízení je možné přerušit za zákonem stanovených podmínek, jde především komplikace o způsobené obtížným napojením na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu.¹³⁷

Během řízení mohou účastníci řízení podávat námitky a dotčené orgány závazná stanoviska. Dle zásady koncentrace tak mohou učinit nejpozději při ústním jednání, respektive veřejném ústním jednání.¹³⁸ V případě, že ústní jednání nebylo nařízeno, stanoví k tomu stavební úřad lhůtu minimálně 15 dní. Námitky

¹³⁴ Dostupné z <http://www.mmr.cz/getmedia/2e9fed23-1857-437d-8d0d-a0213cbbcf9/Metodicke-doporuceni>.

¹³⁵ Dle § 45 odst. 2 správního řádu.

¹³⁶ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 335. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹³⁷ Dle § 88 stavebního zákona.

¹³⁸ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 345. ISBN 978-80-7502-180-9.

se podávají dle obecného ustanovení o podání¹³⁹, stavební úřad je musí ve svém rozhodnutí reflektovat. Závazná stanoviska dotčených orgánů plní dvojí funkci. Jednak je to odborná pomoc při rozhodování stavebních úřadů, k níž nejsou stavební úřady dostatečně erudované a na straně druhé ochrana veřejného zájmu na základě zvláštního zákona.¹⁴⁰ Tato stanoviska jsou rozhodnutími svého druhu, jsou jimi vázány jen stavební úřady při rozhodování, jinak přímo nepůsobí na účastníky řízení. V případě, že takový „dotčený orgán chrání více zájmů, vydává dle § 4 odst. 6 stavebního zákona koordinované stanovisko.“¹⁴¹ Než dojde k vydání územního rozhodnutí, je třeba ještě posoudit záměr žadatele. Celý paragraf o posuzování záměru žadatele byl novelou stavebního zákona účinnou od 1. 1. 2018 nahrazen novým, který ovšem obsahuje jen částečné změny. Obě právní úpravy, jak předchozí, tak nynější, stanovují, že záměr žadatele musí být v souladu s požadavky tohoto zákona, jeho prováděcích předpisů a obecnými požadavky na území. Jednou ze změn je bližší specifikace požadavku na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu zahrnující možnosti napojení a podmínky ochranných a bezpečnostních pásem.¹⁴² Další změna souvisí se závaznými stanovisky dotčených orgánů, jimž se zcela nově věnuje § 96b stavebního zákona a z toho vyplývá i zařazení těchto závazných stanovisek do posuzování záměru, konkrétně jejich soulad se zvláštními právními předpisy.¹⁴³ V návaznosti na předchozí ustanovení byl do tohoto paragrafu přidán ještě další odstavec, který kromě toho, že zmiňuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, také udává, že tento soulad bude zkoumán jen u staveb, u kterých se nevydává závazné stanovisko, čímž zúží skupinu stavebních záměrů, jenž dle předchozí právní úpravy musely být vždy v souladu s územně plánovací dokumentací.¹⁴⁴ Nutno dodat, že všechny zmíněné požadavky musí být kumulativně v souladu se záměrem žadatele. Poté následuje již samotné územní rozhodnutí a v následujících podkapitolách podrobně rozeberu jeho druhy. Stavební zákon ovšem specifikuje ještě šest dalších typů územních řízení, respektive procesů, jejichž výsledkem je umístění stavby, nebo v některých

¹³⁹ Dle § 37 správního řádu.

¹⁴⁰ Např. zákon o památkové péči nebo zákon o posuzování vlivů na životní prostředí.

¹⁴¹ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 347. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹⁴² Dle § 90 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

¹⁴³ Dle § 90 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

¹⁴⁴ Dle § 90 odst. 2 stavebního zákona.

případech i provedení stavby. Před popisem jednotlivých druhů územních rozhodnutí považují za nutné charakterizovat jednotlivé typy územních řízení a jejich alternativ, jelikož tato řízení předchází územním rozhodnutím jako takovým a přijde mi tedy logické vzít celý proces popořádku. Kromě klasického územního řízení popsaného výše existují ještě jeho specifické varianty. Viz dále.

2.2.2 Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí

Územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí je typem územního řízení, jehož výsledkem je územní rozhodnutí. Věcně příslušný je obecní úřad s rozšířenou působností.¹⁴⁵ „*Žádost o vydání rozhodnutí projedná stavební úřad v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí v součinnosti s příslušným úřadem, který vydá závazné stanovisko.*“¹⁴⁶ Účastníci řízení jsou stejní jako v klasickém územním řízení.¹⁴⁷ Prvním krokem je podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, zde se navíc k žádosti o vydání územního rozhodnutí kromě dokumentace pro vydání územního rozhodnutí (ve třech vyhotoveních, upraveno ve vyhlášce č. 405/2017 Sb.) připojuje dokumentace vlivů záměru na životní prostředí, jejíž náležitosti jsou uvedeny v příloze č. 4 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Součástí této dokumentace je posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.¹⁴⁸ Sousloví celistvost evropsky významné lokality, které se vyskytuje v paragrafech týkajících se územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, rozumím tak, že je tím myšleno spojení evropské ekologické sítě zvláštních oblastí ochrany, ke jejímuž vytvoření přispěje každý členský stát (souhrnně NATURA 2000).¹⁴⁹ Ptačí oblasti pak tvoří jednu z částí soustavy NATURA 2000¹⁵⁰, jsou vyhlášovány vládou formou nařízení a jejich účel je ochrana ptactva.¹⁵¹

Toto nové řízení probíhá následovně. Stavební úřad prozkoumá podanou žádost společně s přílohami, tedy dokumentacemi a do pěti dnů přeпоšle tuto

¹⁴⁵ Dle § 13 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

¹⁴⁶ Dle § 94a odst. 1 stavebního zákona.

¹⁴⁷ Dle § 85 stavebního zákona.

¹⁴⁸ Dostupné z <https://www.stavebniklub.cz/33/uzemni-rizeni-s-posouzenim-vlivu-na-zivotni-prostredi-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EgjY3pABA8KYeVS402Kf0zjVRYFLS2WAvA/>.

¹⁴⁹ Dle směrnice 92/43/EHS.

¹⁵⁰ Dle § 3 odst. 1 písm. r) zákona č. 114/1992, zákon o ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“) je soustava NATURA 2000 celistvá evropská soustava území umožňující zachování evropských stanovišť a druhů v jejich přirozeném areálu.

¹⁵¹ Dostupné z <http://www.nature.cz/natura2000-design3/sub-text.php?id=1804>.

žádost i s dokumentací vlivů záměrů na životní prostředí příslušnému úřadu, tedy Krajskému úřadu nebo Ministerstvu životního prostředí.¹⁵² Stejně jako v klasickém územním řízení se může stát, že žádost nebo dokumentace nemá řádné náležitosti, a tak stavební úřad vyzývá žadatele k doplnění a do doby opravení řízení přeruší. V případě neodstranění vad je řízení zastaveno. Když žadatel nepřipojí jednu z dokumentací k žádosti vůbec, řízení se také zastaví a stavební úřad takovou žádost vůbec neprojednává. Pokud bude výsledkem šetření orgánu posuzujícího vliv na životní prostředí, že stavební záměr má významně negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, tak dojde k přerušení řízení do doby, kdy budou uložena orgánem ochrany přírody kompenzační opatření dle zákona o ochraně přírody a krajiny, ale nebude to důvodem pro zamítnutí žádosti.¹⁵³ V případě zdárného podání žádosti s dokumentacemi bez komplikací a následných zastavení či přerušení řízení se dostáváme k zahájení řízení stavebním úřadem, kdy je buď stanovena lhůta pro podání připomínek a závazných stanovisek dotčených orgánu (minimálně 30 dní), nebo je nařízeno veřejné ústní jednání, které je vedeno za účasti příslušného orgánu, tedy orgánu ochrany životního prostředí a na kterém mohou veřejnost a účastníci řízení uplatnit připomínky a dotčené orgány svá závazná stanoviska tak, jako v případě bez nařízení veřejného ústního jednání.¹⁵⁴ Oznámení o zahájení územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí proběhne buďto jednotlivě, nebo veřejnou vyhláškou v případě řízení s velkým počtem účastníků, v tomto případě musí být umístěno na úřední desku minimálně 30 dní předem.

Do 5 dní od konání ústního jednání, veřejného ústního jednání, nebo po uplynutí lhůty pro podání připomínek a závazných stanovisek bez stanoveného jednání předá stavební úřad výsledky své dosavadní činnosti, tedy uplatněné připomínky, závazná stanoviska nebo vyjádření dotčených orgánů a řízení přeruší do doby, než příslušný orgán – orgán ochrany životního prostředí – vydá závazné stanovisko.¹⁵⁵ Až se příslušný orgán rozhodne a vydá závazné stanovisko, stavební úřad má 5 dní na to, aby obeznámil veřejnost vyvěšením informací o možnosti podání námitek účastníků, připomínek veřejnosti a dodatečných

¹⁵² Dle § 94 odst. 1 stavebního zákona.

¹⁵³ Dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

¹⁵⁴ Dle § 94e odst. 1 stavebního zákona.

¹⁵⁵ Dle § 94f odst. 1 stavebního zákona.

závazných stanovisek dotčených orgánů na úřední desce a to ve lhůtě minimálně 10denní.¹⁵⁶ Pak stavební úřad posoudí stavební záměr a jeho soulad dle § 90 stavebního zákona. Konečně se dostáváme k samotnému vydání územního rozhodnutí, které musí být odůvodněné, stejně tak jako závazné stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí. Odůvodněné musí být také připomínky účastníků a veřejnosti, které nebyly odůvodněny v závazném stanovisku.¹⁵⁷ Pakliže se jedná o záměr s výrazně negativním vlivem dle § 94d odst. 2 stavebního zákona, jehož provedení je možné jen na základě územního rozhodnutí, stává se územní rozhodnutí vykonatelným tehdy, kdy příslušný orgán – orgán ochrany přírody- vydá potvrzení o zajištění kompenzačních opatření. Při záměru, na který územní rozhodnutí nestačí a je potřeba stavebního povolení se potvrzuje zajištění kompenzačních opatření až v tomto stavebním povolení.¹⁵⁸

2.2.3. Zjednodušené územní řízení

Jednou z možností, jak provést územní řízení v kratším čase, je zjednodušení územní řízení. Tento typ řízení může být použit při splnění čtyř podmínek kumulativně, které uvádí stavební zákon. Tyto podmínky stanovují, že územní rozhodnutí lze vydat o záměru v zastavěném území nebo zastavitelné ploše, dále že k žádosti musí být přiloženy závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů, potom musí být dán souhlas účastníků řízení¹⁵⁹ a novinkou zavedenou novelou je také podmínka, že se nesmí jednat o záměr, pro nějž je požadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů na životní prostředí (předchozí právní úprava uváděla jen „obecné posouzení vlivů na životní prostředí“).¹⁶⁰ Z výše uvedeného vyplývá, že institut zjednodušeného územního řízení lze využít jen v bezkonfliktním území a při dobrých vztazích se sousedy. Souhlas se udává nejen podpisem, ale také vymezením na situačním výkresu.¹⁶¹ „Zjednodušené územní řízení nelze spojit se stavebním řízením.“¹⁶²

¹⁵⁶ Dle § 94f odst. 2 stavebního zákona.

¹⁵⁷ Dle § 94i odst. 1 stavebního zákona.

¹⁵⁸ Dle § 94i odst. 2 stavebního zákona.

¹⁵⁹ Účastníky budou ti, kteří mají práva k pozemkům nebo stavbám na nich, které jsou předmětem řízení, nově také ti, jejichž práva k sousedním pozemkům nebo stavbám by mohla být dotčena.

¹⁶⁰ Dle § 95 odst. 1 stavebního zákona

¹⁶¹ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 378. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹⁶² Dle § 95 odst. 2 stavebního zákona.

Když dojde stavebnímu úřadu žádost o vydání územního rozhodnutí, je první zkoumanou skutečností, zda lze uvedený záměr splňuje podmínky zjednodušeného řízení. Pokud nejsou splněny všechny podmínky kumulativně, dojde k „překlopení“ do standardního územního řízení.¹⁶³ Nově je zavedena povinnost stavebního úřadu dle § 95 odst. 3 stavebního zákona pomoci žadateli odstranit vady žádosti na místě nebo mu k tomu dát přiměřenou lhůtu, což je velice benevolentním krokem zákonodárce, jelikož v tomto případě má žadatel stále ještě možnost úspěšně absolvovat zjednodušené územní řízení a nemusí dojít k výše zmíněnému překlopení.

Pokud žádost splňuje všechny podmínky, stavební úřad vypracuje návrh výroku rozhodnutí, který doručí žadateli a dotčeným orgánům, zároveň v něm nastíní, jaké podmínky by mohly ze stanovisek orgánů vyvstat.¹⁶⁴ Účastníkům řízení je návrh výroku zveřejněn na úřední desce po dobu 15 dnů žadatelem, jenž tak splnil svou informační povinnost a lze doporučit zdokumentování tohoto zveřejnění pro případ dokazování splnění této povinnosti. Kdyby tato povinnost nebyla splněna, může se stát, že stavební úřad rozhodne o provedení standardního územního řízení, což není v zájmu žadatele. Po vyvěšení informace na úřední desku mají účastníci řízení 15 dní na podání námitek a dotčené orgány mohou podat výhrady proti návrhu výroku, pakliže neobsahuje jejich závěry vyplývající ze závazného stanoviska.¹⁶⁵ Účastník ovšem nemůže podat námitku proti záměru, ke kterému svolil a jehož podklady zůstaly nezměněny. Pokud nejsou ve lhůtě podány námitky ani výhrady, následující den po uplynutí této lhůty je rozhodnutí pravomocné a stavební úřad to oznámí žadateli zasláním vyhotovení a grafické přílohy.¹⁶⁶ Proti vydanému rozhodnutí nelze podat odvolání, ale lze ho přezkoumat v přezkumném řízení.¹⁶⁷

2.3. Rozhodnutí o změně využití území

Rozhodnutí o změně využití územní se užije na rozdíl od předchozího k nestavebním záměrům, jimiž se mění způsob využití pozemků a podmínky pro

¹⁶³ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 378. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹⁶⁴ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 379. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹⁶⁵ Dle § 95 odst. 5 stavebního zákona.

¹⁶⁶ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 380. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹⁶⁷ Dle § 94 správního řádu.

jeho využití.¹⁶⁸ Stavební zákon přesně vymezuje, pro které záměry je nutné mít rozhodnutí o změně využití a pro které ne. Mezi ty, které vyžadují rozhodnutí, patří například terénní úpravy („*zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry*“¹⁶⁹). Ne všechny úpravy pozemku jsou terénní úpravou dle stavebního zákona, lze je rozdělit do tří skupin podle toho, jestli vyžadují územní rozhodnutí, nebo jen územní souhlas, a nebo žádné opatření.¹⁷⁰ Do první skupiny patří rozsáhlejší terénní úpravy na ploše nad 1000 m², druhou skupinou budou takové terénní úpravy probíhající na ploše pozemku od 300 m² do 1000 m² a do 1,5 m výšky nebo hloubky a poslední skupinou jsou úpravy na pozemku do o rozloze do 300 m², který nesousedí s veřejnou pozemní komunikací.¹⁷¹ Toto rozdělení není absolutní, může se stát, že i pro terénní úpravu, která spadá do skupiny nevyžadující opatření dle stavebního řádu, bude nutné vydat rozhodnutí o změně využití území, protože bude mít například vliv na schopnost vsakování vod dle § 80 odst. 2 písm. f) stavebního zákona a existují i takové úpravy, které sice mají vliv na vsakování vody, ale vzhledem k tomu, že se nacházejí na pozemku rodinného domu nebo na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci a plocha těchto úprav nepřesáhne polovinu tohoto pozemku, rozhodnutí nebude potřeba.¹⁷² Dalším případem vyžadujícím územní rozhodnutí jsou veřejná a neveřejná pohřebiště (novela účinná od 1. 1. 2018 nahradila v § 80 odst. 2 písm. d) „*hřbitovy*“ za širší pojem „*veřejná a neveřejná pohřebiště*“, jelikož pohřebiště je „*výraz pro prostor, na kterém se nachází jak hřbitov, tak urnový háj podle názvosloví katastrálního úřadu*“¹⁷³) a také změny druhu a způsobu využití pozemku, tedy zřizování a rušení vinic, chmelnic atd.¹⁷⁴

Bez rozhodnutí je možno měnit způsob využití např. terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m², odstavné a manipulační plochy do

¹⁶⁸ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 299. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹⁶⁹ Dle § 3 odst. 1 stavebního zákona.

¹⁷⁰ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 299. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹⁷¹ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 300. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹⁷² PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 300. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹⁷³ STEJSKAL, D., ŠEJVL, J. *Pohřbívání a hřbitovy*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. s. 375. ISBN 978-80-7357-680-6.

¹⁷⁴ Dle § 80 odst. 2 stavebního zákona.

300 m² nebo terénní úpravy v přirozených korytech vodních toků.¹⁷⁵ Ovšem pokud by se na předmětném pozemku prokazatelně nacházela archeologická naleziště, neplatí pro výše zmíněné případy, že není třeba rozhodnutí o změně využití.¹⁷⁶

Vydání rozhodnutí musí předcházet žádost, kterou podává žadatel. Vymezí v ní základní údaje o území a pozemku, své identifikační údaje a připojí k ní přílohy (souhlas dle §184a stavebního zákona, seznam osob, jejichž práva k sousedním pozemkům jsou dotčena, smlouvy s vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury a další).¹⁷⁷ Rozhodnutí o změně využití území lze vydat na základě:

- územního řízení
- zjednodušeného řízení
- územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí¹⁷⁸

2.4. Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území

V tomto rozhodnutí se rozhoduje o změně způsobu využívání již existující stavby a možných dopadech, které by mohly ovlivnit okolí. Konkrétně se jedná např. o rozšíření výroby nebo o zcela nový způsob využívání stavby.¹⁷⁹ Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území bude potřeba u těch staveb, jejichž způsobem užívání vzniknou nároky buď na dopravní a technickou infrastrukturu (tím jsou myšleny ty nároky, které ovlivňují práva třetích osob) nebo jejichž dopad na životní prostředí bude vyžadovat posouzení vlivů, respektive vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu.¹⁸⁰ Z tohoto závazného stanoviska vyplynou podmínky pro nové užívání stavby. Účastníky řízení budou vlastníci pozemků sousedících nebo těch, které mohou být rozhodnutím přímo

¹⁷⁵ Dle § 80 odst. 3 stavebního zákona.

¹⁷⁶ Dle § 80 odst. 4 stavebního zákona.

¹⁷⁷ Dle formuláře k žádosti o vydání rozhodnutí o změně využití území, dostupný z https://www.mmr.cz/getmedia/d13b3bfb-54a4-4308-9b23-2609aa76024c/II_vyh1-503_Priloha-c-2_bez_slova_priloha.pdf?ext=.pdf

¹⁷⁸ Charakteristika jednotlivých řízení viz kapitola „Rozhodnutí o umístění stavby“.

¹⁷⁹ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 304. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹⁸⁰ Dle § 81 odst. 1 stavebního zákona.

dotčeny a také občané v občanských sdruženích dle § 70 zákona o ochraně přírody a krajiny. Toto rozhodnutí je výsledkem:

- územního řízení
- zjednodušeného řízení
- územního řízení s posouzením životního prostředí

Dále je možné toto rozhodnutí nahradit veřejnoprávní smlouvou, ale to jen v případě, že nebude potřeba posoudit vliv na životní prostředí, což je jednou z podmínek pro uzavření veřejnoprávní smlouvy.¹⁸¹

2.5. Další procesní způsoby umístění stavby

Umístění stavby je možné nejen na základě výše zmíněných rozhodnutí, ale i na základě dalších postupů, které stanovuje stavební zákon. Jsou jimi:

- společné územní a stavební řízení
- společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí
- územní souhlas
- společný územní souhlas
- veřejnoprávní smlouva
- regulační plán

2.5.1. Společné územní a stavební řízení

Zcela nový institut stavebního práva, který přináší novela účinná od 1. 1. 2018. Nahrazuje tak paragraf upravující předchozí společné územní a stavební řízení. Vydání společného povolení přísluší stavebním úřadům obecným a také stavebním úřadům speciálním v taxativně vymezených případech, jimiž jsou stavby drah, stavby dálnic a silnic, stavby vodních děl a dále stavby k účelům těžby, zpracování a podobných, u kterých vykonává funkci stavebního úřadu Ministerstvo průmyslu a obchodu.¹⁸² Společné povolení u souboru staveb se řídí dle stavby hlavní, ty stavební úřady, které by byly příslušné k vydání

¹⁸¹ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 305. ISBN 978-80-7502-180-9.

¹⁸² Dle § 94j odst. 1 stavebního zákona.

společného povolení ke stavbám vedlejšími mají zde úlohu jen dotčených orgánů, které vydávají závazná stanoviska.¹⁸³ Takový úřad, který vydá společné povolení, může provést kontrolní prohlídku rozestavěné stavby, může povolit změnu stavby před dokončením a pokud bude stavba prováděná na základě společného povolení prováděna v rozporu s tímto povolením, může rozhodnout o jejím odstranění.¹⁸⁴

Oproti předchozí úpravě zákon přesně vymezuje účastníky řízení, jimiž jsou stavebník, příslušná obec, vlastník stavby nebo pozemku, na kterých má být záměr proveden a osoba, jejíž práva k sousedním stavbám či pozemkům jsou přímo dotčena tímto záměrem.¹⁸⁵ Podání žádosti o vydání společného povolení je věnován poměrně dlouhý paragraf, který jasně stanovuje veškeré požadavky, které s podáním žádosti souvisí. Na rozdíl od nynějšího znění se předchozí úprava omezila jen na odkázání na požadavky plynoucí z ustanovení o dokumentaci k vydání územního rozhodnutí a o dokumentaci k vydání stavebního povolení.¹⁸⁶ Kromě náležitostí dle správního řádu musí mít žádost i náležitosti, které stanovuje prováděcí právní předpis. Nynější požadavky dle zákona, co se náležitosti podání žádosti týče, jsou základní údaje o požadovaném záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě a údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět. Přílohami této žádosti budou závazná stanoviska dotčených orgánů, souhlas dle § 184a stavebního zákona, stanoviska vlastníků dopravní a technické infrastruktury a smlouvy s nimi, dokumentace pro vydání společného povolení (zahrnuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentace objektů a zařízení a dokladovou část) a návrh plánu kontrolních prohlídek stavby. Standardně je dokumentace připojována ve dvou vyhotoveních, v některých případech se připojují další vyhotovení navíc, například když stavebník není vlastníkem stavby nebo u souboru staveb, kdy je rozdílná příslušnost úřadu vydávajícího společné povolení a úřadu, který je příslušný k umístění nebo povolení vedlejší stavby.¹⁸⁷

Veškerá dokumentace pro vydání společného povolení musí být dodána se žádostí, v opačném případě se řízení zastaví, a navíc také musí být tato

¹⁸³ Dle § 94j odst. 2 stavebního zákona.

¹⁸⁴ Dle § 94j odst. 3 stavebního zákona.

¹⁸⁵ Dle § 94k stavebního zákona.

¹⁸⁶ Dle § 94a odst. 1 stavebního zákona účinného před 1. 1. 2018.

¹⁸⁷ Dle § 94l stavebního zákona.

dokumentace úplná a přehledná. Řízení se zastaví také v případě, kdy stavebník neodstraní vady žádosti na vyzvání stavebního úřadu.¹⁸⁸ O zahájení řízení informuje stavební úřad účastníky a dotčené orgány nejméně 15 dní před ústním jednáním a též je informuje o možnostech uplatnění námitek nebo závazných stanovisek. Pakliže v území nebyl vydán územní plán, je povinností stavebního úřadu nařídit veřejné ústní jednání.¹⁸⁹ Od konání ústního jednání a ohledání na místě může stavební úřad upustit, pokud je žádost natolik dostačující podklad, a nebo pokud jsou úřadu známy územní poměry, pak stavební úřad určí lhůtu minimálně 15 dní, ve které mohou účastníci podat námítky a dotčené orgány svá závazná stanoviska, které musí uplatnit nejpozději při ústním jednání, nebo v určené lhůtě, pokud se ústní jednání nekoná.¹⁹⁰

Ve společném řízení se posuzuje soulad záměru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, dále požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, což vyplývá z povinnosti k žádosti přiložit dokumentaci týkající se technické infrastruktury, také je posuzován soulad se zvláštními právními předpisy a se závaznými stanovisky dotčených orgánů.¹⁹¹ „*Stavební úřad ve společném povolení schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění i provedení stavby.*“¹⁹² Nově zákon uvádí, že pokud se jedná o „jednoduché věci“, ke kterým stavebník přiložil dostatečnou dokumentaci, musí stavební úřad rozhodnout bez zbytečného odkladu a maximálně do 60 dnů od podání žádosti s tím, že pokud by se jednalo o zvláště složité případy, je tato lhůta navýšena na 90 dnů.¹⁹³ Otázkou je, jak bude vykládáno sousloví „jednoduché věci“, a které případy do něj dle stavebního úřadu budou spadat. Konkrétnější vymezení přinese až příslušná judikatura. Když společné povolení nabude právní moci, stavební úřad zašle stejnopis společného povolení s doložkou právní moci a ověřenou dokumentaci všem účastníkům tohoto řízení, stavebník navíc obdrží také štítek s identifikačními údaji o povoleném záměru.¹⁹⁴ Společné povolení má platnost dva roky, v některých

¹⁸⁸ Dle § 94l odst. 5 a 6 stavebního zákona.

¹⁸⁹ Dle § 94m odst. 1 stavebního zákona.

¹⁹⁰ Dle § 94n odst. 1 stavebního zákona.

¹⁹¹ Dle § 94o odst. 1 stavebního zákona.

¹⁹² Dle § 94p odst. 1 stavebního zákona.

¹⁹³ Dle § 94p odst. 3 stavebního zákona.

¹⁹⁴ Dle § 94p odst. 4 stavebního zákona.

případech dokonce 5 let a stavba musí být zahájena v době jeho platnosti, jinak, stejně jako v případě upuštění od záměru stavebníkem, pozbývá platnosti.¹⁹⁵

2.5.2. Společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí

Třetím novým typem řízení, které přinesla novela stavebního zákona, je společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí. Jedná se v podstatě o sloučení dvou předchozích typů řízení. Stavební úřad postupuje v součinnosti s příslušným úřadem, který vydává své závazné stanovisko posuzující záměr a jeho vliv na životní prostředí. Toto závazné stanovisko předchází vydání společného povolení.¹⁹⁶ Co se účastníků řízení týče, zákon zde odkazuje na výčet účastníků uvedených u společného územního a stavebního řízení, jsou jimi tedy stavebník, příslušná obec, vlastník stavby nebo pozemku na něž má dopadat zamýšlený záměr a další osoby s vlastnickými právy k sousedním pozemkům, která jsou dotčena zmiňovaným záměrem.¹⁹⁷ Žádost o vydání společného povolení s posouzením vlivů na životní prostředí musí obsahovat předepsané náležitosti, které jsou totožné, jako u společného povolení, další podrobnosti stanovuje opět prováděcí právní předpis. Žadatel o vydání společného povolení s posouzením vlivů na životní prostředí přiloží ke své žádosti závazná stanoviska dotčených orgánů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a smlouvy s nimi, dokumentaci pro vydání společného povolení a návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.¹⁹⁸ Z hlediska množství připojené dokumentace je třeba vědět, zda např. stavebník je i vlastníkem stavby, u souboru staveb znát příslušnosti jednotlivých stavebních úřadů ve vztahu ke stavbám vedlejšími, atp.¹⁹⁹ Průběh řízení je stejný jako u územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí. Nejprve stavební úřad zkoumá žádost, v případě, že je vše tak, jak má dle zákona být, zašle žádost a dokumentaci příslušnému úřadu, v opačném případě vyzve žadatele k odstranění vad žádosti. I zde může být závazným stanoviskem stanoveno kompenzační opatření, a to v případě významně negativního vlivu na předmět ochrany. Po zahájení řízení mají účastníci, veřejnost a dotčené orgány buď lhůtu (opět 30denní) na možné připomínky a závazná

¹⁹⁵ Dle § 94p odst. 5 stavebního zákona.

¹⁹⁶ Dle § 94q stavebního zákona.

¹⁹⁷ Dle § 94r stavebního zákona.

¹⁹⁸ Dle § 94s stavebního zákona.

¹⁹⁹ Dle § 94s odst. 5 stavebního zákona.

stanoviska, nebo stavební úřad nařídí veřejné ústní jednání, které je nejpozdějším okamžikem, kdy mohou být také závazná stanoviska a připomínky podány.²⁰⁰ Doručování oznámení o zahájení řízení záleží na počtu účastníků, podle toho se doručuje buď jednotlivě, nebo společně pomocí úřední desky, v případě, že by stavební záměr zasahoval do území více obcí, doručuje se veřejnou vyhláškou.

Poté, co proběhne ústní jednání nebo uplyne lhůta pro podání připomínek, námitek a uplatnění závazných stanovisek, má stavební úřad 5 dní na to, aby předal výsledky výše zmíněného příslušnému úřadu.²⁰¹ Ten obstará závazné stanovisko, které stavební úřad musí do 5 dnů poté, co ho obdržel, zveřejnit na úřední desce a ve lhůtě minimálně 10 dnů můžou účastníci řízení uplatnit další námitek, veřejnost další připomínky a dotčené orgány dodatečná závazná stanoviska. Stavební úřad v tomto řízení posuzuje soulad záměru s tím, co ukládá stavební zákon, dále s požadavky veřejné dopravní a technické infrastruktury a s požadavky zvláštních právních předpisů a závazných stanovisek.²⁰² Mimo jiné má stavební úřad za úkol posoudit, zda je dokumentace úplná a přehledná a zda je zajištěn příjezd ke stavbě a další technické vybavení nutné k užívání stavby. Lhůty pro vydání společného povolení s posouzením vlivů na životní prostředí jsou 90 a 120 dní s ohledem na obtížnost jednotlivých případů.²⁰³ Samotné společné povolení obsahuje vymezení pozemků pro realizaci stavebního záměru, podmínky pro umístění a provedení stavby, může stanovit, které fáze stavby musí stavebník oznámit, aby mohlo dojít ke kontrolní prohlídce stavby, dále pak v odůvodnění jsou vyhodnoceny připomínky veřejnosti a závazná stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí.²⁰⁴ Stejně tak, jako u územního řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, se i u tohoto typu řízení, v případě významně negativních vlivů na předmět ochrany, stanovuje vykonatelnost společného povolení až když orgán ochrany přírody potvrdí zajištění kompenzačního opatření. I v této fázi řízení se může stát, že nakonec stavební úřad celou žádost zamítne, pakliže stavební záměr není v souladu se zákonnými požadavky. V tom lepším případě stavební úřad obeznámí stavebníka vyhotoveným stejnopisem společného povolení a štítkem s identifikačním údajem

²⁰⁰ Dle § 94u stavebního zákona.

²⁰¹ Dle § 94v stavebního zákona.

²⁰² Dle § 94x stavebního zákona.

²⁰³ Dle § 94y stavebního zákona.

²⁰⁴ Dle § 94y stavebního zákona.

o povoleném stavebním záměru, také obešle další účastníky a dotčené orgány.²⁰⁵ Platnost společného povolení s posouzením vlivů na životní prostředí má dvouletou lhůtu platnosti, výjimečně je možno ji natáhnout na 5 let. V případě, že stavebník upustí od záměru, platnosti pozbývá.²⁰⁶

2.5.3. Územní souhlas

Územní souhlas je relativně novým institutem územního plánování, který nahrazuje územní rozhodnutí, tedy nevede se žádné územní řízení. Svou povahou se zařazuje do správní činnosti dle části čtvrté správního řádu, která stanoví obecné podmínky vydávání těchto neformalizovaných právních úkonů, stavební zákon pak územní souhlas blíže specifikuje a konkretizuje podmínky jeho vydání.²⁰⁷ Územní souhlas se užije především v těch případech, kdy zamýšlený záměr nevyžaduje závazné stanovisko posouzení vlivů na životní prostředí a pouze tehdy, kdy je umístění záměru zamýšleno v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše a nedochází tím k podstatným změnám území.²⁰⁸ Cílem institutu územního souhlasu je ještě více zjednodušit postup rozhodování o územní, než je tomu např. ve zjednodušeném územním řízení. Vzhledem k tomu, že územní souhlas nemá povahu rozhodnutí, nelze proti němu podat odvolání.²⁰⁹

Stavební zákon taxativně vymezuje případy, kdy může být územní souhlas použit. Jedná se o všechny stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce, ke kterým není potřeba stavebního povolení ani ohlášení (dle § 103 stavebního zákona), pak stavby, jejich změny a zařízení, ke kterým je potřeba ohlášení (dle § 105 stavebního zákona), změny staveb, změny druhu pozemku a nově také způsob využití tohoto pozemku, stavby umístěvané v uzavřených prostorech ohraničených budovami, terénní úpravy a různé druhy ploch.²¹⁰ Dle nové právní

²⁰⁵ Dle § 94y odst. 6 stavebního zákona.

²⁰⁶ Dle § 94z odst. 1 stavebního zákona.

²⁰⁷ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 384. ISBN 978-80-7502-180-9.

²⁰⁸ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 384. ISBN 978-80-7502-180-9.

²⁰⁹ K tomu usnesení rozšířeného senátu NSS z 18. 9. 2012, č. j. 2 As 86/2010 – 76, které jasně určilo, že územní souhlas není rozhodnutím dle správního řádu, a překonalo tím předchozí právní názor NSS v jeho rozsudku z 22. 1. 2009 č. j. 1 As 92/2008 – 76, který územní souhlas naopak považoval za rozhodnutí dle § 67 odst. 1 správního řádu.

²¹⁰ Dle § 96 stavebního zákona, který podrobněji upravuje jednotlivé zmíněné možnosti využití územního souhlasu.

úpravy se již nepodává žádost o vydání územního souhlasu, nýbrž jen „oznámení záměru“, které je považováno za žádost o vydání územního rozhodnutí, a k němuž se ale připojí v podstatě stejné přílohy, tedy souhlasná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a nově také souhlas k umístění stavebního záměru dle § 184a stavebního zákona a souhlasy osob, jež mají vlastnická práva k sousedním stavbám a pozemkům a tato práva by mohla být umístěním stavebního záměru přímo dotčena.²¹¹ Toto je nové vymezení osob, jejichž souhlas je nutný k vydání územního souhlasu, a dá se říct, že poslední novelou stavebního zákona se tak okruh těchto osob zúžil, jelikož ne všichni „mezující sousedí“, respektive jejich vlastnická a jiná práva k pozemkům a stavbám, jsou tímto záměrem dotčeni. Souhlas těchto osob musí být vyznačen na situačním výkresu, výjimkou by byla situace, kdy k realizaci oznamovaného záměru není třeba stavební povolení a ani ohlášení a jeho umístění není od hranic pozemků méně než 2 metry.²¹²

Po doručení oznámení záměru stavební úřad nejprve zkoumá, zda jsou splněny všechny požadavky pro rozhodování o územním souhlasem. Pokud je oznámení záměru v pořádku po formální stránce dle § 90 stavebního zákona, do 30 dnů od jeho podání stavební úřad vydá územní souhlas. Pokud ovšem oznámení záměru trpí odstranitelnými vadami, pomůže stavební úřad oznamovateli odstranit tyto vady buďto na místě, nebo mu poskytne přiměřenou lhůtu k tomu, což je příjemnou novinkou, kterou přináší poslední novela stavebního zákona. Dle předchozí právní úpravy by na základě zjištěných vad, v té době ještě v žádosti o vydání územního souhlasu, stavební úřad totiž rovnou rozhodl o provedení územního řízení usnesením a to do 30 dnů po doručení žádosti, což by nesmírně prodloužilo celý proces umístování a provádění stavby. Pokud stavební úřad usoudí, že oznámení záměru není v souladu s podmínkami pro vydání územního souhlasu, rozhodne usnesením o provedení územního řízení, jehož právní mocí je ono územní řízení zahájeno.²¹³

Územní souhlas je právně účinný ode dne doručení oznamovateli a je možné ho přezkoumat dle § 94 správního řádu v přezkumném řízení, které lze

²¹¹ Dle § 96 odst. 3 stavebního zákona.

²¹² PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 387. ISBN 978-80-7502-180-9.

²¹³ Dle § 96 odst. 5 stavebního zákona.

zahájit ve lhůtě 12 měsíců od nabytí účinnosti územního souhlasu a rozhodnutí v tomto přezkumném řízení musí být vydáno nejpozději do 15 měsíců od nabytí účinnosti územního souhlasu.²¹⁴ Pokud by byla stavba, jejíž realizace vyžaduje územní souhlas, zahájena bez něj, bude stavební úřad postupovat dle § 129 odst. 2 a 3, které upravují dodatečné povolení stavby a oznámení záměru odloží. Platnost územního souhlasu trvá dva roky, pakliže dojde k jeho zrušení po vydání stavebního povolení, nový územní souhlas se nevydává.²¹⁵ Územní souhlas nepozbývá platnosti například tehdy, když jsou na jeho podkladě a při jeho platnosti vydávána stavební povolení nebo obdobná rozhodnutí dle stavebního řádu a v dalších případech, které jsou uvedeny v odst. 9 § 96 stavebního zákona. Stavební zákon²¹⁶ uvádí, že obsahové náležitosti oznámení záměru a jeho příloh stanoví prováděcí právní předpis, nicméně příslušná vyhláška č. 503 v této chvíli prochází novelizací, tedy i její přílohy, kterými jsou formuláře pro příslušná podání. Prozatím tedy Ministerstvo pro místní rozvoj stanovilo, že dokud nebude novelizována vyhláška č. 503, činí se podání dle správního řádu²¹⁷ (a ne dle § 196 stavebního zákona) s přihlédnutím k příslušným ustanovením stavebního zákona a pro případy nově zavedených institutů zveřejnilo na svých webových stránkách formuláře nových podání, jako pomůcku pro stavebníky.²¹⁸

2.5.4. Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru

Nově upraven je po novele stavebního zákona i společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného záměru. Předchozí úprava vycházela z toho, že stavebník podá současně dvě podání, a to žádost o územní souhlas a ohlášení stavebního záměru (dále jen „společný souhlas“). Na základě toho teprve stavební úřad tato řízení spojí a vydá společný souhlas.²¹⁹ V současné úpravě stavebník také podává dvě podání, oznámení záměru a ohlášení stavebního záměru (dohromady „společné oznámení záměru“), stavební úřad zkoumá, zda jsou splněny podmínky pro možné vydání jak územního souhlasu, tak pro ohlášení

²¹⁴ Dle § 96 odst. 4 stavebního zákona.

²¹⁵ Dle § 96 odst. 7 a 8 stavebního zákona.

²¹⁶ V § 96 odst. 11 stavebního zákona.

²¹⁷ Dle § 37 správního řádu – náležitosti podání a dle § 45 správního řádu – náležitosti žádosti.

²¹⁸ Dostupné z [http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-\(1\)/Stavebni-zakon/Novelizace-vyhlasky-c-503-2006-Sb.](http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-(1)/Stavebni-zakon/Novelizace-vyhlasky-c-503-2006-Sb.)

²¹⁹ Dle § 96a stavebního zákona účinného před 1. 1. 2018.

stavebního záměru.²²⁰ K tomuto společnému oznámení musí stavebník samozřejmě připojit příslušnou dokumentaci. Když stavební úřad shledá, že jsou oznámení i přílohy v pořádku, vydá společný souhlas, na základě kterého může stavebník provést stavbu. Pak proběhne doručení společného souhlasu stavebníkovi, popřípadě vlastníkovi stavby nebo pozemku, dotčeným orgánům a dalším osobám, jejichž práva vyplývající z vlastnictví sousedních pozemků jsou záměrem dotčena.²²¹ I u společného souhlasu je možnost odstranění vad ze společného oznámení záměru, a to na místě za pomoci stavebního úřadu, nebo v přiměřené lhůtě, kterou stavební úřad poskytne. Pokud by společné oznámení záměru nespĺňovalo podmínky pro vydání společného souhlasu, rozhodne stavební úřad o „překlopení“ do společného územního a stavebního řízení.²²² Když je společný souhlas vydán, platí 2 roky, nebo i déle, pokud v těch 2 letech byl ohlášený záměr započat. Náležitosti společného souhlasu časem upraví podzákonný právní předpis, který v současné době prochází novelizací.

2.5.5. Veřejnoprávní smlouva

Obecná charakteristika veřejnoprávní smlouvy (dále jen „smlouva“), coby prostředku k umístění stavby, byla již zmíněna v předchozí kapitole. Úpravu smlouvy nalezneme jak ve stavebním zákoně v § 78a, tak ve správním řádu v části páté. Proces uzavírání smlouvy není správním řízením, nevzejde z něj žádné rozhodnutí, ale podává se návrh na uzavření veřejnoprávní smlouvy.²²³ Samotný název smlouva znamená, že se dvě uzavírající strany mohou dohodnout na jejím znění, ovšem zde má smluvní volnost jisté hranice, a to především v obecných principech řízení dle stavebního zákona a správního řádu, díky kterým má stavební úřad například využít zjednodušující postup, pokud je to možné, čímž je žadateli nepřímou zaručeno uzavření takové smlouvy. Všechny tyto principy vedou stavební úřady k tomu, aby se společnými silami se žadatelem došly k co nejjednoduššímu řešení. Uzavření smlouvy je důvodem k zastavení územního řízení, pakliže bylo vedeno současně při procesu uzavírání smlouvy, dokud ale není smlouva uzavřena, může být výsledkem probíhajícího řízení vydání

²²⁰ Dle § 96 a odst. 1 a 2 stavebního zákona.

²²¹ Dle § 96 odst. 4 stavebního zákona.

²²² Dle § 96a odst. 5 stavebního zákona.

²²³ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 284. ISBN 978-80-7502-180-9.

územního rozhodnutí.²²⁴ Kromě uzavření smlouvy je nutno zmínit také její účinnost, které nabývá až v okamžiku, kdy s ní osoba, jejíž práva nebo povinnosti jsou dotčeny jejím uzavřením, dává písemný souhlas.²²⁵ Může tedy nastat situace, kdy sice dojde k uzavření smlouvy mezi žadatelem a příslušným správním orgánem, ale osoba dotčená na svých právech tímto uzavřením zabrání nabytí účinnosti, nicméně jak je uvedeno výše, v tuto chvíli je již zastaveno územní řízení (pokud probíhalo), takže žadatel se nachází v nepříjemné situaci, kdy nejen že uzavřená smlouva nenabyde účinnosti, navíc musí podat novou žádost o zahájení územního řízení.²²⁶ Poslední novela stavebního zákona přinesla i drobné úpravy v § 78a stavebního zákona, jako například povinnost připojení souhlasu k umístění dle § 184a stavebního zákona, což v praxi znamená, že pokud je vlastník pozemku zároveň i žadatelem o uzavření veřejnoprávní smlouvy, nemusí dokládat své vlastnické právo k pozemku nebo stavbě nebo dokládat právo k provedení stavby, v opačném případě, tedy situace, kdy je osoba žadatele a vlastníka rozdílná (což pravděpodobně bude ten méně častý případ), doloží žadatel onen souhlas.

Dle mého názoru by bylo značným zjednodušením, kdyby podmínka zajištěných souhlasů osob dle § 78a odst. 4, tedy osob, které by byly účastníky řízení, byla přesunuta do odstavce 2 téhož ustanovení (týkající se podání žádosti a jejich příloh)²²⁷, a tyto souhlasy by byly předloženy stavebnímu úřadu společně s návrhem veřejnoprávní smlouvy, příslušnou dokumentací, závaznými stanovisky dotčených orgánů, stanovisky vlastníků technické infrastruktury²²⁸ a souhlasem dle § 184a stavebního zákona. Odpadlo by riziko „neúčinné“ veřejnoprávní smlouvy a tím i nutnost podávat novou žádost o vydání územního rozhodnutí. Na druhé straně je nutno poznamenat, že žadatel s největší pravděpodobností nebude odborně vzdělán v takové míře, aby zvládl na první dobrou určit veškeré tyto osoby – potenciální účastníky řízení. Proto se zde přímo nabízí využít pomoci stavebního úřadu při jejich určování. Stavební úřad navíc výčet těchto osob kontroluje již ve fázi návrhu smlouvy a pokud by tedy nebyl

²²⁴ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 285. ISBN 978-80-7502-180-9.

²²⁵ Dle § 168 odst. 1 správního řádu.

²²⁶ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 285. ISBN 978-80-7502-180-9.

²²⁷ Dle § 78a odst. 2 stavebního zákona.

²²⁸ Analogicky dle § 86 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

úplný, mohlo by se postupovat obdobně, jako je tomu například u zjednodušeného územního řízení s podáváním žádosti, kdy „*nemá-li žádost předepsané náležitosti, nebo trpí-li vadami, pomůže stavební úřad žadateli nedostatky odstranit na místě nebo jej vyzve k jejich odstranění*“²²⁹.

Dle vyhlášky č. 499 se k žádosti přikládá příslušná dokumentace, stejná jako u žádosti o vydání územního rozhodnutí, tedy průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, situační výkresy a dokumentace objektů, s jemnými rozdíly, kterou budou dány tím, o jaký druh územního rozhodnutí se bude jednat, respektive který bude veřejnoprávní smlouva nahrazovat.²³⁰ Do návrhu veřejnoprávní smlouvy se také promítnou vydaná závazná stanoviska dotčených orgánů. Jakmile dojde návrh veřejnoprávní smlouvy stavebnímu úřadu, do 30 dní jej posoudí z hlediska podmínek pro uzavření smlouvy, a když ho přijme, neprodleně poté jej vyvěsí na úřední desce po dobu 8 dní, aby se případně mohli přihlásit ty osoby, které byly opomenuty v předchozím vymezení potenciálních účastníků řízení.²³¹ Analogicky se zde použije § 85 stavebního zákona, který již nepovažuje za účastníky územního řízení ty osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis (např. zákon o ochraně přírody a krajiny), a proto se tyto osoby v osmidenní lhůtě již nemohou přihlásit jako účastníci řízení. Nyní přichází na řadu žadatel a jeho zajišťování písemných souhlasů osob, které by byly účastníky řízení, což je podmínkou nabytí účinnosti této smlouvy.²³² Účinnost veřejnoprávní smlouvy stavební úřad oznámí vyvěšením na úřední desce po dobu 15 dní a tato účinnost platí dva roky od podpisu poslední osoby – potenciálního účastníka řízení.²³³ Poté může žadatel provést stavbu buď na základě ohlášení, stavebního povolení, oznámení stavebního záměru stavebnímu úřadu autorizovaným inspektorem nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení.²³⁴ Změny veřejnoprávní smlouvy jsou možné jen za určitých podmínek, kdy nejen, že s ní musí souhlasit smluvní strany, dále také osoby, které by byly účastníky řízení, dávají nový souhlas, a někdy v případech ex officio může smlouvu změnit nebo

²²⁹ Dle § 95 odst. 3 stavebního zákona.

²³⁰ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 285. ISBN 978-80-7502-180-9.

²³¹ Dle § 78a odst. 3 stavebního zákona.

²³² PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 287. ISBN 978-80-7502-180-9.

²³³ Dle § 78a odst. 5 a 6 stavebního zákona.

²³⁴ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 287. ISBN 978-80-7502-180-9.

zrušit výrokem v územním rozhodnutí stavební úřad v případě umístění veřejně prospěšné stavby či opatření.²³⁵

Veřejnoprávní smlouvu lze přezkoumat buď na návrh strany, která není správním orgánem, nebo ex officio a zkoumá se soulad s právními předpisy.²³⁶ Pakliže příslušný nadřízený orgán shledá, že smlouva je v rozporu s právními předpisy, zruší ji, pokud by ale jejím zrušením došlo k nepoměrné újmě jedné ze smluvních stran, ve srovnání s újmou veřejnému zájmu, přezkumné řízení zastaví.²³⁷ V přezkumném řízení se řeší otázka zákonnosti, nikoli účinnosti smlouvy, proto se v tomto řízení nemohou opomenutí účastníci domáhat toho, že neudělili svůj souhlas a rozporovat tímto zákonnost smlouvy. Z veřejnoprávní smlouvy vyplývají závazky, ke kterým se smluvní strany uvolily. Pokud ovšem dojde ke sporu a jedna ze stran nabyde pocitu, že druhá strana neplní tak, jak by měla, lze podat návrh, kterým započne sporné řízení dle § 141 správního řádu, a ve kterém rozhoduje správní orgán nadřízený tomu orgánu, který je jednou ze smluvních stran.²³⁸ Tento nadřízený orgán pak rozhodne o tom, zda konkrétní práva a povinnosti z veřejnoprávní smlouvy vyplývají, či nikoli (jedná se tedy o rozhodnutí deklaratorní) a přikáže povinnost splnit tyto závazky.²³⁹

²³⁵ Dle § 78a odst. 8 stavebního zákona.

²³⁶ Dle § 78a odst. 9 stavebního zákona.

²³⁷ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 288. ISBN 978-80-7502-180-9.

²³⁸ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 288. ISBN 978-80-7502-180-9.

²³⁹ PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. Komentátor. s. 288. ISBN 978-80-7502-180-9.

3. Veřejnoprávní podmínky pro vydání územního rozhodnutí

Pojem „veřejnoprávní podmínky“ umístění stavby není stavebním zákonem přesně definován, proto je nutné význam a obsah tohoto slovního spojení odvodit. Slovo „veřejnoprávní“ zařazuje tyto podmínky do odvětví práva veřejného, které je charakteristické nerovným postavením subjektů, kdy jeden ze subjektů je zpravidla orgán veřejné správy a je tedy nadřazen subjektu druhému, právnické nebo fyzické osobě. Slovo „podmínky“ značí, že orgány veřejné správy mohou svým adresátům vymezit pravidla a okolnosti, které adresáti musí chtít nechtít respektovat, pakliže se domáhají nějaké reakce ze strany orgánů veřejné správy. V předchozích kapitolách byl obecně popsán průběh územního plánování a územního rozhodování, v této kapitole se zaměřím na konkrétní podmínky, které z nich pro stavebníka vyplývají a pokusím se je přehledně vymezit.

Z hlediska územního plánování je pro vymezení podmínek nejdůležitější územní plán, potažmo regulační plán. Ostatní územně plánovací nástroje nejsou z pohledu stavebníka tolik důležité, jelikož z nich územní i regulační plán vychází a reflektuje pravidla v nich určená. Při umísťování staveb je důležité znát vymezené typy území, od kterých se pak odvíjí možnosti výstavby. Jsou jimi: nezastavitelný pozemek, nezastavěné území, zastavěná plocha a zastavitelná plocha. Účel vymezení zastavěného území je soustředit výstavbu zejména do zastavěného území a k tomu ochránit nezastavěné území před neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné.²⁴⁰ Do zastavěného území patří zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace, ostatní veřejná prostranství a další pozemky.²⁴¹ Pokud je zastavěné území vymezeno, je tím splněna podmínka pro vedení zjednodušeného územního řízení nebo k vydání územního souhlasu. Dle zákona²⁴² územní plán vymezuje právě zastavěné území, základní koncepce rozvoje obce, urbanistickou koncepci (do které patří i vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby), koncepci veřejné infrastruktury a stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.²⁴³ Zastavitelné plochy jsou

²⁴⁰ Metodické doporučení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj, dostupné z <http://www.mmr.cz/getmedia/002a569f-b27c-425c-a50e-a805277b2d1f/Metodicke-doporuceni>.

²⁴¹ Dle § 58 odst. 2 stavebního zákona.

²⁴² Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona.

²⁴³ Dle Územního plánu města Černošice, dostupný z <http://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/up-a-rp-cernosice/platne-1/upcernosicepravnistavpoz1/>.

většinou situovány vedle zastavěného území tak, aby budoucí výstavba vhodně tvarově doplnila již vystavěný celek. Dle prováděcí vyhlášky²⁴⁴ se územním plánem dělí zastavitelná plocha podle stávajícího nebo požadovaného způsobu jejich využití (dále jen „plochy s rozdílným způsobem využití“), a tím se stanovují podmínky pro další členění těchto ploch na jednotlivé pozemky. V textové části územního plánu jsou pak stanoveny podmínky využití území právě s ohledem na dělení ploch dle Vyhlášky č. 501, tyto plochy se dělí na: plochy bydlení, plochy rekreace, plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství, plochy smíšené obytné, plochy veřejné infrastruktury atd. Každá taková plocha nese své označení a podle toho se pak dá dohledat v grafické části územního plánu, ze které vyplyne, zda je nebo není v zastavěném území. Územní plán svými regulativy²⁴⁵ podrobně určí, jaké jsou podmínky umístění staveb, zejména vymezí jejich hlavní účel a jejich přípustné a nepřípustné využití, dále určí také jejich prostorové uspořádání a může též vyloučit umístění určitého typu staveb na zastavěném území. Přesné vymezení najdeme v grafické části územního plánu, jenž je rozdělen na jednotlivé pozemky, které nesou určité označení, podle kterého se v textové části územního plánu dohledá, o jaký typ pozemku se jedná, a zda na něj lze umístit stavbu. Namísto vydání územního plánu je možné vydat i regulační plán, ovšem není to povinností. Regulační plán je možné vydat, pokud není vydán územní plán v zastavěném území. V nezastavěném území jen tehdy, pokud podstatně nemění jeho charakter.²⁴⁶ Cílem regulačního plánu je vhodná regulace podmínek pro novou výstavbu s ohledem na ráz okolního území i na konkrétní architektonické řešení ze strany investora. Často regulační plán upřesňuje a doplňuje regulativy, které jsou obsaženy v územním plánu. Může také stanovit, že pro umístění stavby je nutné územní rozhodnutí. Vždy, když je regulační plán vydán, nahrazuje územní rozhodnutí.

Kromě oblasti územního plánování je určující i oblast územního rozhodování co se podmínek pro umístění stavby týče. Záleží zde na typu řízení, z něhož územní rozhodnutí vzešlo, následně se pak dají určit podmínky pro jeho vydání. Vzhledem k tomu, že se jedná o proces, který přímo navazuje na územní plánování, musejí být kumulativně splněny podmínky pro obě tyto části.

²⁴⁴ Vyhláška č. 501/2006 Sb.

²⁴⁵ Regulace konkrétních pozemků, kterou vymezuje územní plán ve své textové části.

²⁴⁶ Dle § 62 stavebního zákona.

Rozhodnutí o umístění stavby může mít několik podob. Jsou jimi územní rozhodnutí, územní souhlas, regulační plán a veřejnoprávní smlouva. Na rozdíl od územního plánování, kde orgány územního plánování konají až na výjimky z vlastní iniciativy, u územního rozhodování je vždy nutné podat žádost (popřípadě jiný typ podání, na jehož základě příslušný stavební úřad koná). Velmi zjednodušeně lze říci, že k vydání územního rozhodnutí je potřeba podat žádost a přiložit k ní relevantní přílohy. Podle jednotlivých typů procesů, ze kterých vzejde územní rozhodnutí, se pak částečně liší jak žádost, tak přiložená dokumentace a další přílohy. Pak je také třeba rozlišovat, jaká stavba je umístována, od toho se pak odvíjí i rozsah dokumentace, jak stanovuje vyhláška č. 499 v § 1a. Všechny dokumentace se shodují v základních čtyřech částech, kterými jsou průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, situační výkresy, dokumentace objektů a dokladová část.²⁴⁷ Průvodní zpráva obsahuje informace o stavbě, žadateli a zpracovateli dokumentace, pak údaje o území a o stavbě. Souhrnná technická zpráva se zabývá jak popisem území, tak jeho požadavky a v neposlední řadě popisuje stavbu ze všech technických hledisek. Dále se v této části dokumentace řeší veřejná dopravní a technická infrastruktura, respektive možnosti jejího napojení a vliv záměru na životní prostředí.²⁴⁸ K tomu se přikládá pět situačních výkresů různých měřítek a různých rozsahů, záleží na velikosti řešeného území a další výkresová dokumentace. Důležitou součástí dokumentace jsou závazná stanoviska, stanoviska a vyjádření dotčených orgánů.

Výše je uvedeno, jaké veřejnoprávní podmínky je potřeba splnit při záměru stavebníka umístit stavbu. Jedná se o obecné vymezení, jelikož prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu velice podrobně upravují jednotlivé podmínky, respektive náležitosti žádostí a dokumentací pro vydání územních rozhodnutí, zevrubný popis není pro oblast práva relevantní, protože se jedná z velké části o odborné technické záležitosti.

²⁴⁷ Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb.

²⁴⁸ Dle přílohy č. 1 k vyhlášce č. 499/2006 Sb.

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo nastínit problematiku umístování staveb a veřejnoprávních podmínek, které toto umístování podmiňují. V první kapitole je charakterizováno územní plánování jako nezbytný krok podmiňující jakoukoli činnost týkající se změny nebo využití území. Druhá kapitola se věnuje územnímu rozhodování z hlediska různých typů územních rozhodnutí a také popisuje způsoby, jak lze územního rozhodnutí dosáhnout, popřípadě kdy není územní rozhodnutí vůbec nutné a lze tak stavbu realizovat i jinak. Třetí kapitola obsahuje shrnutí podmínek, které vyplývají z kapitoly první a druhé a poskytuje tak přehled těch podmínek, které je třeba splnit pro realizaci stavebního záměru. Celou diplomovou prací prostupují změny, které přinesla novela stavebního zákona, účinná teprve několik měsíců, na jejíž přijetí existují různé názory z řad odborníků na toto téma. Kýženým cílem této novely bylo urychlení a zjednodušení jak stavebního řízení, tak procesu změn územně plánovací dokumentace. Konkrétním zjednodušením na úseku územního plánování budou zkrácené postupy pořizování změny územního a regulačního plánu, samozřejmě za zákonem stanovených podmínek, což ocení zejména stavebníci. Dalším zjednodušením je možnost vymezit v územním plánu část, která bude mít prvky regulačního plánu, ovšem to lze stanovit jen při pořizování či měnění územního plánu. V procesu územního rozhodování jsou zjednodušující novinkou spojená územní a stavební řízení, respektive spojené územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí. Spojit obě řízení je nově možné i tehdy, kdy jsou k oběma řízením příslušné různé stavební úřady. V praxi to bude znamenat, že agendu dvou úřadů bude nově mít na starosti jen jeden, což může vést k zahlcení těchto obecných stavebních úřadů, s čímž počítá i důvodová zpráva. Naopak stavební úřady, které tímto o svou agendu přišly, budou alespoň vydávat závazná stanoviska v rámci tohoto řízení. Každopádně myšlenka zavedení jednoho společného řízení povede k větší přehlednosti celého procesu. Malým znepříjemněním pro investora může být cena společné dokumentace, která bude vyšší než cena dokumentace jen pro územní řízení, a kdyby tedy nebylo vydáno společné povolení, investor by vynaložil „zbytečně“ větší prostředky. Důvodová zpráva ovšem počítá s tím, že stavebník ve svém oboru znalý dokáže předem odhadnout, jestli je reálná šance vydání územního rozhodnutí nebo společného povolení a podle toho si zvolí

optimální variantu. Dle mého názoru by měl být stavební úřad tím, kdo určí, zda proběhne společné územní a stavební řízení, nebo zda proběhnou řízení zvlášť. Z hlediska orientace v problematice stavebního práva to vždy bude stavební úřad, kdo se lépe orientuje, nikoli stavebník. Vezmeme-li v potaz územní řízení a společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, můžeme očekávat, že příslušné obecné stavební úřady nebudou mít dostatečně kvalifikované pracovníky, kteří by byli kompetentní v poměrně krátké lhůtě svá závazná stanoviska dodat. Až praxe a příslušná judikatura ukáží, zda novela naplní své cíle a skutečně dojde ke zjednodušení, a tím i ke zrychlení celého procesu výstavby.

Resumé

The topic of this diploma thesis is the issue of the placement of buildings and their realization process in the context of spatial planning, or the implementation of constructions according to the Building Act. Besides the introduction and the conclusion, the thesis is divided into three chapters, the first one deals with the characteristics of spatial planning, the second describes individual types of territorial decisions from the material and process point of view, and the third chapter specifies the public terms for the placement of the building resulting from the previous requirements of spatial planning, and territorial decision-making. Throughout the work, emphasis is placed on comparing the differences between the previous legal regulations and the current legal regulations, i.e. after the amendment to the Building Act effective from 1st January 2018. In conclusion, there is a summary of the findings resulting from the above-mentioned comparison of the two legal regulations and the evaluation, whether the amendment to the Building Law will really simplify and speed up the construction process as it is outlined in the explanatory memorandum.

Seznam zdrojů

Knižní literatura

1. BLAŽEK, J. *Stavební zákon s komentářem a souvisejícími předpisy 2018*. 4. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2017. Právo. 343 s. ISBN 978-80-7554-107-9.
2. DOLEŽAL, J. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. Praha: Linde, 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1.
3. PLOS, J. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. Praha: Grada, 2007. 672 s. ISBN 978-80-247-1586-5.
4. SLÁDEČEK, V., POUPEROVÁ, O. *Správní právo – zvláštní část: (vybrané kapitoly)*. 2. vyd. Praha: Leges, 2014. 494 s. ISBN 978-80-87576-48-9.
5. PRŮCHA, P. *Správní řád s poznámkami a judikaturou*. 3. aktualizované a doplněné vydání podle stavu k 1.7. 2017. Praha: Leges, 2017. *Glosátor*. 519 s. ISBN 978-80-7502-202-8.
6. MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo veřejné a soukromé podle úpravy závazků v novém občanském zákoníku*. Praha: Leges, 2013, 332 s. ISBN 978-80-87576-79-3.
7. HEGENBART, M., SAKAŘ, B., a kol. *Stavební zákon. Komentář. I. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 52. ISBN 978-80-7400-044-7.
8. PRŮCHA, P. *Stavební zákon: praktický komentář: podle stavu k 1. lednu 2017*. Praha: Leges, 2017. *Komentátor*. 876 s. ISBN 978-80-7502-180-9.
9. MAREK, K., PRŮCHA, P. *Stavební právo v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2011. *Praktik*. 400 s. ISBN 978-80-87576-00-7.
10. ROZTOČIL, Aleš. *Stavební zákon: komentář*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2013, 816 s. *Beckovy komentáře*. 816 s. ISBN 978-80-7400-462-9.
11. MAREČEK, J. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2013. 838 s. ISBN 978-80-7380-430-5.
12. ČERNÍNOVÁ, Michaela. *Zákon o pozemních komunikacích: komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015. *Komentáře Wolters Kluwer*. 508 s. ISBN 978-80-7478-652-5.

13. HEGENBART, M., SAKAŘ, B., a kol. *Stavební zákon. Komentář. 1. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2008, 490 s. ISBN 978-80-7400-044-7.
14. SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo. 3. aktualiz. a uprav. vyd.* Praha: s. 180. Wolters Kluwer Česká republika, 2013. 497 s. ISBN 978-80-7478-002-8.
15. STEJSKAL, David a Jaroslav ŠEJVL. *Pohřbívání a hřbitovy*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011. 461 s. ISBN 978-80-7357-680-6.

Judikatura

1. Rozsudek NSS z 18. 11. 2009, č. j. 9Ao 3/2009, dostupný z http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2009/0003_9Ao__0900_94110168_4c3f_4dda_86f4_6feabf821634_prevedeno.pdf.
2. Rozsudek NSS z 21. 6. 2012, č. j. Ao 7/2011–526, dostupný z http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2011/0007_1Ao__110_20120723040343_prevedeno.pdf.
3. Rozsudek NSS z 21. 6. 2012, č. j. 9 Ao7/2011–489, dostupný z http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2011/0007_1Ao__110_20120723040343_prevedeno.pdf.
4. NSS z 26. 5. 2010 ČJ 8 Ao 1/2007–94, dostupný z http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2007/0001_8Ao__0700_f77f5c6c_bef6_4772_97ca_0fbb21b3b30f_prevedeno.pdf
5. NSS 18. 1. 2011, č. j. 1 Ao 2/2010–185, dostupný z http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2010/0002_1Ao__100_20110202085732_prevedeno.pdf
6. NSS z 6. 6. 2013, č. j. 1 Aos 1/2013–85, dostupný z http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2013/0001_1Aos_130_20130613084622_prevedeno.pdf
7. NSS z 26. 9. 2013, č. j. 4 As 73/2013–42, dostupný z <https://iudictum.cz/21950/4-as-73-2013-42>
8. NSS z 26. 8. 2013, č. j. 8 As 37/2013–40, dostupný z <http://www.zakony.cz/soudni-rozhodnuti/nejvyssi-spravni-soud/2013/1501/judikat-nss-8-As-37-2013-GNSS20131641/>.

9. KS v Ústí nad Labem z 4. 3. 2016, č. j. 59 A 49/2015–64., dostupný z https://legal.pecina.cz/repo/udn/0063_1As__1600045_20160824161635_prevedeno.pdf.
10. Pl.ÚS 19/99 ze dne 22. 3. 2000 96/2000 Sb., dostupný z <http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=Pl-19-99>.
11. NSS z 18. 9. 2012, č. j. 2 As 86/2010–76, dostupný z http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2010/0061_5As__100_2012_1030092620_prevedeno.pdf.
12. 22. 1. 2009 č. j. 1 As 92/2008–76, dostupný z <https://iudictum.cz/1242/1-as-92-2008-76>.

Internetové zdroje

1. CIPRÝN, Š., KIRŠNER, P., *Novela stavebního zákona – stavební řízení koordinovaně, rychleji a efektivněji*. Právní prostor.cz [Online] 23. říjen 2017. [Citace: 13. března 2018.] <https://www.pravniprostor.cz/clanky/spravni-pravo/novela-stavebniho-zakona-stavebni-rizeni-koordinovane-rychleji-a-efektivneji>.
2. ROSINOVÁ, A., *Nejvýznamnější změny, které přináší novela stavebního zákona*. tzb-info.cz [Online] 13. červenec 2017. [Citace: 13. března 2018] <https://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/16018-nejvyznamnejsi-zmeny-ktre-prinasi-novela-stavebniho-zakona>.
3. ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj. *Stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášky*. MMR ČR [Online] 1. únor 2018. [Citace: 18. března 2018] [https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-\(1\)/Stavebni-zakon](https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-(1)/Stavebni-zakon).
4. Město Černošice, *Územní plán*. [Online] 12. srpen 2014. [Citace: 18. březen 2018] http://up.mestocernosice.cz/platne/Cernosice/pravni_stav_po_Z1/Cern_UP_pravni_stav_Z1_text.pdf.

Právní prameny

1. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky.
2. Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod.

3. Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
4. Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád.
5. Zákon č. 114/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně přírody a krajiny.
6. Zákon č. 100/2001 Sb., Zákon o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivu na životní prostředí).
7. Zákon č. 256/2001 Sb., Zákon o pohřebnictví a o změně některých zákonů.
8. Zákon č. 13/1997 Sb., Zákon o pozemních komunikacích.
9. Aarhuská úmluva z 25.6. 1998.
10. Důvodová zpráva ke stavebnímu zákonu.
11. Vyhláška č. 499/2006 Sb.
12. Vyhláška č. 501/2006 Sb.
13. Vyhláška č. 503/2006 Sb.