



# OD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PO STAVEBNÍ POVOLENÍ - KDY A JAK SE ÚČASTNIT

## Předmluva k druhému vydání, prosinec 2008

Publikace *Od územního plánování po stavební povolení*, která se vám právě dostává do rukou, byla vydána v roce 2007, v souvislosti s platností nového stavebního zákona. Celý její náklad byl beznadějně rozebrán a vzhledem k tomu, že zájem o ni neustal, rozhodli jsme se připravit její dotisk. „Nový“ stavební zákon už ale není zase tak novým předpisem, je účinný již dva roky, za které se toho mnoho odehrálo. A tak i tato oblíbená publikace Zeleného kruhu potřebovala trochu oprášit a doplnit. Pro větší přehlednost uvádíme všechny nejdůležitější události z prvních dvou let působnosti zákona v tomto úvodu.

### Novelizace zákona

Těsně po účinnosti nového stavebního zákona začaly přípravy tzv. „malé“ **novelizace**, která měla řešit nejpálčivější problémy při jeho aplikaci. Mezi řešené otázky patřilo sloučení projednávání stavby vedlejší a stavby hlavní, prodloužení lhůt pro povinné úpravy starých územních plánů obcí nebo režim změn a rušení stavebních uzávěr vyhlášených podle starého stavebního zákona. Snad nejvíce řešeným problémem se stala **úprava možnosti** umísťovat stavby a následně **stavět mimo zastavěná území obcí, které nemají schválený územní plán**.

Přestože tlak na úpravu stavu, který bránil rozvoji především malých obcí bez schválených územních plánů, byl obrovský, je nutné mít na paměti, že na druhé straně se jedná o významný zásah do obecné povinnosti plánovat výstavbu a do ochrany nezastavěné krajiny. Poslanecké i senátorské návrhy se navíc pokoušely upravit tuto výjimku velmi široce, což by ve svém důsledku mohlo ohrozit stav české krajiny. A jaká je výsledná schválená úprava? Umísťovat stavby a posléze i stavět mimo zastavěná území obcí bez schváleného územního plánu je možné **pouze ve vyjmenovaných případech** (zasíťované pozemky, stavby na pozemcích, které sousedí se zastavěnými pozemky, stavby pro zemědělství nebo stavby občanského vybavení). Umístění některých typů staveb je navíc podmíněno **souhlasem zastupitelstva** obce. Tato výjimka platí do konce roku 2015.

V současné době je Ministerstvem pro místní rozvoj intenzivně připravovaná i „velká“ **novelizace** stavebního zákona. Její přesný obsah bohužel není veřejně znám, ale bude se pravděpodobně dotýkat změn ve většině oblastí upravených stavebním zákonem.

### Politika územního rozvoje

Jedním z nástrojů územního plánování, který nový stavební zákon předvídá, je **Politika územního rozvoje**. Ve své podstatě se jedná o závazný „územní plán“ připravený pro území celé České republiky, který by měl být schválený nejpозději do konce roku 2008.

Práce na přípravě tohoto velmi důležitého dokumentu probíhaly v průběhu celého roku 2008 a stále nejsou ukončeny. Co by bylo možné vytknout **způsobu přípravy**? Obecně se jedná o nízkou míru zapojení odborníků, obcí, veřejnosti a okolních států. Obzvláště problematická je role Ministerstva životního prostředí, jehož požadavky na vyhodnocení vlivů, připomínky a stanoviska k vyhodnocení jsou opomíjeny nebo nerespektovány. Obrovským úspěchem je velké množství připomínek veřejnosti, které se podařilo získat díky aktivitám neziskových organizací. Není ale bohužel známo, jak budou tyto připomínky zpracovány.

Obsahu **Politiky územního rozvoje** lze vytknout dvě věci. Jednak **přílišnou konkrétnost některých záměrů**, která do obecné koncepce nepatří (např. v případě úložišť jaderného odpadu byly uvedeny konkrétní lokality, u rychlostních komunikací byly vyznačeny konkrétní trasy namísto vytipování směrů, ve kterých je nezbytné zkapacitnit dopravu, atd.), dále **absolutní rezignaci na vytvoření jakékoliv koncepce** pro budoucí rozvoj, prioritizaci směrů vývoje, zavádění nových trendů do plánování v území atd.

Velmi nebezpečná je navíc kombinace obecné závaznosti **Politiky územního rozvoje**, konkrétnosti záměrů a **nejasné možnosti jejího soudního přezkumu**. Politika je schvalována usnesením vlády, proti kterému neexistuje jednoznačný opravný prostředek.

Vedle **Politiky územního rozvoje** jsou v současné době připravovány i **Zásady územního rozvoje**, které jsou obdobným dokumentem pro území jednotlivých krajů. I ony budou závazné pro územní plány obcí a díky svému menšímu územnímu rozsahu mohou být ještě mnohem konkrétnější při určování jednotlivých záměrů. I jejich přípravu se tedy vyplatí bedlivě sledovat.

### Nejvyšší správní soud k zákonnému zástupci veřejnosti

Do rozhodovací praxe soudů už doputovaly nové instituty upravené stavebním zákonem – např. institut zástupce veřejnosti. Zástupce veřejnosti je osoba, která jménem určitého počtu občanů může podávat námítky k připravovaným dokumentům v rámci územního plánování. Návrhem zástupce veřejnosti na zrušení územního plánu se však Nejvyšší správní soud (NSS) zabývat odmítá (viz usnesení čj. 5 Ao 3/2008-27 ze dne 25. 6. 2008 NSS, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)).

Zjednodušeně řečeno nemůže podle rozhodnutí NSS řízení na návrh zástupce veřejnosti probíhat, protože zástupce veřejnosti nebyl rozhodnutím dotčen na svých vlastnických právech, což je podle soudu podmínkou pro zahájení řízení. Je pravda, že stavební zákon opravdu označuje za ty, jejichž práva mohou být dotčena, pouze vlastníky (mluví o dotčení vlastnických práv). Vlastníci jsou však podstatně užší skupinou, než je skupina lidí, kteří mohou být dotčeni ve svém právu. Podle Soudního řádu správního je totiž návrh oprávněn podat každý, kdo tvrdí, že byl opatřením obecné povahy (tedy např. i územním plánem) zkrácen na svých právech. Jasně se zde mluví o právech, ne jen o právu vlastnickém. Proto podle našeho názoru má zástupce veřejnosti právo žádat soud o přezkum. Při formulaci námítky zástupcem veřejnosti je jen vždy potřeba jasně dovést dostatečně konkrétní zásah např. do práva na příznivé životní prostředí.

### Opatření obecné povahy jsou přezkoumatelná

Ústavní soud dne 2. 12. 2008 rozhodoval o způsobu definice opatření obecné povahy (nález Ústavního soudu ze dne 2. 12. 2008, sp. zn. Pl. 14/07). Vrátil se přitom opět k „materiálnímu“ pojetí tohoto pojmu. Za opatření obecné povahy označil všechny akty, které určují konkrétní práva a povinnosti neurčitému okruhu osob, bez ohledu na jejich formální název. Jako opatření obecné povahy tak mohou být přezkoumávány i všechny územní plány přijaté ještě podle starého stavebního zákona, stejně jako další akty, které svým obsahem splňují výše uvedené požadavky na obsah.

**Věříme, že v naší publikaci najdete řadu užitečných a praktických rad, ať již ze sféry územního plánování (tolik aktuálního tématu právě dnešních dnů), nebo z oblasti umísťování a povolování vlastních staveb.**



# OBSAH

---

Úvod	2
Územní plánování	3
Politika územního rozvoje	3
Zásady územního rozvoje	4
Územní plán	6
Regulační plán	9
Územní opatření o stavební uzávěře	10
Územní opatření o asanaci	11
Umísťování staveb	12
Územní řízení (v plném rozsahu)	13
Jak se vyjádřit k umísťované stavbě	13
Zjednodušené územní řízení	17
Územní souhlas	18
Veřejnoprávní smlouva o umístění stavby	18
Územněplánovací informace	19
Povolování staveb	20
Ohlašování staveb	22
Stavební řízení (v plném rozsahu)	22
Zkrácené stavební řízení	23
Veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení	23
Doručování veřejnou vyhláškou	24
Úřední deska	26
Pořízení kopie stavební dokumentace ze správního spisu	26
Placení správního poplatku za pořízení kopie ze spisu	27
Přílohy	28



## ÚVOD

# Úvod

Před domem vám nedávno vyrostl supermarket. V okolí se staví obytné domy. Pole zmizelo a místo něj se vlní nekonečná řada rodinných domků. Byť se to někdy nezdá, nejsou to přírodní procesy řízené silami „shora“. Naše legislativa je plně upravuje a svěřuje do kompetence úředníků, příp. zastupitelů, a vytváří také možnosti, jak se do těchto procesů může zapojit veřejnost a další subjekty.

Veřejná správa (státní správa a samospráva na všech úrovních) vede procesy plánování, umísťování a povolování všech druhů staveb. Obvykle celý proces začíná územním plánováním, kdy se určují plochy území pro různé typy staveb, ale také místa, kde žádné stavby vznikat nesmí. Územní plánování probíhá prostřednictvím tzv. územně plánovacích dokumentů, které jsou hierarchicky uspořádány. To znamená, že když se určitý cíl (např. vytvoření plochy obchodu) dostane do dokumentu vyššího stupně, dokument „podřízený“ jej musí respektovat. Proto je důležité sledovat jejich vznik od počátku. První kuchyní, kde se vše vaří je Ministerstvo pro místní rozvoj, které připravuje tzv. politiku územního rozvoje. Je to strategický dokument velmi obecného charakteru, ale již zde je možné stanovit konkrétní normativy, které musí být celostátně respektovány. Politiku územního rozvoje schvaluje vláda usnesením, které je publikováno ve Sbírce zákonů. Na základě tohoto „celostátního územního plánu“ si kraje tvoří i krajské územní plány – tzv. zásady územního rozvoje. Na rozdíl od politiky jsou už konkrétnější, a v případech stavebních záměrů celostátního nebo krajského významu určí už velmi přesně jejich polohu.

Pro vznik zmíněného supermarketu však je důležitější následný typ územně plánovací dokumentace, a to územní plán obce. Právní úprava přípravy a schvalování tohoto dokumentu počítá s tím, že lidem není lhostejné jejich bezprostřední okolí, a proto jsou i možnosti jejich účasti na přípravě územních plánů širší.

Ať bydlíte v Praze na Smíchově nebo v malé jiho-moravské vesnici s 500 obyvateli, území vaší městské části či obce je zakresleno a řídí se územním plánem. Proces jeho pořizování dobře sleduje i budoucí stavitel supermarketu či obytného domu, proto byste neměli chybět ani vy. Územní plán je schéma, které vymezuje, které území je zastavěné, které zastavitelné (a za jakých podmínek), a které nezastavěné. Záleží na samotné obci, nakolik konkrétně a určitě bude toto vše vymezeno, ale účast ve všech fázích jeho přípravy (zadání, konceptu a návrhu) vám leccos osvětlí.

Napadlo vás zeptat se, jestli vůbec vaše obec územní plán má? Zeptali jste se a dostali negativní odpověď, či vám bylo předloženo několik zažloutlých archů papíru (územní plán a jeho změny), které už dávno neodráží reálnou situaci a požadavky ve vaší obci? Máte možnost oficiální cestou požádat o to, aby obec územní plán zpracovala. Tuto možnost však má i stavitel supermarketu za podmínky, že je buď občanem obce jako vy, nebo již vlastní pozemek, na kterém plánuje stavět (a může to být i dosud nezastavitelný pozemek). Stavitel má však možnost se ještě víc přiblížit svému supermarketu a požádat o pořízení tzv. regulačního plánu jen pro vybrané území a prostřednictvím něho si stavbu nechat povolit.

O umístění a povolení stavby až na výjimky rozhodují stavební úřady, a to různými procesními způsoby.

V této brožurce bychom chtěli srozumitelně přiblížit, jak se veřejnost může zapojit do všech fází územního plánování (tj. přípravy a schvalování politiky územního rozvoje a územně plánovacích dokumentací na úrovni krajů a obcí) i do procesů povolování staveb (který ne vždy zahrnuje územní a stavební řízení). Vzhledem ke složitosti nového stavebního zákona věříme, že zde najde důležité informace nejen veřejnost zajímavá se o rozvoj své obce, ale také úředníci, kteří procesy řídí a mohou svým přístupem rozvoj svěřeného území výrazně ovlivnit. Jsme přesvědčeni, že pro udržitelný rozvoj území je zapotřebí dobře načasovaná komunikace mezi veřejností, dalšími subjekty (např. vlastníky sousedních pozemků), úředníky (obce nebo kraje) a stavebníkem. Budeme rádi, pokud k tomu naše publikace přispěje.

V příloze uvádíme vzory základních druhů podání, které lze v průběhu celého procesu použít. Jedná se o zmocnění, kterým si zákonem požadovaný počet obyvatel obce určuje zástupce veřejnosti, který tlumočí jejich připomínky při přípravě územního plánu, návrh vzoru námítky proti návrhu územního plánu a žalobu na zrušení části územního plánu. Také zde naleznete přehledné tabulky s popisem celého procesu od politiky po (stavební) povolení pro vybrané druhy stavebních záměrů (dálnici/průmyslovou zónu a supermarket nebo obytný dům), na kterých si můžete své dříve nabyté znalosti ověřit nebo ujasnit.

Ted' však celý proces obraťme - z vašeho okna máte (zatím) výhled na pole, dětské hřiště, alej stromů nebo starou nevyužívanou autodílnu. A když obrátíte list, můžete se začít spolu s námi zúčastňovat všech procesů, které by změně výhledu z vašeho okna předcházely.

# Územní plánování

Územní plán je velmi důležitý dokument, který určuje, kde se v území mohou postavit rodinné domy, kde budou stát hlučné průmyslové provozy nebo jakým způsobem bude zajištěna architektonická hodnota staveb či chráněn krajinný ráz. Každému po přečtení toho příkladného výčtu z obsahu územního plánu musí být zřejmé, že pokud ho zajímá, jak se bude vyvíjet prostředí, ve kterém žije, neměl by územní plán minout. Aktivní občanský přístup k územnímu plánování vám může přinést budoucnost v kvalitním životním prostředí. Naopak pasivita skončí nepříjemným překvapením a následně zklamáním způsobeným narušením životních podmínek a ztrátou hodnoty nemovitostí.

Způsob, jak se zapojit do územního plánování, kdy je tak možné učinit, samotné náležitosti územního plánu a další podrobnosti upravuje **zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu**, jednoduše řečeno stavební zákon.

Stavební zákon zná několik typů územních plánů (slovy zákona územně plánovacích dokumentací), uspořádaných hierarchicky, což znamená, že celostátní územní plán je závazný pro krajský, ten zase pro obecní a z něho případně musí vycházet tzv. regulační plán.

## Typy územně plánovací dokumentace

- *Politika územního rozvoje* - v systematické stavebního zákona není řazena mezi územně plánovací dokumentaci, ale z praktického hlediska je vlastně celostátním územním plánem, který schvaluje vláda
- *Zásady územního rozvoje* - krajský územní plán, který vydává krajské zastupitelstvo
- *Územní plán* - obecní územní plán, který vydává obecní zastupitelstvo
- *Regulační plán* - podrobně rozpracované části územního plánu nebo zásad územního rozvoje

Jednotlivé typy územně plánovacích dokumentací se liší rozsahem území, které řeší, podrobností, v níž je území zobrazováno a také procesem, ve kterém jsou připravovány a vydávány. Pro dokonalé ovládnutí problematiky územních plánů pak nestačí znát pouze

stavební zákon, ale vyplatí se číst i správní řád (zák. č. 500/2004 Sb.) a některé tzv. zvláštní předpisy jako např. zákon o ochraně přírody a krajiny (zák. č. 114/1992 Sb.) nebo zákon o posuzování vlivů na životní prostředí (zák. č. 100/2001 Sb.). Na podstatná ustanovení těchto předpisů v následujících pasážích upozorníme.

Mimo celostátní politiku územního rozvoje jsou všechny ostatní typy vydávány v právním režimu **tzv. opatření obecné povahy**. Jedná se o zvláštní typ právního aktu na pomezí právně závazného rozhodnutí a právního předpisu. Teoretická stránka této problematiky není však pro vlastní aktivní účast v územním plánování nejjednodušší. Důležité je vědět, že zákony stanoví okruh osob, které mohou podávat námítky proti územně plánovací dokumentaci, lhůty pro jejich uplatnění, způsob, jak o nich musí úřady rozhodovat a právní prostředky, jak se bránit v případě nezákonného postupu úřadů.

Územní plány jsou vydávány jako opatření obecné povahy. Osoby dotčené obsahem územního plánu mají právo podat námítky a úřad povinnost o nich rozhodnout. Rozhodnutí o námítkách je přezkoumatelné, buď samotným úřadem nebo soudem. Celý územní plán příp. jeho část je možné pro nezákonnost napadnout speciální žalobou u Nejvyššího správního soudu.

Územní plány připravují, tzv. pořizují, ministerstvo pro místní rozvoj, krajský úřad a obecní úřad obce s rozšířenou působností (tzv. malé okresy neboli „trojkové obce“). Jakmile se jim to podaří, musí ho nechat schválit vládou, krajským zastupitelstvem nebo obecním zastupitelstvem. Teprve pak mohou být vyvěšeny na úřední desce a stávají se závaznými pro občany a stejně tak úřady. Podle nich se dále postupuje v navazujících řízeních, kdy se už rozhoduje o umístění a povolení konkrétní stavby. V praxi to znamená, že např. není možné získat stavební povolení pro rušivý provoz kovošrotu, pokud podle územního plánu má území (pozemky, na kterých má být postaven) plnit funkci obytné zóny.

## Politika územního rozvoje

Stavební zákon se jí věnuje v § 31 - § 35. Doposud náš právní řád tento typ nejvýše postavené územně plánovací dokumentace (ÚPD) neznal. Nejpozději v roce 2008 má vláda povinnost politiku schválit. **Všechny další typy ÚPD z ní budou poté muset vycházet a být s ní v souladu**. Z povahy této ÚPD (celostátní působnost) je zřejmé, a zákon to také





presně vymezuje, že jejím obsahem budou aktivity a záměry celorepublikového nebo mezinárodního významu. To ovšem neznamená, že politika by měla být na okraji vašeho zájmu.

Podstatné je totiž to, že z ní bude muset vycházet i obecní plán sebemenší obce. Vaše zastupitelstvo proto bude muset respektovat vše, co v politice je a dotýká se katastru vaší obce. Typicky silnice naplánovaná v politice (zanesená do krajských zásad územního rozvoje) přes území obce bude povinně obsažena v územním plánu obce, kde bude možné už řešit pouze detaily, nikoli však její samotný koridor.

#### Politika územního rozvoje (§ 32)

- vymezuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celorepublikového významu
- stanoví republikové priority územního plánování s ohledem na trvale udržitelný rozvoj
- stanoví podmínky pro rozhodování o variantách změn v území ve vymezených částech republiky
- vymezuje oblasti se specifickými hodnotami nebo problémy mezinárodního nebo republikového významu

Ministerstvo pro místní rozvoj bude politiku pořizovat na podkladě rezortních koncepcí a strategií, mezinárodních závazků České republiky ale také např. Zprávy o stavu životního prostředí ČR. **Návrh politiky rovněž musí být posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí** (tzv. SEA). Stanovisko podle cit. zákona vydává Ministerstvo životního prostředí. Stanovisko MŽP je podstatné zejména ve vztahu k oblastem soustavy NATURA 2000, tedy tzv. ptačím oblastem a evropsky významným lokalitám, chráněným právem Evropské unie. Dopadala-li by totiž některá část politiky negativně na tato území, může být politika schválena jedině, neexistuje-li méně nebezpečné alternativní řešení a byl-li prokázán převažující veřejný zájem na pro tyto oblasti nebezpečném řešení. Zároveň musí být přijata kompenzační opatření. V určitých případech (vliv na prioritní druhy a stanoviště chráněné EU) může být předpokladem schválení politiky až stanovisko Komise. O podmínkách, za kterých lze povolovat koncepce ale i konkrétní záměry v soustavě NATURA 2000 se dočtete v zákoně o ochraně přírody a krajiny (marně byste je hledali v zákoně o posuzování vlivů na ŽP, který jen podpůrně vymezuje procesní postup).

Ministerstvo musí návrh politiky včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí zveřejnit na internetu, aby bylo každému umožněno se s ní seznámit a připomínkovat ji.

Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup návrh politiky územního rozvoje, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a stanoví lhůtu pro podání připomínek veřejnosti, která nesmí být kratší než 90 dnů. Připomínky veřejnosti se podávají přímo ministerstvu (§ 33 odst. 4).

V připomínkách je nutné uvést všechny skutečnosti, které mohou být důvodem pro změnu napadané části politiky. Vhodné je také odkazovat na konkrétní zákony, příp. právo EU, z nichž je dovozována nepřijatelnost obsahu politiky. Velký význam může mít koncentrovaný odpor velkého množství občanů nebo obcí.

V roce 2006 přijala vláda usnesením č. 561 koncepci nazvanou Politika územního rozvoje. Některé orgány územního plánování ji považují za politiku podle nového stavebního zákona, ačkoli byla přijata ještě před jeho účinností. Je třeba zdůraznit, že Politika z roku 2006 není politikou územního rozvoje podle stavebního zákona. Důvodem je např. i to, že nebyla dána veřejnosti k připomínkování tak, jak vyžaduje stavební zákon. Usnesení vlády jsou závazná pouze pro orgány státní správy. Z toho plyne, že obce ani kraje nejsou jako orgány samosprávy usnesením č. 561 z roku 2006 vázány a nemusí se jím řídit.

Stavební zákon politiku územního rozvoje systematicky neřadí mezi územně plánovací dokumentace. Z toho také vyplývá, že **politika není vydávána jako opatření obecné povahy podle správního řádu tak jako krajský, obecní a regulační plán**. Ačkoli politika je pro tyto podřízené plány závazná a má v zásadě stejný právní charakter jako tyto územně plánovací dokumentace, **nebude ji možné napadat žalobou u Nejvyššího správního soudu** (tento závěr vyplývá rovněž z judikatury NSS). Jedinou možností, jak zasáhnout do jejího obsahu je tedy připomínkový řízení popsané výše.

## Zásady územního rozvoje

Stavební zákon je upravuje v § 36 - § 42. Zásady územního rozvoje jsou mimořádně závazným dokumentem nejen z pohledu krajské samosprávy a jejím zájmu na určitém rozvoji území kraje, ale i z pohledu každého občana. Z formálního hlediska jsou zásady opatřením obecné povahy. Po obsahové stránce je tento „územní plán“ už natolik podrobný, aby byl schopen vymezit plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby. To znamená, že pozemky nacházející se v těchto plochách nebo koridorech bude možné vyvlastňovat.

Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci (§ 2 odst. 1 písm. l).

Vyvlastňovat je možné pouze pro účely stanovené ve stavebním zákoně, příp. v některých dalších (tzv. zvláštních) zákonech např. v zákoně č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, zákoně č. 458/2000 Sb., energetický zákon nebo zákoně č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon. Naprosto nejčastějším účelem pro vyvlastnění jsou plánované silnice, dálnice nebo energetická vedení. **Jen pro účely uvedené ve zvláštních zákonech a za předpokladu, že záměr je v územním plánu označen jako veřejně prospěšný,** může být návrh na vyvlastnění úspěšný. Vyvlastnitel musí ponechat vyvlastňovanému nejméně lhůtu 60 dnů na rozmyšlenou, zda uzavře smlouvu o prodeji nemovitosti nebo bude riskovat vyvlastňovací řízení. Úřady, před kterými vyvlastňování probíhá, jsou obce s rozšířenou působností<sup>1)</sup> a magistráty statutárních měst. Podrobnosti o procesu vyvlastňování, tedy např. lhůty, způsob výpočtu náhrady za vyvlastnění nebo otázka znaleckého posudku jsou upraveny v zák. č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

Zásady územního rozvoje se zpracovávají ve dvou fázích. Krajský úřad připraví nejdříve na základě rozhodnutí zastupitelstva **zadání zásad**, ve kterém navrhne cíle a požadavky na návrh zásad. **Návrh zásad** je pak povinnou druhou fází pořizování zásad. Zadání se zpracovává pouze u prvních zásad, které musí být zastupitelstvem schváleny do konce roku 2009. Pořizování všech zásad v budoucnu bude zahájeno na základě **zprávy o uplatňování zásad** územního rozvoje. Každé 2 roky bude muset krajský úřad předložit zastupitelstvu zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje. Na základě té zastupitelstvo rozhodne o změně nebo o pořízení nových zásad územního rozvoje.

#### Fáze zpracování zásad územního rozvoje a příslušné orgány

příslušný orgán	KRAJSKÝ ÚŘAD	ZASTUPITELSTVO KRAJE
fáze		
ZADÁNÍ (ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ZÚR)	zpracuje	schvaluje
NÁVRH	pořizuje	schvaluje

Návrh zásad územního rozvoje musí být předložen veřejnosti k připomínkování a námítkování a musí s ní být veřejně projednán. **Připomínku k návrhu zásad může podat kdokoli** - občan kraje, občan z jakékoli jiné části České republiky a rovněž cizinec ze kterékoli části světa. Nezáleží ani na tom, zda jde o fyzickou nebo právnickou osobu.

**Odlišně stavební zákon nastavuje právo podat námítku.** Ta je v případě zásad přístupna pouze obci na území kraje a zástupci veřejnosti. Rozdíl mezi připomínkou a námítkou je značný. Připomínku jsou krajský úřad a zastupitelstvo povinni „zohlednit“ v zásadách a připomínkující nemá k dispozici žádný „tvrdý“ právní nástroj k obraně, pakliže se tak nestane. O námítce musí k návrhu krajského úřadu zastupitelstvo rozhodnout a své rozhodnutí odůvodnit. Námítkující má nepochybně právo podat podnět k zahájení přezkumného řízení podle § 94 a násl. správního řádu (viz. rámeček v části o umístování staveb), dále žalobu proti rozhodnutí o námítce podle § 65 odst. 1 a 2 soudního řádu správního nebo žalobu proti schváleným zásadám podle § 101a s.r.s (viz rámeček níže). Vadou této části stavebního zákona - možná až protiústavní - je, že nedává právo podat námítku k návrhu zásad vlastníkům dotčených pozemků, a to přestože (jak bylo výše uvedeno) na základě zásad jim mohou být vyvlastňovány pozemky. Na druhou stranu tento stav automaticky vlastníkům neuzavírá cestu k Nejvyššímu správnímu soudu, neboť před ním je pouze nutné odůvodněně tvrdit, že bylo vydáním opatření obecné povahy zasazeno do práv žalobce (např. vlastnických).

Žalobu nebo jinak řečeno návrh na zrušení zásad územního rozvoje nebo jejich části může podat ten, kdo tvrdí, že byl jejich vydáním dotčen na svých právech. (viz § 101a zák. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní)

Poměrně účinným způsobem, jak se veřejnost může podílet na pořizování zásad územního rozvoje dle nového stavebního zákona, je **účast občanů prostřednictvím zástupce veřejnosti**. Zástupcem veřejnosti se stává osoba, kterou zmocní nejméně 500 občanů kraje nebo alespoň 200 občanů obce na území kraje (v obcích s méně než 2000 obyvateli to musí být alespoň desetina občanů obce), kteří uplatňují věcně shodnou připomínku. Pravdou je, že způsob ustavení zástupce veřejnosti upravil stavební zákon poměrně komplikovaně. Občané, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku (resp. zástupce veřejnosti) musí doložit podpisovou listinu v níž uvedou jméno a příjmení, trvalý pobyt a svůj podpis<sup>2)</sup> a zmocnění pro zástupce veřejnosti. Podpisová listina může být součástí zmocnění pro zástupce veřejnosti (viz. vzor na str. 28). Teprve praxe ukáže jaká bude opravdová efektivita tohoto nástroje účasti veřejnosti.



1) zák. č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností

2) náležitosti stanoví zák. č. 133/2000 Sb. o evidenci obyvatel



K tomu, aby krajský úřad musel námitku podanou zástupcem veřejnosti přijmout je nutné předložit:

- podpisovou listinu s uvedením jména a příjmení, adresy trvalého pobytu a podpisu všech občanů, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku
- plnou moc pro zástupce veřejnosti (s jeho výslovným prohlášením, že ji přijímá)
- připomínku od jednotlivých občanů týkající se shodné věci, ve které zmocnili zástupce veřejnosti k podání námítky. (§ 23)

**Všechny připomínky a námítky musí být uplatněny nejpozději v průběhu veřejného projednání návrhu zásad.**

Stavební zákon vyžaduje, aby návrh (nebo alespoň informace, kde je přístupný) byl doručen veřejnou vyhláškou a zveřejněn po dobu alespoň 30 dnů na úřední desce kraje a na internetu. Vzhledem k pravidlům správního řádu o doručování veřejnou vyhláškou počíná běžet 30 denní lhůta až 15. dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky<sup>2)</sup>. Současně ovšem platí, že krajský úřad musí zajistit nahlédnutí do návrhu zásad od prvního dne vyvěšení. Znamená to, že výsledná lhůta bude činit 45 dnů<sup>3)</sup>. Pozor ovšem na skutečnost, že datum konání veřejného projednání stačí oznámit pouze 15 dnů předem. Krajský úřad přitom však musí myslet na to, že lhůtu pro seznámení s návrhem zásad nesmí zkrátit. Nemělo by se proto stát, že veřejné projednání bude stanoveno někdy uprostřed lhůty určené pro nahlížení. V opačném případě by takové pochybení mohlo být pro soud důvodem pro zrušení zásad územního rozvoje.

Uskutečněním veřejného projednání a podáním připomínek a námitek do data jeho konání (nejpozději v jeho průběhu) končí proces účasti veřejnosti při pořizování zásad podle stavebního zákona. Krajský úřad a pověřený člen krajského zastupitelstva jsou poté povinni se zabývat všemi podanými připomínkami a námítkami a o námítkách vypracovat návrh rozhodnutí. O vlastním návrhu zásad a návrhu rozhodnutí o námítkách oprávněných osob potom na svém zasedání rozhodne zastupitelstvo kraje. Jednání zastupitelstva, na kterém má dojít ke schválení zásad územního rozvoje je samozřejmě veřejné a občan kraje má právo na tomto jednání vystoupit.

Občan kraje, který dosáhl věku 18 let, má právo vyjadřovat na zasedání zastupitelstva v souladu s jednacím řádem své stanovisko k projednávaným věcem (§ 12 odst. 2 písm. b) zák. č. 129/2000 Sb., o krajích).

Zastupitelstvem schválené zásady územního rozvoje se vydají jako opatření obecné povahy a zveřejní se na úřední desce kraje a všech obcí na území kraje. **Součástí odůvodnění zásad je rovněž rozhodnutí o námítkách a jeho odůvodnění.** Vzhledem k tomu, že úřední deska musí být správním orgánem vedena rovněž na internetu<sup>4)</sup>, musí být zásady zveřejněny rovněž tam. Kdokoli má v budoucnu právo u krajského úřadu nahlížet do vydaných zásad územního rozvoje a žádat jejich části.

Občanovi kraje, obcím a ani jiným subjektům stavební zákon nedává žádnou formální možnost jak iniciovat změny již vydaných zásad.

#### Shrnutí oprávněných subjektů a jejich možností účasti v procesu krajského územního plánování

	Kdokoli, např. občanské sdružení	Občan kraje	Zástupce veřejnosti	Vlastník nemovitosti	Obec
<b>ZADÁNÍ</b>	nemůže připomínkovat	nemůže připomínkovat, může se vyjádřit na jednání zastupitelstva	nemůže připomínkovat	nemůže připomínkovat, může se vyjádřit na jednání zastupitelstva, pokud je občanem kraje	vyjadřuje se
<b>NÁVRH</b>	připomínky	připomínky	námítky	připomínky	námítky
<b>ŽALOBA PROTI ZUR</b>	za současné judikatury, téměř jistě ne	spíše ne	ano, pokud bylo porušeno jeho procesní právo	ano, pokud bylo dotčeno jeho vlastnické právo	ano, pokud bylo porušeno její právo

## Územní plán

Stavební zákon se jím zabývá v § 43 - § 58. Územní plán je pro obce, které si přejí rozvoj svého území, zcela nepostradatelným dokumentem. Jeho výsadou (až na malé výjimky) totiž je vymezování zastavěného území a zastavitelných ploch v obci. Jen na takto označených plochách může stavebník získat povolení k zamýšlené stavbě. Stavební zákon označuje území nacházející se mimo plochy zastavitelné a mimo zastavěné území jako nezastavěné území a zakazuje na něm povolovat stavby<sup>5)</sup>.

Územní plán je ovšem důležitý nejen pro samotné stavebníky. Musí se zabývat i ochranou hodnot území

2) srov. § 25 odst. 2 správního řádu

3) Příklad: Krajský úřad vyvěsil veřejnou vyhlášku s návrhem Zásad územního rozvoje dne 1. března 2007, návrh tak byl doručen 15. března a lhůta 30 dnů k nahlížení do návrhu běží od 16. března. Posledním dnem lhůty by měl být 14. duben, protože jde o sobotu, musí být návrh každému přístupný ještě v pondělí 16. dubna 2007.

4) srov. § 26 odst. 2 správního řádu

## OD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PO STAVEBNÍ POVOLENÍ - KDY A JAK SE ÚČASTNIT

obce, uspořádáním krajiny nebo koncepcí infrastruktury na území obce. **O územní plán své obce by se tak měl zajímat každý, komu záleží na tom v jakém prostředí bude žít.**

V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra (§ 18 odst. 5).

Územní plán obce se zpracovává minimálně ve dvou fázích. Vždy musí orgán územního plánování zpracovat zadání územního plánu. Po schválení zadání úřad vypracuje návrh územního plánu. Někdy se pořizuje před návrhem územního plánu ještě koncept územního plánu, a to zejména v těch případech, kdy je užitečné připravit více variant územního plánu.

## Fáze zpracování územního plánu obce a příslušné orgány

příslušný orgán	OBCNÍ ÚŘAD S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ	ZASTUPITELSTVO OBCE
fáze		
Rozhodnutí o pořízení územního plánu		schvaluje
ZADÁNÍ	pořizuje	schvaluje
KONCEPT	pořizuje	schvaluje
NÁVRH	pořizuje	schvaluje
Zpráva o uplatňování územního plánu (každé 4 roky)	zpracuje	schvaluje
ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU	pořizuje	schvaluje

**Orgánem územního plánování, tedy tím kdo pořizuje územní plány, není každý obecní úřad. Primárně je tato kompetence dána obecním úřadům obce s rozšířenou působností<sup>6)</sup>.** Pokud prokáže kvalifikační předpoklady svých úředníků také

obecní úřad nižšího řádu, může se stát pořizovatelem i on. Pravidlem však bude, že malým obcím (těmi se rozumí i obce s pověřeným obecním úřadem) bude pořizovat územní plán ta obec s obecním úřadem s rozšířenou působností, do jejíhož správního obvodu malá obec spadá. To se týká ovšem samotné technické stránky vypracování územního plánu, kompetence zastupitelstva schvalovat územní plán ve všech fázích se nijak nepřesouvá. Znamená to, že **konečné rozhodnutí, schválení územního plánu, je vždy na zastupitelstvu té obce, pro které je územní plán pořizován.**

Stavební zákon zná celkem čtyři typy subjektů, které mohou iniciovat rozhodnutí o pořízení územního plánu.

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce

- z vlastního podnětu,
- na návrh orgánu veřejné správy,
- na návrh občana obce,
- na návrh fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce. (§ 44)

Návrh občana obce nebo vlastníka pozemku v obci (ani dotčeného orgánu) neznamená automaticky zahájení procedury pořizování územního plánu. Konečné slovo má vždy zastupitelstvo obce, které ovšem musí o návrhu povinně hlasovat. Podmínkou zastupitelstva, aby rozhodlo o pořízení územního plánu obce, případně jeho změny, může být úhrada nákladů na pořízení územního plánu navrhovatelem.

Dojde-li ke kladnému rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu, zpracuje pořizovatel návrh **zadání územního plánu, který zveřejní po dobu 30 dnů.** V této lhůtě je možné návrh zadání připomínkovat. Připomínky mohou směřovat jak ke stanoveným cílům a požadavkům na územní plán obce, tak i např. navrhnout posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebo požadovat zpracování variantního konceptu územního plánu obce. Požadavek na zpracování konceptu je nutné uplatňovat už ve fázi zadání, neboť zastupitelstvo musí o této otázce rozhodnout. Pokud by toto rozhodnutí o zpracování konceptu nečinilo, bude v následujícím čase zpracován rovnou návrh územního plánu.



5) srov. ještě tzv. nezastavitelné pozemky, § 2 odst. 1 písm. e) Jsou to pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to  
1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnímu užívání;  
2. v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;  
3. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,  
6) zák. č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností



**Koncept územního plánu**, jak již bylo výše řečeno, **se zpracovává ve variantách a musí být prezentován na veřejném projednání**. Do 15 dnů po jeho konání mohou vlastníci pozemků, kteří jsou dotčeni veřejně prospěšnými stavbami nebo zastavitelnými plochami a zástupce veřejnosti uplatnit námítky. Všichni ostatní mohou koncept připomínkovat.

Zastavitelnou plochou se rozumí plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje (§ 2 odst. 1 písm. j). Zastavěné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. (§ 18 odst. 4)

**Návrh územního plánu vychází ze zadání nebo konceptu územního plánu.** Jeho důležitou součástí je zdůvodnění výběru varianty a to z těch, které byly obsahem konceptu územního plánu. Návrh musí také vyhodnotit námítky a připomínky podané ke konceptu, příp. zadání územního plánu.

Návrh územního plánu je povinně předložen k veřejnému projednání konanému po uplynutí lhůty 30 dnů. Ta je stanovena k seznámení se s návrhem. **Oproti konceptu územního plánu je veřejné projednání poslední příležitostí, kdy uplatnit námítky a připomínky. K později podaným námítkám a připomínkám se nepřihlíží.** Stejně tak se nepřihlíží ani k námítkám a připomínkám, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje. Na tomto místě je potřeba znovu připomenout rozdíl mezi připomínkou a námítkou. Připomínku má pořizovatel/zastupitelstvo povinnost „pouze“ zohlednit, kdežto o námítce musí rozhodnout a své rozhodnutí odůvodnit.

Pořizovatel a zastupitelstvo obce jsou povinni se připomínkami zabývat jako podkladem pro územní plán. O námítkách musí vydat rozhodnutí. Toto rozhodnutí obsahuje vlastní odůvodnění, které se uvede jako součást odůvodnění územního plánu.

**Návrh územního plánu obce musí být v souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje.** Stanovisko o souladu územního plánu s nadřízenými územně plánovacími dokumentacemi vydá krajský úřad. Bez jeho kladného vyjádření nelze územní plán obce schválit. Lze proto výrazně doporučit, aby se každý, kdo chce ovlivňovat své životní prostředí s těmito „nadřízenými“ dokumenty seznámil a také se jejich pořizování účastnil.

K návrhu územního plánu obce se předkládá také **stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, tzv. SEA.** To ovšem pouze za před-

pokladu, že krajský úřad při zadání územního plánu uplatnil požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebo krajský úřad, příp. Správa národního parku nebo chráněné krajinné oblasti nevyloučily významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

Došlo-li by po schválení územního plánu zastupitelstvem na podkladě právních kroků (např. žaloby legitimovaných subjektů (např. dotčených vlastníků nemovitostí) ke zrušení rozhodnutí o námítkách, musí obec uvést územní plán do souladu se zrušovacím rozhodnutím. V mezidobí než tak učiní, nelze postupovat podle části územního plánu vymezeného ve zrušovacím rozhodnutí. Konkrétně to může např. znamenat, že v tomto území nebude možné stavět, protože část územního plánu vymezující zastavitelnou plochu byla zrušena.

Územní plán by měl být poměrně trvalým dokumentem. Žádné koncepci neprospívá, pokud je stále měněna. V praxi k tomu však bohužel dochází a to často pouze na podkladě partikulárních zájmů. Na druhou stranu připadá v úvahu množství situací, které vyžadují změnu územního plánu (např. prudký nárůst obyvatel obce apod.) – za tím účelem má územní plánování sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2).

Stavební zákon stanoví, že **každé 4 roky je nutné předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu. Na základě této zprávy může být rozhodnuto o změně nebo o pořízení nového územního plánu.** Povinnost předkládat zprávu nevyklučuje, aby občané nebo vlastníci nemovitostí kdykoli podali návrh na změnu územního plánu. Pořizování změny může probíhat ve zjednodušeném procesu. V některých případech tak nebude ke změně územního plánu zpracováván koncept a dokonce ani zadání. Postup, který zastupitelstvo a pořizovatel při změně územního plánu zvolí, je nutné pečlivě sledovat. Jednak z pohledu, zda byly splněny podmínky stavebního zákona pro zkrácený postup, a pak samozřejmě z důvodu, že zkrácený postup výrazně redukuje možnosti, kdy je možné se ke změně územního plánu vyjádřit.

Zastupitelstvo obce může v rozhodnutí o pořízení změny územního plánu upustit od zadání i konceptu územního plánu v případech, kdy se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a pokud jsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu součástí schválené zprávy o uplatňování územního plánu (§ 55 odst. 2).

## OD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PO STAVEBNÍ POVOLENÍ - KDY A JAK SE ÚČASTNIT

Významným ustanovením stavebního zákona, které by mohlo alespoň částečně zabránit nekontrolovatelnému rozrůstání obcí je ustanovení, které požaduje zdůvodňovat potřebu vymezení dalších stavebních pozemků.

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (§ 55 odst. 3).

### Shrnutí oprávněných subjektů a jejich možností účasti v procesu obecního územního plánování

	Kdokoli, např. občanské sdružení	Občan obce	Zástupce veřejnosti	Vlastník nemovitosti	Sousední obec
ZADÁNÍ	připomínky	připomínky	připomínky	připomínky	podnět
KONCEPT	připomínky	připomínky	námítky	námítky	připomínky
NÁVRH	připomínky	připomínky	námítky	námítky	připomínky
ŽALOBA PROTI ÚP	za současné judikatury nejisté	ano, ovšem náročně na prokázání zásahu do práv	ano, pokud bylo porušeno jeho procesní právo	ano, pokud bylo dotčeno jeho vlastnické právo	nejisté

## Regulační plán

Stavební zákon regulační plán upravuje v § 61 - § 75. Regulační plán se rovněž vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu. Ve své podstatě je regulační plán **hromadným územním rozhodnutím, jehož prostřednictvím se umísťují stavby**. Konkrétně to znamená, že regulačním plánem může být umístěn celý komplex staveb, z nichž pro každou jednotlivě by jinak bylo třeba žádat o samostatné územní rozhodnutí. Po vydání regulačního plánu pak stavebník žádá rovnou o stavební povolení. Stavební zákon stanoví jedinou výjimku, když zakazuje umísťovat regulačním plánem stavby v nezastavěném území.

Nezastavěným územím se rozumí pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy (§ 2 odst. 1 písm. f).

Regulační plán je oprávněno vydat krajské nebo obecní zastupitelstvo. Znamená to, že i krajské nebo obecní zastupitelstvo může umístit stavby na území kraje, příp. obce. To je velký průlom do dosavadního systému stavebního práva, když umísťování staveb bylo výsadou stavebních úřadů. Už v Zásadách územního

rozvoje nebo v územním plánu může být jako podmínka pro rozhodování o změnách v území stanoveno vydání regulačního plánu. Tato úprava v zásadách nebo územním plánu se stává přímo zadáním regulačního plánu, které se tak už nezpracovává, ale přechází se rovnou do fáze návrhu regulačního plánu.

Regulační plán se vydává z podnětu nebo **na žádost**. Na žádost fyzické nebo právnické osoby je ho možné vydat pouze za předpokladu, že zadání regulačního plánu bylo schváleno při schvalování Zásad nebo územního plánu. V takovém případě už zastupitelstvo znovu nerozhoduje o pořízení regulačního plánu, ale žadatel předloží návrh sám. V žádosti mimo dalších údajů<sup>7)</sup> označí, která územní rozhodnutí mají být regulačním plánem nahrazena. **Regulační plán musí být vydán do 2 let od podání bezvadné žádosti. V opačném případě ztrácí jeho zadání schválené v územním plánu nebo Zásadách platnost a nelze již na jeho podkladě žádat o vydání regulačního plánu.** Žadatel by pak musel volit cestu klasické žádosti o vydání územního rozhodnutí.

Jestliže se regulační plán pořizuje z **podnětu**, musí zastupitelstvo rozhodnout o jeho pořízení a návrh zadání předat pořizovateli regulačního plánu, tedy krajskému úřadu nebo obecnímu úřadu s rozšířenou působností. Pořizovatel návrh zadání **vystaví k veřejnému nahlédnutí alespoň po dobu 15 dnů**. V této lhůtě může každý uplatňovat požadavky na zadání regulačního plánu. Návrh zadání je vystaven v obci pro jejíž území se regulační plán pořizuje, přičemž oznámení o vystavení je vyvěšeno jak na fyzické úřední desce, tak i na elektronické na internetu. Na základě podaných podnětů veřejnosti a dotčených orgánů pořizovatel zadání upraví a předloží ho ke schválení zastupitelstvu obce pro jejíž území se pořizuje.

Návrh regulačního plánu, zpracovaný pořizovatelem nebo předložený žadatelem, musí být veřejně projednán. Nejpozději na tomto jednání může každý uplatnit připomínky a poměrně široký okruh subjektů námítky. **Vzhledem k tomu, že regulační plán je hromadným územním rozhodnutím, shoduje se okruh námítkujících osob s osobami vymezenými jako účastníci územního řízení.**

Námítky proti návrhu regulačního plánu jsou oprávněni podat:

- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn
- dotčený vlastník sousedních nemovitostí
- občanské sdružení za podmínek daných zvláštními zákony



7) Náležitosti stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech



Účastníkem územního řízení se občanské sdružení stává typicky na podkladě § 70 zákona o ochraně přírody a krajiny. Podmínkou je, že občanské sdružení musí mít podanou žádost o informace o zahajovaných řízeních a že se ve lhůtě do oznámeného řízení přihlásí. Lze proto občanským sdružením doporučit, aby si do svých žádostí podle § 70 odst. 2 cit. zák. doplnili i požadavek na informování o pořizování regulačních plánů, které nahrazují územní rozhodnutí, jimiž může být dotčen zájem na ochraně přírody a krajiny.

**Veřejné projednání** musí být oznámeno nejméně 15 dnů před jeho konáním. Samotný návrh regulačního plánu se doručuje veřejnou vyhláškou a musí být vystaven 15 dnů přede dnem konání veřejného projednání, a to po dobu 30 dnů. V tomto ustanovení není stavební zákon příliš logický, neboť námítky a připomínky lze uplatňovat nejpozději při veřejném projednání. Z toho plyne, že zbytek doby, po kterou bude návrh přístupný po konání veřejného projednání již z procesního hlediska (podání námitek) není relevantní.

Platí rovněž, že k námítkám a připomínkám, o kterých bylo rozhodnuto už při vydání územního plánu nebo zásad, se nepřihlíží. Pokud se vás tedy tato zásada může dotknout, je nutné námítky specifikovat tak, aby se jimi úřad musel zabývat a nemohl je odmítnout s tím, že o nich už bylo jednou rozhodnuto. Vzhledem k různé podrobnosti územně plánovacích dokumentací bude na místě konkretizovat námítku právě s přihlédnutím k podrobnosti dané územně plánovací dokumentace, v tomto případě regulačního plánu v podrobnosti územního rozhodnutí.

**Na základě projednání návrhu regulačního plánu zastupitelstvo rozhodne o jeho vydání, příp. jej vrátí k přepracování nebo jej zamítne.**

I regulační plán je vydáván jako opatření obecné povahy podle správního řádu, a proto ve svém odůvodnění musí obsahovat rozhodnutí o námítkách s vlastním odůvodněním. Zákon (správní řád) výslovně stanoví, že proti rozhodnutí o námítkách se nelze odvolat<sup>8)</sup>. Z právních nástrojů proto zůstává jako opravný prostředek přezkumné (mimoodvolací) řízení (viz. rámeček v další části) nebo správní žaloba podle § 65 odst. 1 a 2 a návrh na zrušení regulačního plánu či jeho části podle § 101a soudního řádu správního.

V odůvodněných případech je možno z rozhodnutí zastupitelstva obce spojit pořízení územního plánu a regulačního plánu. Spojené veřejné projednání musí splňovat požadavky pro projednání územního plánu i regulačního plánu. (§ 57)

**Shrnutí oprávněných subjektů a jejich možností účasti v procesu pořizování regulačního plánu**

	Kdokoli, např. občan obce	Občanské sdružení	Zástupce veřejnosti	Vlastník nemovitosti	Obec
<b>ZADÁNÍ</b>	požadavky na obsah	požadavky na obsah	požadavky na obsah	požadavky na obsah	požadavky na obsah
<b>NÁVRH</b>	připomínky	námítky	připomínky	námítky	námítky
<b>ŽALOBA PROTI ÚP</b>	téměř vyloučené	ano	ne	ano	ano

## Územní opatření o stavební uzávěře

Právní úprava stavebních uzávěr je obsažena ve stavebním zákoně v § 97 - § 99 a v § 172 a násl. správního řádu. Kombinace těchto ustanovení je dána tím, že rovněž tzv. územní opatření o stavební uzávěře se vydává jaké **opatření obecné povahy**, tedy ve stejném právním režimu jako územně plánovací dokumentace. Do konce roku 2006 vydávaly stavební uzávěry zastupitelstva obcí a to formou nařízení obce. Podle nového stavebního zákona je vydávají rady obcí a to již zmíněnou formou opatření obecné povahy. V případě, že v obci není rada zřízena, připadá kompetence zastupitelstvu obce (§ 6 odst. 6 písm. c). Za předpokladu, že se stavební uzávěra dotýká územních katastrů více obcí, vydává uzávěru rada příslušného kraje.

Stavební uzávěry schválené zastupitelstvy obcí formou nařízení obce o stavební uzávěře jsou platné i po 1. lednu 2007. Tato nařízení může zrušit pouze z vlastní vůle sama obec nebo Ústavní soud na návrh ředitele krajského úřadu.

Smyslem územního opatření o stavební uzávěře je **zakázat nebo omezit určitou stavební činnost v konkrétním území na vymezenou dobu**. Typicky se stavební uzávěra vyhláší jako zákaz stavební činnosti v území, pro které je v budoucnu plánováno specifické využití. Stavební uzávěra však může stavební činnost pouze omezovat tak, že určí podmínky za jakých bude možné příp. stavbu v území povolit.

8) § 172 odst. 5 správního řádu

Zákazy nebo omezení stavební činnosti, které jsou obsahem stavební uzávěry, se musí pohybovat v zákonných mantinelech. Ustanovení § 97 odst. 1 stavebního zákona stanoví, že stavební uzávěra se vydává v případech, pokud by stavební činnost v budoucnu mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle zásad, územního nebo regulačního plánu, za předpokladu, že je schváleno jejich zadání. Rada obce v případech, kdy bylo schváleno zadání k územně plánovací dokumentaci je oprávněna vydat územní opatření o stavební uzávěře. Tuto kompetenci má dále v případech, že existuje rozhodnutí nebo opatření v území a stavební činnost by se mohla dostat s těmito akty do rozporu.

Proces vydávání územního opatření o stavební uzávěře je podobný procesu vydávání územně plánovací dokumentace; je ovšem skupější na fázi projednávání a lhůty k vyjádření. **Zpracuje se pouze návrh stavební uzávěry, který musí být vystaven veřejnosti k nahlédnutí.** Zveřejňuje se na dobu 15 dnů ode dne doručení na úřední desce<sup>9)</sup>. Stavební uzávěra nemusí být projednána na veřejném projednání. Rada však může určit, že se veřejné projednání bude konat. V takovém případě se oznámí datum konání veřejného projednání nejméně 15 dnů předem. Pokud se tak nestane, celé řízení o vydání stavební uzávěry proběhne písemně.

Proti návrhu stavební uzávěry může podat **kdokoli připomínky a dotčení vlastníci nemovitostí, zástupce veřejnosti a mohou-li být dotčeny zájmy na ochraně přírody a krajiny také občanské sdružení námítky** (§ 98 odst. 3). Připomínky i námítky musí být uplatněny ve lhůtě 15 dnů od doručení návrhu stavební uzávěry veřejnou vyhláškou. O podaných námítkách musí rada rozhodnout a své rozhodnutí zdůvodnit. Rozhodnutí o námítkách se stává součástí odůvodnění vydaného opatření o stavební uzávěře. Stavební uzávěra se stává účinnou patnáctým dnem po vyvěšení na úřední desce obce, jejíhož území se týká.

Z toho, že se stavební uzávěra vydává jako opatření obecné povahy stejně jako územně plánovací dokumentace, také plyne, že je možné uplatnit podnět na přezkum opatření (viz rámeček na straně 17) nebo rozhodnutí o námítkách podle správního řádu a také navrhopat soudu zrušení stavební uzávěry nebo rozhodnutí o námítkách.

## Územní opatření o asanaci

Stavební zákon tento nástroj upravuje v § 97 a § 100 a dále je právní úprava obsažena v § 172 a násl. správního řádu. Smyslem územního opatření o asanaci je **reagovat na špatný stav staveb a zařízení v území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií** se stanovením podmínek pro odstranění negatívních dopadů této pohromy nebo havárie a podmínek pro další využití území. Jiným případem může být vydání územního opatření o asanaci **pro zastavěné území ve kterém, ač nebylo zasaženo pohromou či havárií, se nacházejí závadné stavby.** Ve veřejném zájmu (v konkrétních případech bude důvodem hygiena, bezpečnost, požární ochrana, plynulost provozu nebo ochrana životního prostředí) lze nařídit odstranění závad nebo úpravy těchto závadných staveb tj. jejich asanaci<sup>10)</sup>.

Proces vydávání opatření o asanaci je plně upraven správním řádem (§ 172 až § 174 správního řádu) – stavební zákon pro něj nestanoví žádné odchylky. Jedná se o **písemné řízení (může však proběhnout veřejné projednání) ve kterém mohou všichni podávat připomínky a vlastníci dotčených nemovitostí mohou podat námítky.** O námítkách musí být rozhodnuto, připomínky jsou jen vypořádány v odůvodnění opatření. Proti územnímu opatření o asanaci **nelze podat opravný prostředek.** Proti zamítnutí námitek se nelze odvolat (podat rozklad). Naproti tomu přezkumné (mimoodvolací) řízení (viz. rámeček na straně 17) zákon nevyklučuje.

Dnem nabytí účinnosti územního opatření o asanaci pozbývá v dotčeném území účinnost dosavadní územně plánovací dokumentace. Naopak, vydáním nové územně plánovací dokumentace nebo její změny pozbývá účinnosti územní opatření o asanaci.



9) Nezapomeňte na pravidla doručování veřejnou vyhláškou podle § 25 správního řádu. Písemnost je doručena teprve patnáctým dnem po vyvěšení. V našem případě to znamená, že návrh stavební uzávěry se vyvěsí a až uplyne 15 dnů, začne běžet lhůta dalších 15 dnů určená ke zveřejnění.

10) Rozsáhlou asanací byla např. "pražská asanace" na počátku 20. století., během níž nechala pražská radnice zbourat rozsáhlé části Starého i Nového Města.



# Umístování staveb

Stavby nelze zahájit jen na základě rozhodnutí stavebníka, že chce stavět. Veškeré stavby musí být projednány z hlediska ochrany veřejných i soukromých zájmů. K tomu slouží řízení vedená stavebními úřady. Proces povolení konkrétní stavby začíná jejím umístováním, kdy se zkoumá její soulad s územně plánovací dokumentací (územním plánem) a cíli územního plánování. Následně po umístění se posuzuje stavebně technické řešení dané stavby a to ve stavebním řízení nebo jiným zjednodušeným postupem (více se dočtete v další části).

Z této posloupnosti, jak jsme si ji načrtli, **existují výjimky:**

- stavba může být „umístěna“ již regulačním plánem (§ 61 odst. 2), který je nástrojem na pomezí územního plánu a územního rozhodnutí/rozhodnutí o umístění stavby
- některé typy staveb mohou být umístěny a povoleny v jednom „spojeném“ územním a stavebním řízení (§ 78 odst.1)
- některé typy staveb vůbec nevyžadují umístění (§ 79 odst. 3, § 104)
- a některé nevyžadují ani stavební povolení a ani ohlášení stavebnímu úřadu (§ 103 nebo § 104 odst. 2 ve spojení s § 78 odst. 2).

Umístování staveb je velmi důležité, neboť je v něm konkretizována funkce a podoba stavby, její vazby a působení na prostředí, ve kterém se bude nacházet a na místní obyvatele. **Umístěním stavby je do značné míry určeno, co bude ve vašem sousedství stát a jak to na vás bude působit.** Proto je velmi důležité se účastnit umístování staveb a vyjádřit a hájit přitom vlastní zájmy.

## Stavba může být umístěna

- regulačním plánem (o tom bylo pojednáno v předchozí části o územním plánování),
- v „plném“ územním řízení (§ 84 a násl.),
- ve zjednodušeném územním řízení (§ 95),
- vydáním územního souhlasu (§ 96),
- uzavřením veřejnoprávní smlouvy (§ 78 odst. 3).

- Vedle toho pro jistý okruh staveb lze za určitou formu umístění stavby (územněplánovacího posouzení) považovat i vydání „územně plánovací informace“ (§ 21 ve spojení s § 104)

Obecným stavebním úřadem je (§ 13):

- Ministerstvo pro místní rozvoj;
- Magistrát hlavního města Prahy a úřad městské části hlavního města Prahy určený statutem,
- magistrát územně členěného statutárního města a úřad jeho obvodu nebo městské části určený statutem<sup>11</sup>,
- magistrát statutárního města,
- pověřený obecní úřad (tzv. „dvojkové“ obce)<sup>12</sup>;
- městský a obecní úřad, který byl stavebním úřadem ke dni 31. prosince 2006 příp. jím může být obecní úřad nově krajem určený jako stavební úřad.

Z takto vymezeného okruhu stavebních úřadů vydávají územní rozhodnutí a územní souhlas a poskytují územně plánovací informaci úřady obcí, měst, městských částí či obvodů (ty, které jsou stavebními úřady). V případě, že se jedná o stavbu ve správním obvodu dvou nebo více obecních stavebních úřadů, může nejbližší společně nadřízený orgán rozhodnout sám anebo může určit stavební úřad, který má vydat rozhodnutí.

## Systémová podjatost (§ 14 a § 131 odst. 4 správního řádu)

Jako „systémovou podjatost“ označujeme situaci, kdy správní orgán vykonávající přenesenou působnost (tj. orgán státní správy), který je zároveň orgánem obce nebo kraje (případně jiné veřejnoprávní korporace) rozhoduje v řízení, jehož je tato korporace účastníkem (především v řízení o její žádosti – typicky např. v územním či stavebním řízení nebo v řízení o kácení dřevin, kdy je obec investorem, stavebníkem či vlastníkem dřevin). Je zcela odůvodněné v této situaci uvažovat o podjatosti všech úředních osob, které jsou k účastníkovi (nejčastěji obci) v zaměstnaneckém vztahu, tedy v pozici podřízenosti a závislosti k jeho orgánům (v případě obce zejména ke starostovi a radě)<sup>13</sup>. Jejich postavení se vyznačuje celou řadou vazeb charakteristických obecně pro vztah mezi zaměstnavatelem a zaměstnancem, mimo jiné například povinností zaměstnance dbát pokynů svých nadřízených. Bez významu není ani jejich ekonomická závislost na zaměstnavateli. Existence těchto skutečností může u těchto úředních osob v případech rozhodování o žádosti jejich zaměstnavatele zakládat zájem na takovém výsledku řízení, který bude pro žadatele příznivý. Podle našeho názoru v takových případech dochází pravidelně k situaci, kterou předvídá ustanovení § 14 odst. 4 správního řádu<sup>14</sup>, a který dále nabízí řešení ve svém ustanovení § 131 odst. 4<sup>15</sup>.

12) Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností

13) Srov. zejména § 102 odst. 2 písm. g) a § 109 odst. 1 zákona o obcích ve spojení s § 27 odst. 1, § 35 odst. 1 a § 73 odst. 1 písm. a) zákoníku práce, resp. § 16 odst. 1 písm. d) zákona č. 312/2002 Sb.

14) „Představený úřední osoby, která je vyloučena, za ni bezodkladně určí jinou úřední osobu, která není k vyloučenému ve vztahu podřízenosti. Usnesení o tom se pouze poznamená do spisu. Nelze-li určit nikoho jiného, bezodkladně o tom uvědomí nadřízený správní orgán a spolu s tím mu předá spis. Nadřízený správní orgán postupuje podle § 131 odst. 4.“

15) „Nadřízený správní orgán usnesením pověřil k projednání a rozhodnutí věci jiný věcně příslušný podřízený správní orgán ve svém správním obvodu, jestliže podřízený správní orgán není z důvodu vyloučení všech úředních osob (§ 14) tohoto orgánu nebo členů orgánu, který rozhoduje ve sboru (dále jen „kolegiální orgán“), způsobilý věc projednat a rozhodnout; v tomto případě nadřízený správní orgán pověřil správní orgán, jehož správní obvod sousedí se správním obvodem nezpůsobilého správního orgánu.“

K přenesení rozhodování na nadřízený úřad, nebo jiný jím určený, by mělo dojít také v případech, kdy jsou z důvodu podjatosti vyloučeni všichni pracovníci stavebního úřadu.

Vedle této „systémové“ podjatosti se můžete setkat i s „obyčejnou“ podjatostí. Tato situace nastává tehdy, když úředník, který se podílí na rozhodování, má poměr k věci, o které rozhoduje nebo k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům, a má proto zájem na výsledku řízení. Takovýto úředník je vyloučen ze všech úkonů, při jejichž provádění by mohl ovlivnit výsledek řízení.

V případě, že se domníváte, že některý úředník je podjatý, vzneste námitku podjatosti – a to co nejdříve po té, co se o podjatosti dozvíte. Podle zákona se k námitce nepřihlédne, jestliže účastník řízení o důvodech zakládajících podjatost věděl, ale bezprostředně je neoznámil.

Vedle vašeho práva vznést námitku podjatosti mají úředníci povinnost sami oznámit, že jsou podjatí, jestliže se dozví o okolnostech, které nasvědčují jejich vyloučení z rozhodování (§ 14 odst. 3 správního řádu).

## Územní řízení (v plném rozsahu)

**Územní řízení vede obecný stavební úřad** (viz rámeček str. 12) **a zahajuje jej na návrh stavebníka.** V tomto řízení musí ze zákona proběhnout veřejné ústní jednání, kterého se může účastnit kdokoli a vznést na něm svou připomínku.

**Stavební úřad informaci o zahájení územního řízení oznamuje veřejnou vyhláškou, a to i v případě, že by byla všem účastníkům doručena do vlastních rukou.** Je to z toho důvodu, že veřejnost by jinak neměla možnost dozvědět se o jeho konání. Vedle veřejné vyhlášky (viz část úřední deska na straně 26) si informaci o chystaném záměru si budete moci přečíst **i na místě u plánované stavby** – stavebník tuto informaci musí vyvěsit bezodkladně poté, co bylo nařízeno veřejné ústní jednání a musí jí tam ponechat až do data konání veřejného ústního jednání. V případě, že tuto povinnost nesplní, musí se veřejné ústní jednání opakovat. Ministerstvo pro místní rozvoj bylo stavebním zákonem zmocněno k vydání vyhlášky, která stanoví obsahové náležitosti této informace. Vyhláška č. 503/2006 Sb. se o tomto zmiňuje v § 8, ale nepřináší příliš konkrétnější úpravu oproti stavebnímu zákonu.

Stavební zákon zakládá nerovné postavení účastníků územního řízení – jak v ustanovení § 87 odst.

1 (doručování oznámení o zahájení řízení) tak i v ustanovení § 92 odst. 3 (doručování územního rozhodnutí) stanoví, že účastníkům podle § 85 odst. 1 (stavebníkovi a obci) se doručuje jednotlivě (tj. do vlastních rukou) a to i tehdy, když se účastníkům podle § 87 odst. 2 doručuje veřejnou vyhláškou (tj. ostatním, a mezi nimi i vlastníkovu pozemku, na kterém se umísťuje stavba, liší-li se od stavebníka!). Stavební zákon v tomto porušuje ústavně zaručenou rovnost účastníků řízení<sup>16)</sup>.

Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo nařízeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem nebo na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, a to do doby veřejného ústního jednání. Součástí informace je grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat na architektonickou a urbanistickou podobu záměru a na jeho vliv na okolí. Pokud žadatel uvedenou povinnost nesplní, stavební úřad nařídí opakované veřejné ústní jednání. (§ 87 odst. 2)

## Jak se vyjádřit k umísťované stavbě

Jste-li **účastníkem řízení** (viz. rámeček na str. 14), informace o zahájení řízení Vám bude

- doručena do vlastních rukou, a to v případě, že počet všech účastníků řízení nepřesáhne 30,
- oznámena veřejnou vyhláškou na úřední desce, a to v případě, že pro dané území je schválen regulační nebo územní plán,
- a vedle toho byste se o zahájení řízení měli dozvědět z informace, kterou stavebník vyvěsí na místě určeném stavebním úřadem nebo (vedle toho) na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, kde se má jeho záměr uskutečnit.

Máte-li kvalifikovaně vznášet námitky, musíte znát záměr, který stavební úřad projednává. K tomu Vám správní řád jako účastníkovi řízení dává **právo nahlížet do spisu vedeného stavebním úřadem a činit z něho výpisy a kopie.** Toto právo mají všichni účastníci a jejich zástupci i v případě, že rozhodnutí již bylo vydáno a i poté, kdy se stalo pravomocným a vykonatelným<sup>17)</sup>. Za poskytnutí kopie ze spisu je stavební úřad oprávněn požadovat uhrazení správního poplatku<sup>18)</sup>. Když si dokumenty ze spisu ofotografujete vlastním fotoaparátem, správní poplatek platit nebudete (viz. kapitola Placení správního poplatku).



16) Čl. 37 Listiny základních práv a svobod

17) Srov. § 38 správního řádu

18) Podle zákona č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, Části I, položky č. 3 "Sazebníku", který je přílohou zákona, činí poplatek 15,- Kč za každou i započatou stránku, je-li pořizována na kopírovacím stroji nebo na tiskárně počítače. Zaplacení tohoto správního poplatku stavební úřady někdy nevyžadují.



### Účastníci územního řízení (§ 85)

- (1) Účastníky územního řízení jsou
  - a) žadatel (tj. stavebník)
  - b) obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.
- (2) Účastníky územního řízení dále jsou
  - a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě, nejde-li o případ uvedený v písmenu d),
  - b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno,
  - c) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis (např. občanská sdružení podle zákona o ochraně přírody a krajiny nebo osoby podle zákon o posuzování vlivů na ŽP)
  - d) společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu (zákon o vlastnictví bytů); v případě, že toto společenství vlastníků jednotek nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu.
- (3) Účastníky řízení nejsou nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.

**Jako účastník řízení můžete ke stavbě uplatnit námitky nejpozději při veřejném ústním jednání.** Na tuto skutečnost musíte být stavebním úřadem upozorněni. Námitka je druhem podání, a kromě obecných náležitostí (písemného) podání podle správního řádu, stavební zákon navíc vyžaduje, abyste ve svých námitkách uvedli skutečnosti, kvůli kterým jste účastníkem řízení (tj. musíte tvrdit, který pozemek či stavbu

### Náležitosti podání

Z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování (nevylučuje-li to zákon nebo povaha věci, může být i elektronická). V podání souvisejícím s její podnikatelskou činností uvede fyzická osoba jméno a příjmení, popřípadě dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání, identifikační číslo a adresu zapsanou v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popřípadě jinou adresu pro doručování. Právnícká osoba uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování. Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon, a podpis osoby, která je činí. (§ 37 odst. 2 správního řádu)

Nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže správní orgán (zde stavební úřad) podateli nedostatky odstranit nebo ho vyzve k jejich odstranění a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. (§ 37 odst. 3 správního řádu)

v sousedství vlastníte, a že tato stavba nebo pozemek budou zamýšlenou stavbou dotčeny) a své námitky musíte také odůvodnit. V případě, že nesplníte tyto požadavky, stavební úřad k vašim námitkám nepřihledne. Z uvedeného je zřejmé, že je potřeba, abyste dbali na „kvalitu“ svých námitek.

**Pokud by stavební úřad v rozhodnutí uvedl, že k vašim námitkám nepřihledl, protože neměli všechny náležitosti, a přitom by vás předtím nepoučil o těchto nedostatcích a neposkytl vám možnost vady odstranit, jednalo by se o porušení zákona ze strany stavebního úřadu a nezpochybnitelný odvolací důvod proti tomuto rozhodnutí. V případě, že vznášíte vaše námitky při veřejném ústním jednání a jsou zapisovány do protokolu, je povinností stavebního úřadu bezprostředně vás poučit o tom, že vaše ústní podání nemá všechny náležitosti (samozřejmě jen tehdy, když ta vada nastane) tak, abyste je mohli hned doplnit.**

Podání lze učinit i elektronicky (např. zašlete své námitky e-mailem nebo je vložíte do formuláře, v případě, že ho stavební úřad zveřejní na své webové stránce). Takové podání musí být podepsáno zaručeným elektronickým podpisem<sup>19)</sup>. Jestliže zaručený elektronický podpis nemáte, stačí, když své elektronické podání doplníte do 5 dní řádně podepsaným písemným podáním (nebo ústně do protokolu).

Podle ustanovení § 89 odst. 4 můžete jako majitel sousedícího pozemku námitky proti projednávanému záměru (stavbě) uplatňovat jen v rozsahu, v jakém je vaše právo přímo dotčeno. Lze předpokládat, že stavební úřady budou často odmítat námitky dotčených sousedů právě z důvodu, že překračují rozsah přímého dotčení jejich práv. Odmítnutí námitek z tohoto důvodu může stavební úřad uplatnit nanejvýš v případě námitek proti „nesprávnosti“ či nevhodnosti navrhovaného řešení stavby, ale nikdy v případě námitek vůči protiprávnosti projednávaného návrhu či postupu stavebního úřadu (viz rámeček na str. 16). Takovým odmítnutím by správní úřad porušil jednu ze základních zásad své činnosti a vy byste byli přímo dotčeni v právu na zákonnost postupu a rozhodování stavebního úřadu<sup>20)</sup>.

**Obec uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Osoba, která je účastníkem řízení podle § 85 odst. 2 písm. a), b) a d) (tj. majitel pozemku, jeho „soused“ i společenství vlastníků jednotek), může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je její právo přímo dotčeno. (§ 89 odst. 4)**

<sup>19)</sup> srov. zákon č. 227/2002 Sb. o elektronickém podpisu

<sup>20)</sup> Srov. § 2 správního řádu

**V případě, že namítáte protiprávnost zamýšlené stavby, vždy to odůvodňujte tím, že by její realizace zasáhla přímo do vašich práv.** Je-li navrhovaná stavba příliš vysoká, může zasahovat do vašeho práva na přiměřené osvětlení a oslunění vašich nemovitostí. Jedná-li se o záměr, který bude produkovat hluk, pachy, kouř, noční světelné záření či jiné rušení, budete jím přímo dotčeni v právu na nerušené užívání vaší nemovitosti (viz též rámeček k občanskoprávním námítkám). Bude-li stavba negativně zasahovat některou ze složek životního prostředí, budete přímo dotčeni v právu na příznivé životní prostředí atd.

**Občanskoprávní námítky (§ 89 odst. 5, poslední věta) –** stavební úřad si může učinit sám úsudek o občanskoprávní námítce, avšak krom případů, jestli se námítka týká existence práva nebo rozsahu vlastnických práv. Tj. stavební úřad nemůže například přezkoumávat (ne)platnost kupní smlouvy k pozemku či stavbě nebo rozhodovat spory o hranice pozemků; naopak - o zásahu do práva na nerušené užívání nemovitosti způsobené užíváním umísťované stavby si již učiní úsudek, neboť bude tvrdit, že posouzení účinků stavby je v mezích jeho kompetence. Např. účastník řízení namítá, že umísťovaná stavba je příliš vysoká a bude proto stínit jeho nemovitost, čímž dojde k nepřiměřenému zásahu do jeho vlastnického práva, neboť tím mu bude znemožněno nemovitost užívat v dosavadním rozsahu a k účelu, ke kterému je určena. Vzhledem k tomu, že jde o vlastnické právo, a tudíž občanskoprávní věc, mohl by účastník podat žalobu na určení důvodnosti námítky, nicméně v tomto případě bude stavební úřad na podkladě stanoviska hygienické stanice rozhodovat sám a nebude přerušovat řízení z důvodu vedení soudního sporu.

Podobně jako při pořizování územně plánovací dokumentace platí i v územním řízení zásada že to, o čem bylo rozhodnuto při rozhodování na „vyšší úrovni“ (tj. v územním plánování), nemůže být znovu namítáno. **Může se vám proto stát, že stavební úřad uvede, že k vaší námítce nepřihlédl, protože o ní bylo rozhodnuto již při pořizování územního nebo regulačního plánu.**

Takový postup bude v souladu se zákonem, jestliže

- skutečně už bylo o takové námítce při pořizování územního nebo regulačního plánu rozhodnuto. Naopak v případě, že při pořizování plánu orgán územního plánování „rozhodl“, že se danou námítkou nebude zabývat, pak nebyla věcně projednána a není zde překážka již rozhodnuté věci. Je proto důležité nenechat se odradit, když úřad uvádí, že daná námítka má být uplatněna v pozdější fázi a v pozdější fázi úřad naopak tvrdí, že už měla být uplatněna dřív. Je třeba trvat na tom, aby o ní bylo úřadem rozhodnuto.

- jednalo se o rozhodnutí o námítce odpovídající vaší námítce jak svým obsahem, tak mírou konkrétnosti projednávané věci. Jestliže však byla při pořizování územního plánu zamítnuta vaše námítka proti tomu, aby pozemky vedle vašeho domu byly určeny pro průmyslovou zónu, pak se nejedná o stejnou námítku, když v územním řízení namítáte proti umístění chemického provozu s rizikem úniku chlóru.
- byla stejná námítka na „vyšší úrovni“ zamítnuta. Na druhou stranu, když úřad vaši námítce při pořizování územního plánu vyhověl a zastupitelstvo obce odhlasovalo, že v průmyslové zóně vedle vašeho domu nesmějí být hlučné provozy, je zcela legitimní zopakovat tuto námítku kdyby někdo navrhoval umístění hlučné betonárky na této ploše (návrh na umístění stavby by byl rovněž v rozporu s územním plánem).

**Stavební úřad musí o vašich námítkách rozhodnout; rozhodnutí o námítkách je součástí výrokové části územního rozhodnutí a musí být náležitě odůvodněno (stejně jako část výroku umísťující stavbu či zamítající žádost o umístění). Proti vydanému rozhodnutí se jakožto účastník řízení můžete odvolat.** Lhůtu pro podání odvolání určuje správní řád a je stanovena v délce 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí.<sup>21)</sup> Odvolání se podává prostřednictvím stavebního úřadu, který vydal územní rozhodnutí. O odvolání rozhoduje nadřízený správní úřad (většinou se bude jednat o krajský úřad). Odvolání musí mít obecné náležitosti stanovené pro podání, dále musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Náležitosti odvolání a jeho odůvodnění upravuje správní řád v ustanovení § 82.

**Obsah, formu a obecné náležitosti rozhodnutí stanoví správní řád v § 67 a 68.** Územní rozhodnutí se vyhotovuje písemně. Územní rozhodnutí obsahuje výrokovou část (může to být i několik samostatných výroků), ve které buď umísťuje anebo zamítá návrh na umístění. Ve výroku uvede stavební úřad účastníky řízení, kterým přímo dává práva nebo stanoví povinnosti (tj. stavebník získává práva a majitelům pozemků či staveb, na které je tato stavba umísťována, se stanoví povinnosti). V odůvodnění uvede stavební úřad důvody výroku, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se stavební úřad řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů a informace o tom, jak se stavební úřad vypořádal s návrhy a námítkami účastníků řízení a jejich vyjádřeními k podkladům řízení. Často se stává, že stavební úřad vydá rozhodnutí, které není řádně odůvodněno. Územní rozhodnutí musí rovněž obsahovat



21) Srov. § 83 správního řádu



vat poučení, ve kterém stavební úřad uvede v jaké lhůtě a ke komu lze podat opravný prostředek (zde odvolání).

**Další náležitosti územního rozhodnutí stanoví stavební zákon.** Ve výroku musí být rozhodnuto o námitkách účastníků. Stavební úřad může stanovit dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší než obecně stanoví stavební zákon; u dočasných staveb stanoví stavební úřad v rozhodnutí lhůtu pro odstranění stavby (lhůtu pro ukončení činnosti v případě rozhodnutí o dočasném využití území). Stavební úřad může ve výroku stanovit podmínky pro provedení záměru (stavby). V odůvodnění rozhodnutí stavební úřad „vyhodnotí“ připomínky veřejnosti.

Podle ustanovení § 92 odst. 5 stavebního zákona stanoví obsahové náležitosti jednotlivých druhů územních rozhodnutí prováděcí právní předpis. Tím je vyhláška č. 503/2006 Sb. a konkrétně ustanovení § 9 až § 13.

Územním rozhodnutím je rozhodnutí o

- a) umístění stavby nebo zařízení,
- b) změně využití území,
- c) změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,
- d) dělení nebo scelování pozemků,
- e) ochranném pásmu.

Územní rozhodnutí se nevydává pro území, pro které je vydán regulační plán, a to v rozsahu, v jakém nahrazuje příslušná územní rozhodnutí. (§ 77)

Jste-li **obecnou veřejností**, informaci o zahájeném řízení získáte:

- na úřední desce z veřejné vyhlášky
- a vedle toho byste se o zahájení řízení měli dozvědět z informace, kterou stavebník vyvěsí na místě určeném stavebním úřadem nebo (vedle toho) na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, kde se má jeho záměr uskutečnit (viz. rámeček výše)

Příslušníkem obecné veřejnosti bude i občanské sdružení, které neoznámí ve lhůtě svou účast v řízení (a nestane se tak jeho účastníkem).

**Kdokoli má právo se účastnit veřejného ústního jednání o navrhované stavbě (činnosti).** Nejpozději na tomto jednání tedy můžete uplatnit své připomínky k umísťované stavbě. Stavební úřad vyhodnotí vaše připomínky, a toto uvede v odůvodnění svého rozhodnutí.

**Při posuzování (zejména při odmítání nebo zamítní) námitek či připomínek musí stavební úřad rozlišovat, jestli**

**1) se jedná o připomínku/námítku týkající se rozporu projednávaného návrhu s právními předpisy či nezákonnosti postupu samotného stavebního úřadu.** V tomto případě musí stavební úřad danou námitku či připomínku vypořádat ať už ji podá kdokoli, a třeba i opožděně, ale před vydáním územního rozhodnutí. Je totiž zákonnou povinností stavebního úřadu postupovat v souladu se zákonem a dále je jeho zákonnou povinností posoudit předložený návrh (na umístění stavby, využití území apod.) z hlediska jeho souladu s právními předpisy a to i bez toho, že by někdo namítal případný nesoulad. Všichni tedy mohou spoléhat na to, že tak stavební úřad učiní a nelze vám vyčítat, že jste na případnou nezákonnost poukázali až po veřejném ústním jednání (před ním jste mohli spoléhat na to, že ji objeví sám stavební úřad anebo jste o ní ani ještě nemuseli vědět). Proto ani není podstatné, jestli nezákonnost namítá účastník řízení nebo ji „jen“ připomíná někdo z veřejnosti. Stavební úřad je vždy povinen postupovat v souladu se zákonem, a v případě, že je stavba navrhována v rozporu s právními předpisy, je povinen návrh zamítnout, i kdyby nikdo nic nenamítal.

**2) se jedná o připomínku/námítku ke správnosti či vhodnosti projednávané stavby** (tj. připomínku, která poukazuje na to, že by bylo vhodné jiné řešení stavby, anebo namítající nebo připomínající že by byl radši, kdyby se tam nic nestavělo atd.). Stavební úřad může tuto připomínku nebo námitku odmítnout, když ji uplatníte opožděně (po skončení veřejného ústního jednání) nebo když podání s touto námitkou nebude mít všechny náležitosti.

Námítky může uplatnit i obec (která je ze zákona účastníkem řízení, viz rámeček výše). Obec má přitom ze zákona povinnost uplatňovat námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. **Domluvte se s dalšími občany obce a obraťte se na své zastupitele s požadavkem, aby obec ve vašem zájmu vznesla k umísťované stavbě námítky!** Samozřejmě, můžete to udělat i sami, ale víc občanů znamená víc potencionálních voličů.

Proti vydanému rozhodnutí se nemůžete odvolat (toto právo mají jen účastníci řízení), můžete však podat podnět k přezkumu rozhodnutí, ale až poté, co územní rozhodnutí nabylo právní moci. Podání podnětu k přezkumu a přezkumné řízení upravuje správní řád v § 94 - § 99.

14) Srov. § 83 správního řádu

**Přezkumné řízení (§ 94 – § 99 správního řádu)**

Přezkoumávají se pravomocná rozhodnutí v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že rozhodnutí je v souladu s právními předpisy. Při rozhodování v přezkumném řízení je správní orgán povinen šetřit práva nabytá v dobré víře (např. je-li umístěna stavba v rozporu s územním plánem, je potřeba v podnětu k přezkumu uvést, že územní plán byl vyhlášen obecní vyhláškou (podle nového stavebního zákona se jedná o opatření obecné povahy), se kterou se mohl a měl stavebník seznámit, a že tedy nemohl být v dobré víře v zákonnost územního rozhodnutí, a tedy z tohoto územního rozhodnutí tudíž ani práv v dobré víře nenabyl). Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy se příslušný správní orgán (zde nejčastěji krajský úřad) dozvěděl o důvodu zahájení přezkumného řízení, nejpozději však do 1 roku od právní moci územního rozhodnutí. Správní orgán, který vede přezkumné řízení, posuzuje skutkový stav a soulad s právními předpisy v době vydání přezkoumávaného rozhodnutí. Rozhodnutí v přezkumném řízení lze vydat nejpozději do 15 měsíců od nabytí právní moci přezkoumávaného rozhodnutí.

Jste-li **občanským sdružením**, máte možnost stát se účastníkem řízení.

Účastníkem územního řízení se může stát občanské sdružení (jeho místně příslušná jednotka) na základě zákona o ochraně přírody a krajiny, a také na základě zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (v tomto druhém případě je možnost rozšířena i na obecně prospěšné společnosti)<sup>22)</sup>.

**Podmínky účasti občanských sdružení ve správních řízeních (§ 70 zákona o ochraně přírody a krajiny)**

V případě dotčení zájmů ochrany přírody a krajiny je sdružení (jeho místně příslušná jednotka, nebo sdružení jako celek, jestliže se vnitřně nedělí) účastníkem řízení, jestliže oznámí písemně svou účast do osmi dnů ode dne, kdy mu stavební úřad oznámí zahájení daného řízení. Správní orgány (tj. i stavební úřady) oznamují zahájení řízení na základě písemně podané žádosti (věcně a místě specifikované, platné jeden rok od podání). Aby se stalo sdružení účastníkem, musí svou účast oznámit do osmi dnů od oznámení informace o zahájení řízení. Informace o zahájení řízení může být sdružení doručena buď písemně nebo veřejnou vyhláškou. V případě doručování dopisem začne běžet osmidenní lhůta dnem následujícím po jeho doručení. Pozor, v případě doručování veřejnou vyhláškou začne tato lhůta běžet hned následující den po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce (tedy v tomto případě se nepočítá 15 dní vyvěšení pro "doručení" veřejné vyhlášky, jako v jiných případech doručování na úřední desce).

Na námítky vznášené občanským sdružením se uplatní stejné podmínky a omezení jako na námítky up-

latňované „sousedů“, mění se jen okruh práv, která může v řízení hájit. V zásadě se bude jednat o dotčení práva na příznivé životní prostředí (viz výklad k definici dotčené veřejnosti, který je dále u povolování staveb).

Občanské sdružení může v zákonné lhůtě, stejně jako jiní účastníci, podat odvolání.

**Posuzování vlivů stavby na životní prostředí (tzv. EIA)** podle zákona o posuzování vlivů může probíhat paralelně s územním řízením (v případě, že k posouzení EIA nedošlo před zahájením územního řízení). Tento postup je upraven v § 91 stavebního zákona, toto ustanovení je speciální vůči zákonu o posuzování vlivů, a proto se uplatní přednostně.

Orgány územního plánování a stavební úřady přednostně využívají zjednodušující postupy a postupují tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a aby v případě, kdy lze za podmínek tohoto zákona vydat v dané věci, zejména u jednoduchých staveb, pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolování záměru. Stanoví-li tak tento zákon, mohou orgány územního plánování a stavební úřady uzavřít s žadatelem veřejnoprávní smlouvu místo vydání správního rozhodnutí. Tím nesmí být dotčena práva a oprávněné zájmy dotčených osob a zájmy dotčených orgánů. (§ 4 odst. 1)

**Zjednodušené územní řízení**

Zjednodušené řízení vede stejný stavební úřad, který by jinak vedl „plné“ územní řízení. Žádost musí splňovat přísnější podmínky (viz rámeček níže). **Zjednodušení spočívá v tom, že stavební úřad již na základě žádosti o územní rozhodnutí zveřejní návrh výroku.** Návrh výroku vedle toho bezodkladně zveřejní i stavebník na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, a to po celou dobu zveřejnění návrhu výroku na úřední desce. V případě, že nikdo z účastníků ve lhůtě 15 dní ode dne zveřejnění návrhu nevznesl námítky proti tomuto návrhu nebo vedení zjednodušeného řízení, návrh výroku se stává rozhodnutím. A protože zákon výslovně nevyklučuje možnost podat odvolání, začne tímto dnem běžet účastníkům řízení 15 denní lhůta k podání odvolání. Okruh účastníku zjednodušeného územního řízení je stejný jako v případě, kdy by bylo vedeno územní řízení.

Zákon stanoví v § 95 odst. 4, že veřejnost může podat připomínky jen v případě, že by mohla být záměrem ohrožena ochrana veřejného zájmu. V poznámce pod čarou pak odkazuje, krom jiných, i na předpisy k ochraně složek životního prostředí.



22) § 23 odst. 9 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí



V případě, že některý účastník vznesl námitku proti zjednodušenému řízení, proběhne územní řízení v plném rozsahu. Stejně se postupuje, když vznesl výhradu dotčený správní orgán nebo když vznesl připomínku někdo z veřejnosti.

#### Podmínky pro vedení zjednodušeného řízení (§ 95)

- záměr je v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území,
- není potřebné, aby byl záměr posouzen podle zákona o posuzování vlivů na ŽP,
- žadatel (stavebník) doloží výslovný souhlas účastníků řízení, kteří mají společnou hranici s pozemky, na kterých se zamýšlí stavět, se zjednodušeným řízením – omezení jen na sousedy mající společnou hranici je protiústavní,
- žadatel (stavebník) doloží všechna potřebná závazná stanoviska dotčených správních orgánů (rovněž musejí obsahovat výslovný souhlas se zjednodušeným řízením).

## Územní souhlas

Stavební zákon v § 96 odst. 2 stanoví, kdy postačí územní souhlas (tj. pro jaké druhy staveb). Je důležité uvést, že ani územní souhlas není možné vydat pro stavby, které si vyžadují posouzení vlivů na ŽP.

Místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas, a to na základě oznámení o záměru, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat, obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu podmínky, nebo je-li takovým závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas, nebo pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. (§ 96 odst. 1)

Oznámení o záměru musí kromě obecných náležitostí obsahovat i údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb. Které další dokumenty je třeba k tomuto oznámení přiložit, je uvedeno v § 96 odst. 3. Stavební úřad přezkoumá oznámený záměr podle hledisek § 90 a je-li záměr v souladu s těmito požadavky, vydá územní souhlas (do 30 dní od oznámení). Nesplňuje-li tyto podmínky, anebo je-li potřeba stanovit (rozhodnutím) podmínky pro realizaci záměru, usnesením rozhodne (zase do 30 dní od oznámení) o projednání záměru v „plném“ územním řízení.

Povinnost stavebníka vyvěsit informaci o záměru je shodná jako v případě zjednodušeného územního řízení. Obdobně může i zde veřejnost podat k záměru připomínky a dotčení sousedé nebo občanské sdružení námitky. Zde ovšem neplatí, že podaná námitka automaticky iniciuje územní řízení.

## Veřejnoprávní smlouva o umístění stavby

Možnost nahradit územní rozhodnutí veřejnoprávní smlouvou je stanovena v § 78 odst. 3 stavebního zákona.

**Smluvními stranami případné veřejnoprávní smlouvy jsou stavební úřad, stavebník (navrhovatel), majitel pozemku, na kterém má být stavba umístěna a další osoby, které by jinak byly účastníky řízení** podle § 27 odst. 1 správního řádu (tj. ti, kterým by rozhodnutí zakládalo nějaké právo anebo ukládalo povinnost). Ti, kteří by byli účastníky podle ustanovení § 27 odst. 2 správního řádu nejsou stranami veřejnoprávní smlouvy, ale zákon vyžaduje jejich souhlas s jejím uzavřením.

Stavební zákon výslovně<sup>23)</sup> stanoví stavebnímu úřadu povinnost oznámit jednání o uzavření smlouvy osobám, které by byly účastníky podle zvláštního zákona (tj. též občanskému sdružení) a to do 7 dnů ode dne, kdy mu stavebník předložil návrh veřejnoprávní smlouvy.

Se souhlasem dotčeného orgánu může stavební úřad uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu stavby na využití území, která nahradí územní rozhodnutí. **Uzavírání veřejnoprávních smluv a další věci s nimi spojené jsou obecně upraveny v části páté správního řádu;** z něj se použijí § 161 až § 168 krom ustanovení § 167 odst. 3 (týká se toho jak postupovat v případě, kdy některá ze stran nesouhlasí se zrušením veřejnoprávní smlouvy).

Podle ustanovení § 4 odst. 1 stavebního zákona (viz rámeček str. 17) uzavřením veřejnoprávní smlouvy namísto vydání správního rozhodnutí **nesmí být dotčena práva a oprávněné zájmy dotčených osob a zájmy dotčených orgánů.**

K účinnému uzavření veřejnoprávní smlouvy je nezbytný souhlas těch, kteří by jinak byli účastníky řízení o povolení stavby. Tedy jako sousedé nebo jako zástupci občanského sdružení můžete podmiňovat dání souhlasu

23) Srov. § 78 odst. 5 a § 116 odst. 2

## OD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PO STAVEBNÍ POVOLENÍ - KDY A JAK SE ÚČASTNIT

ke smlouvě splněním podmínek zajišťujících ochranu vašich práv a zájmů ochrany životního prostředí.

V případě, že jste se dozvěděl, že byla uzavřena taková veřejnoprávní smlouva, a přitom nebyl vyžádán váš souhlas, ač měl být, pak můžete napadnout žalobou u soudu neplatnost této veřejnoprávní smlouvy. To samé platí pro občanské sdružení v případě, že byly negativně dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny.

## Územněplánovací informace

Krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele a stavební úřad poskytují v rámci své působnosti jako předběžné informace<sup>24)</sup> územně plánovací informace (§ 104 odst. 1 písmene d) o podmínkách provedení jednoduchých staveb) bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Obsahové náležitosti žádosti o územně plánovací informaci stanoví § 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb.

S ohledem na to, že se o poskytnutí územněplánovací informace nemusí dozvědět nikdo jiný než ten, kdo o ni požádal, nemá veřejnost (a ani dotčení

sousedé) šanci se nějak vyjádřit k tomuto způsobu umístění stavby. **Tato územněplánovací informace totiž v případě jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací může nahradit jakýkoli jiný způsob umístění stavby.** Sousedé i veřejnost se tak o záměru mohou dozvědět až ve stavebním řízení anebo až po započetí stavby, když se nebude vést ani stavební řízení.

Územně plánovací informaci může být například „umístěn/a“:

- rodinný dům o ploše do 150 m<sup>2</sup> s přízemím, patrem a podkrovím (čím se může vyšplhat až na 15 m výšky),
- samostatná garáž (či jakákoli jiná stavba) o ploše do 25 m<sup>2</sup> a s maximální výškou 5 m,
- hala s plochou do 1000 m<sup>2</sup> a výškou 15 m, a to jen dočasně na 3 roky.

O všech zmíněných stavbách se **nepovede ani stavební řízení – stavebník je jen ohlásí** stavebnímu úřadu. Jestliže se mu podaří úředníky přesvědčit o tom, že nejste dotčeným sousedem, tak vás nebude muset předem ani o tom informovat, a to i když by se jednalo o stavbu metr vedle vašeho pozemku.

### Shrnutí oprávněných subjektů a jejich možností účasti v procesech umístění staveb

	Kdokoli, např. občanské sdružení	Účastník řízení	obec	občanské sdružení, které je účastníkem řízení
ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ	připomínky	námítky	námítky	námítky
ZJEDNOSUŠENÉ ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ	připomínky	námítky – zejména ti sousedi, jejichž souhlas nebyl předem vyžádán a cítí se být záměrem dotčeni, a proto tvrdí, že jsou účastníky	námítky	námítky – a zároveň ať oznámí účast v tomto řízení, jestliže tak již neučinilo dříve (pozor osmidenní lhůta!)
ÚZEMNÍ SOUHLAS	připomínky (zákon to, ale neupravuje)	námítky – zejména ti sousedi, jejichž souhlas nebyl předem vyžádán a kteří se cítí dotčeni a kteří proto tvrdí, že jsou účastníky	námítky či připomínky? zákon obce opomněl	námítky – a zároveň ať oznámí účast v tomto řízení, jestliže tak již neučinilo dříve (pozor osmidenní lhůta!)
VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVA	připomínky, když se o tom dozví...	písemný souhlas <sup>25)</sup>	písemný souhlas	písemný souhlas (viz § 161 správního řádu) – je potřeba, aby sdružení v osmidenní lhůtě prohlásilo, že by bylo účastníkem řízení a tedy že je osobou, bez jejíhož souhlasu nemůže smlouva nabýt účinnosti
ÚZEMNĚ-PLÁNOVACÍ INFORMACE	připomínky, když se o ní dozví...	námítky, ovšem jen když se o ní dozví – je vhodné zároveň podat "odvolání" <sup>26)</sup>	námítky, ovšem jen když se o ní dozví – je vhodné zároveň podat "odvolání"	námítky, ovšem jen když se o ní dozví – v osmidenní lhůtě musí oznámit, že je (mělo být) účastníkem řízení – je vhodné zároveň podat "odvolání"

25) Dle našeho názoru musí být tento souhlas udělen písemně – srov. § 161 odst. 1 a § 168 správního řádu.

26) Tento postup se týká staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. a) až d).





# Povolování staveb

Stavební zákon upravuje různé druhy „řízení“, která končí vydáním rozhodnutí, na jehož základě je možné stavět. **Nejedná se jen o povolování (v užším smyslu slova). Možné jsou tyto postupy:**

- 1) ohlašování staveb (§ 104 až § 108 stavebního zákona), kde stavebník musí podle § 104 doložit, že informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich,
- 2) (plné) stavební řízení (§ 109 až § 115 stavebního zákona), s výčtem účastníků řízení v § 109,
- 3) zkrácené stavební řízení (§ 117 stavebního zákona), ve kterém stavebník pouze oznamuje stavbu a dokládá vyjádření osob, které by jinak byly účastníky stavebního řízení podle § 109.
- 4) uzavření veřejnoprávní smlouvy, která nahradí stavební povolení (§ 116 stavebního zákona).

V uvedených postupech 1 až 3 (mimo uzavírání veřejnoprávních smluv) zákonodárce výslovně pamatoval (v různých podobách) na vlastníky dotčených nemovitostí (tzv. „sousedy“), avšak už nezmiňuje účastníky podle zvláštních zákonů<sup>27)</sup>. Jedná se přitom o postupy, na jejichž konci získává stavebník právo stavět. Tyto správní postupy (řízení) se dále v naprosté většině případů dotýkají zájmů ochrany životního prostředí (a zúženě zájmů ochrany přírody a krajiny).

## Účast na základě zákona o ochraně přírody a krajiny

Ustanovení § 109 stavebního zákona sice (na rozdíl od § 85 upravujícího účastníky územního řízení) mezi účastníky řízení nevyjmenovává i „účastníky podle zvláštního zákona“ (tj. například občanská sdružení na základě zákona o ochraně přírody a krajiny), ale to neznamená, že takové sdružení nemá právo být účastníkem řízení. Stejně tak má sdružení právo se vyjádřit ve zkráceném stavebním řízení anebo být informováno a podat námítky podobně jako „sousedé“ u ohlašovaných staveb - to vše samozřejmě jen, když je splněna podmínka, že v těchto řízeních je dotčen zájem ochrany

přírody a krajiny (viz rámeček str. 19 - k účasti sdružení při umísťování staveb). Ve všech uvedených případech má totiž úprava obsažená v zákoně o ochraně přírody a krajiny přednost před stavebním zákonem<sup>28)</sup> – úprava účastenství podle zákona o ochraně přírody a krajiny (jeho § 70) tak má přednost před vymezením účastníků (osob, které se nějak vyjadřují) obsaženou ve stavebním zákoně.

Kdyby stavební úřad namítal, že stavební zákon je novější a že jeho ustanovením § 109 (vymezení účastníků stavebního řízení – podobně platí tato argumentace i pro zkrácené stavební řízení a pro ohlašování staveb) byla popřena specialita zákona o ochraně přírody a krajiny, pak je nutno poukázat na to, že po přijetí stavebního zákona byl přijat zákon č. 186/2006 Sb., který speciálně novelizuje jiné zákony v souvislosti s předchozím přijetím nového stavebního zákona.

## Účast na základě Arhuské úmluvy

Dalším argumentem pro právo sdružení být informován o výše uvedených procesech a mít možnost se jich účastnit (vyjádřit se, podat námítky) je závazek České republiky vyplývající z Arhuské úmluvy<sup>29)</sup>.

### Přímá použitelnost Arhuské úmluvy

Na základě čl. 10 Ústavy ČR jsou ratifikované a vyhlášené mezinárodní smlouvy součástí našeho právního řádu; tj. není potřeba vydávat a schvalovat další zákon nebo jiný právní předpis, který by přejímal ustanovení takové smlouvy. Ta, aniž by ztratila svůj charakter mezinárodní smlouvy, stává se přímo použitelným právním předpisem, kterého je možno se dovolávat u soudu a soudy mají povinnost jej znát a vykládat.

Arhuská úmluva byla ratifikována Parlamentem, podepsána prezidentem 6. července 2004 a ve Sbírce mezinárodních byla vyhlášena dne 29. října 2004 pod č. 124/2004 Sb. m. s.. Zčásti ukládá povinnosti České republice, jakožto smluvní straně a zčásti obsahuje přímo použitelný právní text (například definici pojmů a v ní i vymezení dotčené veřejnosti).

Arhuská úmluva rozlišuje mezi pojmy „veřejnost“ a „dotčená veřejnost“ s tím, že dotčené veřejnosti přiznává větší množství práv tak, aby dotčená veřejnost mohla ovlivnit výsledek rozhodování. V souladu s definicí čl. 2 Arhuské úmluvy je dotčenou veřejností ta „veřejnost“,

- 1) která je, nebo může být, ovlivněna environmentálním rozhodováním – tj. lidé žijící v blízkosti, kteří jsou nebo budou stavbou dotčeni v právu na příznivé životní prostředí; anebo

27) Srov. s právní úpravou účastníků územního řízení (v plném rozsahu)

28) Tzv. zásada speciality: zvláštní zákon se použije přednostně před úpravou obsaženou v obecném zákoně.

29) Více o Arhuské úmluvě a její implementaci v ČR se dozvíte na [www.ucastverejnosti.cz](http://www.ucastverejnosti.cz)

## OD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PO STAVEBNÍ POVOLENÍ - KDY A JAK SE ÚČASTNIT

2) která má na tomto rozhodování určitý zájem – s tím, že Úmluva výslovně pro účely této definice má za to, že nevládní organizace podporující ochranu životního prostředí, v ČR zejména občanská sdružení, mají zájem na environmentálním rozhodování.

Jelikož se jedná o definici pojmu (nejedná se o uložení povinnosti České republice) lze tuto definici přímo používat v rámci českého právního řádu bez toho, že by ji nějaký zákon musel do něj přenést.

Povolením stavby (v širším smyslu) může dojít k zásahu do životního prostředí, a tak podle Arhuské úmluvy musí dotčená veřejnost mít o tomto postupu informace, šanci se vyjádřit, uplatnit opravné prostředky a mít přístup k soudní ochraně.

Český právní řád opomíjí právo jednotlivých lidí, a to jejich právo na příznivé životní prostředí, které může být různými stavebními záměry dotčeno. Příznává právo být účastníkem řízení vlastníkům, ale ne již lidem, kteří v sousedství „jenom“ žijí, aniž by vlastnili nějaký sousedící pozemek či stavbu. Tito lidé jsou tak odkázáni na to, aby pro obhajobu svých práv zakládali občanská sdružení a domáhali se účasti na rozhodování jejich prostřednictvím<sup>30)</sup>.

Z uvedeného vyplývá, že za současného stavu pokud by ve vašem sousedství někdo mohl prosazovat stavbu poškozující životní prostředí, je důležité založit občanské sdružení a požádat o informování o zahajovaných správních řízeních a zamýšlených zásazích, o kterých se stavební úřad (a jiné úřady) dozví.<sup>31)</sup>

### Účast na základě zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Podle ustanovení § 23 odst. 9 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (EIA) se občanské sdružení (jeho místně příslušná jednotka nebo samo sdružení, jestliže se nedělí, a obecně prospěšná společnost) stává účastníkem navazujících řízení podle zvláštních předpisů (tj. i řízení a postupů upravených stavebním zákonem a v jeho rámci i postupů vedoucích k povolení stavby) jestliže jsou zároveň splněny tyto tři podmínky:

1. sdružení podalo v zákonné lhůtě písemné vyjádření k oznámení záměru, dokumentaci záměru pro EIA nebo k posudku EIA,
2. příslušný úřad ve svém závěrečném stanovisku (§ 10 odst. 1) uvedl, že toto vyjádření alespoň zčásti zahrnul do svého stanoviska. Je tedy potřeba, aby

sdružení formulovalo alespoň jeden bod vyjádření tak, aby byla vysoká pravděpodobnost, že ho úřad zahrne do stanoviska (např. je vhodné uvést námitku, která je shodná s vyjádřením orgánu ochrany ovzduší (nebo jiného orgánu ochrany přírody) neboť je pravděpodobné, že úřad zahrne do stanoviska vyjádření jiného státního orgánu – a tedy i shodné vyjádření sdružení),

3. správní úřad rozhodující v navazujícím řízení (zde stavební úřad) prohlásí, že veřejné zájmy chráněné sdružením nejsou dotčeny v jím vedeném navazujícím řízení (tj. stavební úřad prohlásí, že povolením stavby není dotčena ochrana přírody).

Tento vstup do správních řízení je použitelný jen u „větších“ záměrů, u kterých proběhne celé posuzování vlivů na životní prostředí (EIA), avšak má tu výhodu, že sdružení je účastníkem ze zákona a nemusí svou účast oznamovat v osmidenní lhůtě jako při postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny.

V případě, že investor jeden větší záměr, který byl posuzován v EIA, rozdělí při následném povolování do více staveb, je možné, že některá z částí bude tak „drobná“, že bude stavbou realizovatelnou jen na ohlášení anebo jen na oznámení ve zkráceném stavebním řízení.

Vedle obecných stavebních úřadů podle § 13 (viz rámeček výše u umístování staveb) existují ještě speciální stavební úřady (§ 15) s kompetencemi nahrazujícími obecné stavební úřady (mimo umístování staveb); jsou jimi orgány vykonávající státní správu podle zvláštních předpisů v úsecích:

- a) staveb leteckých;
- c) staveb drah a na dráze, včetně zařízení na dráze,
- d) staveb dálnic, silnic místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací,
- e) vodních děl,
- f) staveb podléhajících integrovanému povolení<sup>32)</sup>.

Speciální stavební úřady postupují podle stavebního zákona avšak za použití odchylek, které jim stanoví „jejich“ zvláštní právní předpis. Povolení pro stavby mohou vydat jen se souhlasem obecného stavebního úřadu příslušného k vydání územního rozhodnutí, který přezkoumá soulad stavební dokumentace s podmínkami územního rozhodnutí (popřípadě, když stavba nemusela být umístěna, a to ani územním souhlasem, obecní stavební úřad se vyjadřuje k souladu se záměry územního plánování.

POVOLOVÁNÍ STAVEB



30) I tato účast vzniká jen při dotčení zájmů ochrany přírody a krajiny (a ne dalších částí životního prostředí), protože ji zakládá příslušný zákon, a ne zájmy životního prostředí jako celku (tj. všech jeho složek).

31) Jak to udělat se dozvíte na Portálu Občanské společnosti <http://obcan.ecn.cz/> nebo na webových stránkách Ateliery pro životní prostředí <http://www.atelier.ecn.cz/ukaz.php?co=poradna> nebo Ekologického právního servisu <http://www.eps.cz/php/index.php?cat=poradna>.

32) zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci



Obecný stavební úřad tedy přezkoumává soulad dokumentace se záměry územního plánování (vyjádřenými např. v podmínkách územního rozhodnutí) a speciální stavební úřad zase stavebně technické řešení této „speciální“ stavby. Tím, kdo vede řízení je zde však speciální stavební úřad – ten obecný vůči němu vlastně vystupuje v pozici dotčeného správního orgánu.

## Ohlašování staveb

Tento postup, kdy lze v podstatě stavbu postavit bez stavebního povolení, je upraven v § 104 - § 108 stavebního zákona. Stavebník může ohlásit stavbu za podmínek uvedených v § 104. Musí přitom doložit, že informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich. Je-li jeho ohlášení úplné a splňuje-li podmínky, stavební úřad vydá písemný souhlas, tento souhlas zasílá stavební úřad pouze stavebníkovi – veřejnost, ani občanská sdružení a ani dotčení sousedé se o jeho vydání nemusí vůbec dozvědět. V případě, že stavební úřad stavebníkovi do 40 dnů od ohlášení stavby nedoručí ani souhlas a ani zákaz provést stavbu, pak platí, že stavební úřad souhlas udělil. Ani o takto „uděleném“ souhlasu se nikdo jiný než stavebník nemusí dozvědět.

V případě, že se dozvíte, že byla ohlášena stavba, nebo že byl udělen souhlas, pak

- 1) jste-li **sousedem, který nebyl předem informován** a stavba se vás mohla negativně dotknout, podejte námítky anebo, jestliže již byl souhlas udělen, odvolání proti tomuto souhlasu;
- 2) jste-li **sousedem, který byl informován stavebníkem**, pak podle § 104 odst. 1 můžete podat námítky proti stavbě, a to ve lhůtě 15 dní ode dne, kdy vás informoval stavebník o svém záměru, tedy ne ode dne, kdy ohlásil stavbu stavebnímu úřadu. Různí sousedé mohou být přitom informováni ve velkém časovém odstupu (a to jak od sebe navzájem, tak i ode dne ohlášení stavebnímu úřadu)<sup>33)</sup>. Když se dozvíte, že souhlas byl udělen k jinak navržené stavbě, než o jaké vás informoval stavebník, podejte odvolání proti udělení souhlasu.
- 3) jste-li **obecnou veřejností a domníváte se, že by taková stavba neměla být** postavena (že by tím byl porušen zákon), můžete podat připomínky, v případě když ještě neuplynula lhůta pro udělení souhlasu; jinak podejte podnět k přezkumu;
- 4) jednáte-li za **občanské sdružení a domníváte se, že ohlášená stavba by mohla mít negativní vliv na přírodu a krajinu**, oznamte účast vašeho sdružení v tomto řízení o udělení souhlasu

(nejpozději osmý den, ode dne, kdy jste se o ohlášení dozvěděli) a zároveň, nebo následně (ale nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy jste se o ohlášení nebo o stavbě dozvěděli), podejte proti stavbě námítky nebo odvolání, jestliže byl souhlas již udělen. Co se týče účasti občanského sdružení v tomto „řízení“, platí pro něj to samé, jako pro účastenství v „plném“ stavebním řízení (viz výše).

## Stavební řízení (v plném rozsahu)

Stavební řízení je upraveno v § 109 až § 115 stavebního zákona. **Jde o řízení, ve kterém stavebník žádá o to, aby záměr (stavbu) na konkrétním pozemku mohl realizovat. Již se zde neposuzuje to, kde a jaká stavba bude stát, ale jestli předložená dokumentace (stavba) vyhovuje stavebně technickým požadavkům.**

Výslovný výčet účastníků řízení obsahuje § 109, ten však výslovně nestanoví účast pro osoby, o kterých tak stanoví zvláštní zákon (viz str. 20). Stavební úřad (po předběžném přezkoumání žádosti) oznámí účastníkům zahájení řízení, a to nejméně 10 dní před nařízeným ústním jednáním. Je-li to účelné, spojí ústní jednání s ohledáním na místě.

**Obecná veřejnost** nemá žádná procesní práva ve stavebním řízení. Má právo podávat stížnosti, psát petice a případně podávat podněty k přezkumu (ne)zákonnosti povolení stavby. Aby se veřejnost mohla účinněji zapojit, je potřeba založit občanské sdružení a účastnit se těchto procesů jeho prostřednictvím.

**Účastníci** (mezi nimi i občanská sdružení) mohou uplatnit své námítky nejpozději při ústním jednání, jinak k nim stavební úřad nepřihlédne<sup>34)</sup>. V oznámení o konání ústního jednání musí stavební úřad účastníky o tomto poučit, jestliže tak neučiní, nemůže vůči nim zásadu koncentrace řízení uplatnit a musí přihlédnout i k později vzneseným námítkám. Námítky ve stavebním řízení lze stejně jako námítky (a připomínky) k umístění stavby rozdělit na námítky týkající se správnosti/vhodnosti projednávaného řešení (na které se plně uplatní zásada koncentrace řízení) a námítky k (ne)zákonnosti žádosti nebo postupu stavebního úřadu (na které se koncentrace nevztahuje). Podrobněji je tato otázka rozebrána v kapitole o územním řízení.

I ve stavebním řízení, z části podobně jako při umístování staveb, se nepřihlíží k námítkám, které byly nebo mohly být uplatněny při územním řízení, při poři-

33) Praxe teprve ukáže, jak budou stavební úřady zkoumat, jestli a jak byli informováni vlastníci sousedních pozemků a staveb a hlavně, jak budou zjišťovat, kdy byli informováni, aby byly schopny určit počátek běhu lhůty, ve které mohl ten který soused podat námítky

33) Tzv. zásada koncentrace řízení

Podle ustanovení § 114 odst. 1 může účastník řízení uplatnit námitky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby. Dále může uplatnit námitky vůči požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi dotčeno přímo jeho vlastnické právo, nebo právo založené smlouvou provést stavbu (nebo opatření) nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě (toto se týká zejména stavebníka).

zování regulačního plánu, kterým byla daná stavba umístěna anebo při vydávání územního opatření o stavební uzávěře anebo o asanaci. **Na rozdíl od umístování staveb zákon vylučuje námitky které byly, nebo jen mohly být uplatněny dříve (při umístování jsou vyloučeny jen ty, o kterých bylo dříve rozhodnuto, viz výše).** Úprava občanskoprávních námitek je stejná, jako při umístování staveb (viz rámeček v kapitole o územním řízení).

Stavební úřad musí o vašich námitkách rozhodnout ve stavebním povolení (§ 115 odst. 1). **Nejste-li s vydaným povolením spokojeni, můžete jakožto účastníci podat proti němu odvolání.**

Stavební zákon zakládá nerovné postavení účastníků stavebního řízení. Jak v ustanovení § 113 odst. 3 (doručování oznámení o zahájení řízení) tak i v ustanovení § 115 odst. 5 (doručování stavebního povolení) stanoví, že stavebníkovi a vlastníkovi stavby se doručuje do vlastních rukou a to i tehdy, když se ostatním účastníkům doručuje veřejnou vyhláškou. Stavební zákon v tomto porušuje ústavně zaručenou rovnost účastníků řízení<sup>35)</sup>.

## Zkrácené stavební řízení

Zkrácené stavební řízení upravuje ustanovení § 117 stavebního zákona. V tomto řízení stavebník pouze oznamuje stavbu a dokládá vyjádření osob, které by jinak byly účastníky stavebního řízení podle § 109. Tento postup je možný za předpokladu, že stavebník s **autorizovaným inspektorem** uzavře smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace stavby a jestliže získal souhlasná stanoviska dotčených orgánů.

Autorizovaný inspektor po přezkoumání vydá certifikát a připojí k němu vyjádření osob, které by jinak byly účastníky stavebního řízení (ze zákona vyplývá, že toto vyjádření dává stavebník stavebnímu úřadu a zároveň ho autorizovaný inspektor připojuje ke svému certifikátu.)

Stavební zákon nově zavedl tzv. autorizované inspektory (§ 143 až § 151). Tuto funkci lze chápat jako „lepšího“ autorizovaného projektanta /architekta. Zákon mu totiž dává pravomoc vydávat certifikát k dokumentaci navrhované stavby podle § 117, certifikát pro vydání kolaudačního souhlasu a dohlížet na provádění stavby. Autorizované inspektory jmenuje ministr pro místní rozvoj po vyjádření České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Autorizovaný inspektor musí (krom jiného) mít příslušné vzdělání, 15 let praxe a musí složit zkoušky před komisí jmenovanou ministrem pro místní rozvoj.

**Osoby, které by jinak byly účastníky řízení (mezi nimi i občanská sdružení) mohou vznést ve svém vyjádření námitky proti provádění stavby a autorizovaný inspektor je posoudí a projedná s těmi, kdo je uplatnili a způsob a závěr projednání (i s případnými podklady) připojí k certifikátu.**

Jestliže ani po tomto projednání nedojde k odstranění rozporů, předloží je autorizovaný inspektor stavebnímu úřadu, a ten postupuje jako v případě vypořádávání námitek účastníků ve stavebním řízení<sup>36)</sup>. Stavební úřad buď rozhodne o námitkách anebo rozhodne o nezpůsobilosti stavby pro zkrácené řízení (načež zákon nestanoví, jestli má stavební úřad pokračovat bez dalšího v „plném“ stavebním řízení anebo jestli má stavebník podat novou žádost; při výkladu zákona se přikláníme k druhé variantě).

Stavební zákon dále neříká, jestli (v případě přípustnosti stavby) má stavební úřad vydat na konci zkráceného stavebního řízení stavební povolení, nebo jestli má učinit jiný úkon. Není zde zřejmé, kterým momentem tedy stavebníkovi vzniká oprávnění stavbu realizovat (po vydání certifikátu totiž ještě stavební úřad učiní další úkony – viz. výše).

Z tohoto důvodu je zároveň zcela nejasné, kdy a proti čemu by mohli účastníci uplatnit opravné prostředky (odvolání jako řádný a podnět k přezkumu jako mimořádný opravný prostředek) nebo v jaké lhůtě podávat návrh na obnovu řízení (kdy tato lhůta skončí).

## Veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení

Úprava veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení (§ 116 stavebního zákona) je velmi podobná úpravě veřejnoprávní smlouvy, která stavbu umísťuje.



35) Čl. 37 Listiny základních práv a svobod  
36) Srov. § 114



Se souhlasem dotčeného orgánu může stavební úřad uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo terénních úprav, která nahradí stavební povolení. **Uzavírání veřejnoprávních smluv a další věci s nimi spojené jsou obecně upraveny v části páté správního řádu;** z něj se použijí § 161 až § 168 krom ustanovení § 167 odst. 3.

Zákon výslovně v § 116 odst. 2 stanoví stavebnímu úřadu povinnost oznámit jednání o uzavření smlouvy osobám, které by byly účastníky podle zvláštního zákona (tj. též občanskému sdružení) a to do 7 dnů, ode dne, kdy mu stavebník předložil návrh veřejnoprávní smlouvy.

Podle ustanovení § 4 odst. 1 stavebního zákona (viz rámeček str 23) uzavřením veřejnoprávní smlouvy namísto vydání správního rozhodnutí nesmí být dotčena práva a oprávněné zájmy dotčených osob a zájmy dotčených orgánů.

K účinnému uzavření veřejnoprávní smlouvy je **nezbytný souhlas těch, kteří by jinak byli účastníky řízení o povolení stavby.** Tedy jako sousedé nebo jako zástupci občanského sdružení můžete podmiňovat dání souhlasu ke smlouvě splněním podmínek zajišťujících ochranu vašich práv a zájmů ochrany životního prostředí.

V případě, že jste se dozvěděli, že byla uzavřena taková veřejnoprávní smlouva a přitom nebyl vyžádán váš souhlas, ač měl být, pak můžete napadnout žalobou u soudu neplatnost této veřejnoprávní smlouvy. To samé platí pro občanské sdružení v případě, že byly negativně dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny.

## Doručování veřejnou vyhláškou

V některých situacích není možné nebo vhodné doručovat písemnosti přímo jejich adresátům. Důvodem mohou být rozličné skutečnosti znemožňující přímé doručování fakticky (správní orgán nezná adresu, na kterou by doručoval) nebo činící přímé doručování organizačně a ekonomicky příliš náročným. V některých situacích je navíc žádoucí, aby o činnosti veřejné správy byl informován co nejširší okruh subjektů. V těchto případech je možné provádět doručování tzv. veřejnou vyhláškou, které spočívá ve vyvěšení písemnosti na úřední desce.

Správní řád stanoví, že veřejnou vyhláškou se doručuje:

- osobám neznámého pobytu nebo sídla (§ 25 odst. 1),
- osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat (§ 25 odst. 1),
- osobám, které nejsou známy (§ 25 odst. 1),
- usnesení o ustanovení opatrovníka účastníkům řízení zahájeného z moci úřední, kterým se nepodařilo zahájení řízení oznámit (§ 46 odst. 2),
- v řízení s velkým počtem účastníků (§ 144),
- návrh na vydání opatření obecné povahy (§ 172 odst. 1),
- a v dalších případech, které stanoví zákon (§ 25 odst. 1).

Jiné zákony než správní řád upravují doručování veřejnou vyhláškou z podobných důvodů, které uvádí správní řád. Může jít např. o stavební řízení o liniových stavbách, řízení podle vodního zákona týkající se zvláště rozsáhlých staveb (§ 115 odst. 8 vodního zákona), nařízení mimořádných opatření ministerstvem zdravotnictví při epidemii (§ 80 odst. 1 písm. g) ve spojení s § 94 odst. 4 zákona o ochraně veřejného zdraví) apod. Naopak výslovně je zakázáno doručit veřejnou vyhláškou rozhodnutí o přestupku (§ 80 zákona o přestupcích) nebo ve vylastňovacích řízeních (§ 29 zákona o vylastnění).

Doručení veřejnou vyhláškou se provede tak, že se písemnost, popřípadě oznámení o možnosti převzít písemnost, vyvěsí na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje. Na písemnosti se vyznačí

## OD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PO STAVEBNÍ POVOLENÍ - KDY A JAK SE ÚČASTNIT

den vyvěšení. To, že při doručování veřejnou vyhláškou se písemnost vyvěsí na úřední desce znamená, že tato písemnost musí být čitelná a umístěna tak, aby její obsah byl viditelný. Praxi některých úřadů, které například překládají zveřejňované písemnosti jednu přes druhou, je nutno odmítnout jako nezákonnou.

Zákon naopak umožňuje vyvěsit nikoliv celou písemnost, ale pouze oznámení o možnosti písemnost převzít. Pokud budou správní orgány vyvěšovat pouze toto oznámení, musí dbát na to, aby z oznámení bylo jednoznačně patrné, jaké věci a kterých dotčených osob se týká. Označení věci nemůže být provedeno pouze spisovou značkou.

Písemnost nebo oznámení se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup (na internetu). Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenu, byla-li v této lhůtě splněna i povinnost zveřejnění písemnosti způsobem umožňujícím dálkový přístup. V případě, kdy by na internetu písemnost zveřejněna nebyla, písemnost není doručena. Obtížné výkladové problémy mohou nastat v případě, kdy na internetu byla písemnost zveřejněna pouze omezenou dobu kratší než 15 dnů. Zákon totiž nestanoví, že by na internetu musela být písemnost zveřejněna současně s vyvěšením na úřední desce, ani to, že by na internetu musela být zveřejněna celých 15 dní. Dá se předpokládat, že nebude zásadní vadou, pokud bude písemnost na internetu zveřejněna s jedno či dvoudenním zpožděním. Zásadně však je nezbytné trvat na tom, aby byla písemnost na internetu dostupná ještě v den, který se považuje za den doručení. V případě sporu bude na správním orgánu, aby prokázal, že písemnost byla na internetu nezbytnou dobu zveřejněna.

Pro právní následky doručení veřejnou vyhláškou je pro účastníky nezbytné si uvědomit, že písemnost je patnáctým dnem od vyvěšení doručena a že poté teprve začínají běžet lhůty k dalším procesním úkonům. Proto teprve po uplynutí 15 dní od vyvěšení začíná běžet lhůta k podání odvolání. Pokud by ovšem účastník podal odvolání před doručením, nebude mu tato skutečnost na újmu, protože se má za to, jako by podal odvolání prvním dnem počátku lhůty pro odvolání (§ 83 odst. 1). Jestliže zákon předpokládá doručování všem účastníkům výlučně veřejnou vyhláškou, nemá případné přímé doručení písemnosti účastníkům právní následky. Znamená to např. že lhůty se počítají od doručení veřejnou vyhláškou<sup>37)</sup>.

**Pozor, existuje zde významná výjimka!** V případě informování občanského sdružení veřejnou vyhláškou o zahájení řízení (na základě žádosti podle § 70 zákona

o ochraně přírody a krajiny), počíná běžet osmidenní lhůta k oznámení účasti v řízení hned následující den po vyvěšení, tedy ne až po doručení v 15 den vyvěšení.

Jde-li o řízení, ve kterém se veřejnou vyhláškou doručuje ve správních obvodech několika obcí, správní orgán, který písemnost doručuje, ji nejpozději v den vyvěšení zašle též příslušným obecním úřadům, které jsou povinny písemnost bezodkladně vyvěsit na svých úředních deskách na dobu nejméně 15 dnů. Dnem vyvěšení je den vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který písemnost doručuje. Jinak platí obdobně pravidla uvedená výše (§ 25 odst. 3).

To platí obecně; stavební zákon obsahuje však speciální ustanovení (§ 20), podle kterého se považuje za den vyvěšení den, ve kterém byla písemnost vyvěšena nejpozději. Toto ustanovení se ovšem použije jen pro územní plánování (tj. i umístěování staveb). Ve všech dalších postupech podle stavebního zákona platí obecná úprava podle správního řádu.

Týká-li se veřejná vyhláška záležitosti práv příslušníků národnostních menšin a je-li ve správním obvodu správního orgánu zřízen výbor pro národnostní menšiny nebo jiný orgán pro záležitosti národnostních menšin, veřejnou vyhlášku správní orgán uveřejní též v jazyce příslušné národnostní menšiny (§ 25 odst. 4).

Fyzické osoby, které vykonávají působnost v oblasti veřejné správy, doručují veřejnou vyhláškou prostřednictvím úřední desky obecního úřadu v místě výkonu jejich působnosti (§ 25 odst. 5).

DORUČOVÁNÍ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU



37) usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 26.11.1997, č.j. 6A 28/97-18 (z časopisu Soudní judikatura ve věcech správních, ročník 4, č. 3/2001)



## Úřední deska

Nový správní řád se oproti předcházející úpravě zabývá také úředními deskami. Úřední deska je základním místem pro komunikaci veřejné správy s občany v případech, kdy není vyžadován přímější kontakt. Na úřední desce se objevuje množství důležitých písemností a je proto v zájmu občanů, aby jejich obsah sledovali. Správní orgány by se naopak měly snažit o to, aby byly úřední desky umístěny a obsahově uspořádány uživatelsky příznivým způsobem. Nově se zavádí obecná povinnost veřejné správy zveřejňovat obsah úřední desky na internetu.

Podle § 26 odst. 1 každý správní orgán zřizuje úřední desku, která musí být nepřetržitě veřejně přístupná. Pro orgány územního samosprávného celku se zřizuje jedna úřední deska. Obsah úřední desky se zveřejňuje i způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Úřední desku nezřizují, a na internetu samostatně její obsah nezveřejňují, fyzické osoby, které vykonávají působnost správního orgánu, s výjimkou podnikajících fyzických osob, u nichž výkon této působnosti souvisí s předmětem podnikání (§ 26 odst. 2).

Není-li správní orgán schopen zajistit zveřejnění obsahu úřední desky způsobem umožňujícím dálkový přístup vlastními silami, musí dojít k uzavření veřejnoprávní smlouvy (§ 160) s obcí s rozšířenou působností, v jejímž správním obvodu má tento orgán své sídlo (§ 26 odst. 4). Nedojde-li k uzavření takové veřejnoprávní smlouvy, řeší věc v případě obcí krajský úřad (podle § 65 zákona o obcích přeneše tuto působnost na jiný pověřený obecní úřad) a v případě jiných správních orgánů orgán jim nadřízený (rozhodne, zda bude tuto povinnost vykonávat sám nebo jejím vykonáváním pověří jiný podřízený věcně příslušný správní orgán ve svém správním obvodu). Rozhodnutí nadřízeného správního orgánu se zveřejní nejméně po dobu 15 dnů na úřední desce správního orgánu, který povinnost nesplnil.

## Pořízení kopie stavební dokumentace ze správního spisu

Podle ustanovení § 38 odst. 4 správního řádu je s právem (účastníků) nahlížet do spisu spojeno právo na to, aby správní orgán pořídil účastníkovi kopie spisu nebo jeho části. Nelze ale vyloučit situace, kdy stavební úřad **nesprávně aplikuje § 168 odst. 2 stavebního zákona<sup>38)</sup>** v probíhajícím řízení a na jeho základě odepře účastníkovi právo na pořízení kopie dokumentace stavby, resp. bude její pořízení podmiňovat souhlasem stavebníka. Tímto by však stavební úřad porušil zákon - a přitom rovnost účastníků - tím, že některým ztíží možnost obrany jejich práv.

Aplikace ustanovení § 168 odst. 2 na nahlížení do spisu v probíhajícím řízení je nesprávná. Nahlížení do spisu je komplexně upraveno správním řádem, a ten takové omezení nezavádí. Ze systematického výkladu zákona jasně vyplývá, že druhá a třetí věta ustanovení § 168 odst. 2 se vztahuje pouze na ustanovení Hlavy II stavebního zákona (§ 162 až § 168), která upravuje evidenci územně plánovací činnosti, ukládání písemností do archivu a nahlížení do nich, tj. do archiválií stavebního úřadu a mezi nimi do archivovaných spisů již skončených řízení (viz § 167). Podmiňování poskytování kopií dokumentace souhlasem toho, kdo ji pořídil, se tak nevztahuje na případy, kdy je žádáno o nahlížení do dosud nearchivovaného spisu, tedy např. v rámci probíhajícího řízení.

Dalším způsobem, kterým občas dochází k nezákonnému znemožňování pořizování kopií dokumentace, **je odkaz na autorská práva projektanta nebo stavebníka a jejich ochranu**. Stavební zákon v § 158 odst. 1 stanoví, že projednávaná dokumentace musí být zpracována autorizovanými osobami. Autorizované osoby přitom postupují podle zákona č. 360/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě a označují dokumenty, které zpracují, kulatým razítkem a vlastnoručním podpisem (přesné náležitosti upravuje zákon). Díky kulatému razítku

38) "Vedení spisové služby a nahlížení do spisu se řídí ustanoveními správního řádu a zvláštního právního předpisu (tj. § 68 zákona č. 499/2004 Sb.). Kopii dokumentace stavby stavební úřad poskytne, pokud žadatel předloží souhlas toho, kdo dokumentaci pořídil, případně souhlas vlastníka stavby, které se dokumentace týká. V odůvodněných případech lze usnesením odepřít nahlížení do vybraných částí dokumentace u staveb důležitých pro obranu státu, staveb civilní ochrany a bezpečnosti, popřípadě z důvodu ochrany osob a jejich majetku."

a podpisu stavební úřad pozná, že dokumentaci zpracovala k tomu oprávněná osoba. Dokumentaci, která není takto označena, nemůže stavební úřad ani projednat. Zákon č. 360/1992 Sb. dále v § 13 odst. 5 stanoví, že takto označené dokumenty jsou pro úřední účely veřejnými listinami. Autorský zákon (č. 121/2000 Sb.) přitom výslovně v § 3 písm. a) říká, že ochrana podle práva autorského se nevztahuje na úřední dílo, jímž je právní předpis, rozhodnutí, veřejná listina, veřejně přístupný rejstřík a sbírka jeho listin, jakož i úřední návrh úředního díla a jiná přípravná úřední dokumentace, včetně úředního překladu takového díla, a jiná taková díla, u nichž je veřejný zájem na vyloučení z ochrany.

Je-li tedy projektová dokumentace v souladu se zákonem označená autorizovanou osobou a předložená pro úřední účely (např. ve správním řízení jako podklad pro vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení či obdobného právně závazného aktu), jedná se o veřejnou listinu, na níž se nevztahuje ochrana dle autorského zákona a úřad tak nemůže odmítnout poskytnutí její kopie s odkazem na ochranu duševního vlastnictví - autorských práv<sup>39)</sup>.

## Placení správního poplatku za pořízení kopie ze spisu

Jak již bylo výše zmíněno, za poskytnutí kopie ze spisu je stavební úřad oprávněn požadovat uhrazení správního poplatku<sup>40)</sup>.

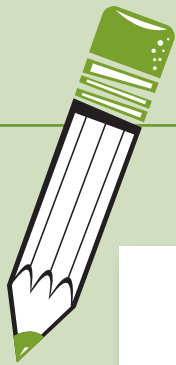
V případě, že je občanské sdružení založené k hájení veřejného zájmu (zde nejčastěji ochrana přírody a krajiny) účastníkem řízení, je ze zákona osvobozeno od placení tohoto správního poplatku (podle odstavce 2. v bodu "osvobození" v části I, položky č. 3 "sazebníku", který je přílohou zákona o správních poplatcích) a to "Od poplatku podle písmene a) této položky jsou osvobozeny nadace a nadační fondy, občanská sdružení a odborové organizace a obecně prospěšné společnosti, založené k poskytování obecně prospěšných činností v oblastech ochrany životního prostředí, ochrany mládeže, ochrany zvířat, sociální péče, zdravotnictví, ochrany života a zdraví osob, kultury, tělovýchovy a sportu, vědy a výzkumu, vzdělávání a výchovy, požární ochrany a ochrany památek, souvisí-li prováděný úkon s činností, pro níž byly tyto subjekty založeny".

V případě, že nejste občanským sdružením (nejednáte za něj), ale jste účastníkem řízení, který není osvobozen, je pro vás řešením pořídit si "výpisy" ze spisu vlastním technickým zařízením – tj. ofotit si co potřebujete vlastním (digitálním) fotoaparátem. V takovém případě se nejedná o úkon stavebního úřadu (fotíte si to sami), a tedy zde není úkon, ze kterého by mohl stavební úřad vybírat správní poplatek (tj. ani ho po vás nemůže chtít). Každý (na rozdíl od orgánu veřejné moci) může činit vše, co zákon výslovně nezakazuje tj. žádný zákon výslovně nezakazuje, abyste si činili výpisy ze spisu ne jen tužkou na papír, ale i elektronickým zařízením.



39) viz: JUDr. Ondřej Tošner : K právu na získávání informací od správních úřadů. Atelier pro životní prostředí, Praha 2003, <http://atelier.ecn.cz/ukaz.php?co=separaty&id=15>

40) Podle zákona č. 634/2004 Sb. o správních poplatcích, části I, položky č. 3 "Sazebníku", který je přílohou zákona, činí poplatek 15,- Kč za každou i započatou stránku, je-li pořizována na kopírovacím stroji nebo na tiskárně počítače. Zaplacení tohoto správního poplatku stavební úřady někdy nevyžadují.



## PLNÁ MOC

podle § 31 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitelé<sup>1)</sup>: (viz. seznam)

**tímto zmocňují**

**Hanu Jéglovou**

bytem v Kostříně, Hlavní 45, 13, 316 00 Kostřín

aby je ve smyslu § 23 stavebního zákona zastupovala jako zástupce veřejnosti při podání a projednání námítky proti vymezení zastavitelné plochy v územním plánu obce Kostřín na pozemcích par. č. 265 a 268/2 v k. ú. Kostřín.

Zmocněnec svým podpisem udělené zmocnění přijímá.

V Kostříně dne ... *datum se vyplní až poté, kdy byl získán poslední podpis potřebný k platnosti*

.....  
Hana Jéglová

Seznam občanů (tj. zmocnitelů) s vlastnoručními podpisy<sup>2)</sup>:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ	DATUM NAROZENÍ	TRVALÉ BYDLIŠTĚ	DATUM	PODPIS
1. Jan Vojtěchovský	11. 10. 1976	Hlavní 14, 316 00 Kostřín	7. 7. 2007	.....
2. Petr Huk	5. 7. 1951	Kolmá 25, 316 00 Kostřín	8. 7. 2007	.....
3. ....				.....
4. atd. — stačí prázdné řádky, občané se mohou dopisovat sami rukou				
5.				

**MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘÍŠ**

Úřad územního plánování  
Mírové náměstí 119  
263 01 Dobříš

**Podatel:** Ing. Radek Pekař, nar. dne 18.4.1979, bytem Vedlejší 7, 316 00 Kostřín

V Kostříně dne 4.7.2007

**Věc: námítka proti vymezení zastavitelné plochy v návrhu územního plánu obce Kostřín**

Podatel je spoluvlastníkem ideální 1/2 pozemků parc. č. 394/1 a parc. č. 394/10 v k.ú. Kostřín, zapsaných na listu vlastnictví č. 952 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj v Příbrami.

Výše uvedené pozemky podatel obhospodařuje jako sad starých, krajových a ohrožených odrůd jabloní. V tomto oboru je registrovaným pěstitel.

Dle návrhu územního plánu obce Kostřín má být mimo jiné vymezena zastavitelná plocha o výměře 1,1 ha na severu katastrálního území obce na pozemcích par. č. 265 a 268/2 v k.ú. Kostřín, jejichž funkční využití je navrhováno jako plochy výroby a služeb. Specifikovaného území se dotýkají námítky podatele.

Podatel tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) následující námítky, které odůvodňuje takto:

Při vymezování zastavitelných ploch musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona. V odst. 4 tohoto ustanovení je upraveno, že „zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“. Rovněž toto ustanovení obsahuje požadavek na ochranu nezastavěného území: „...chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti...určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch.“ Podle § 43 odst. 1 cit. zák. pak územní plán vymezí plochy k opětovnému využití znehodnoceného území.

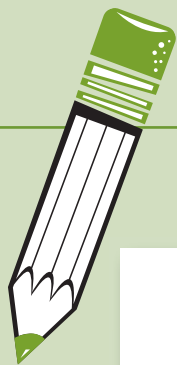
V jižní části katastru obce Kostřín se nachází jen omezeně využívaný a chátrající areál bývalého zemědělského družstva. Podatel má za to, že právě toto území je nejvhodnější lokalitou pro vymezení plochy výroby a služeb, a že pouze využití tohoto znehodnoceného území pro navrhovaný účel může být v souladu s výše citovanými ustanoveními stavebního zákona.

Při pořizování ÚP dále nebyl brán v potaz možný konflikt vlastnického práva podatele s budoucími vlastníky a nájemci plánované výrobní zóny. Dle návrhu ÚP má být zásobování vodou prováděno z vlastní studny zóny. To povede k úbytku podzemních vod pod pozemkem ve vlastnictví podatele využívaném pro zavlažování sadu.

**V souladu s výše uvedeným podatel žádá, aby námítkou napadnutá část návrhu územního plánu obce Kostřín byla z návrhu vypuštěna.**

.....  
Ing. Radek Pekař





**Nejvyšší správní soud  
Masarykova 31  
657 40 Brno**

*Navrhovatel:* Ing. Radek Pekař, nar. dne 18.4.1979, bytem Vedlejší 7, 316 00 Kostřín

*Odpůrce:* Zastupitelstvo obce Kostřín, Hlavní 22, 316 00 Kostřín

**Návrh na zrušení části opatření obecné povahy - Územního plánu obce Kostřín vydaného  
Zastupitelstvem obce Kostřín dne 20.9.2007**

DVOJMO

Soudní poplatek 1000 Kč zaplacen v kolcích:

**I.  
Skutkový stav**

Dne 20.9.2007 vydal odpůrce Územní plán obce Kostřín. Územní plán nabyl účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení na úřední desce obce, tj. 9.10.2007.

Navrhovatel je spoluvlastníkem ideální 1/2 pozemků parc. č. 394/1 a parc. č. 394/10 v k.ú. Kostřín, zapsaných na listu vlastnictví č. 952 v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj v Příbrami.

Dne 4.7. podal navrhovatel jako dotčený vlastník nemovitostí ve smyslu § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon námitku proti vymezení zastavitelné plochy v návrhu územního plánu obce Kostřín na pozemcích par. č. 265 a 268/2 v k.ú. Kostřín.

O této námitce Zastupitelstvo obce při vydání územního plánu nerozhodlo.

**II.  
K přípustnosti návrhu**

Územní plán se podle § 43 odst. 4 stavebního zákona vydává jako opatření obecné povahy podle § 171 a násl. zák. č. 500/2004 Sb., správní řád.

Ten, kdo tvrdí, že byl opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen na svých právech, může podle § 101a zák. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní podat návrh na jeho zrušení. Navrhovatel je vlastníkem nemovitostí, které sousedí s pozemky vymezenými územním plánem obce Kostřín jako zastavitelná plocha.

Správním orgánem příslušným k vydání územního plánu stanovil § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona zastupitelstvo obce. Zastupitelstvo obce je zároveň ve smyslu § 4 odst. 1 písm. a) s.ř.s. orgánem územního samosprávného celku. Na základě cit. ustanovení ve spojení s § 101c s.ř.s. se na jeho rozhodnutí ve smyslu výše uvedeného ustanovení stavebního zákona vztahuje pravomoc Nejvyššího správního soudu.

### III. Důvody návrhu

#### 1. Odpůrce vymezil zastavitelnou plochu v rozporu se stavebním zákonem

Při vymezování zastavitelných ploch musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona. V odst. 4 tohoto ustanovení je upraveno, že „zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“. Rovněž toto ustanovení obsahuje požadavek na ochranu nezastavěného území: „...chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti...určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných ploch.“ Podle § 43 odst. 1 cit. zák. pak územní plán vymezí plochy k opětovnému využití znehodnoceného území.

V jižní části katastru obce Kostřín se nachází jen omezeně využívaný a chátrající areál bývalého zemědělského družstva. Navrhovatel ve své námitce ze dne 4.7.2007 namítal, že toto území je nevhodnější lokalitou pro vymezení plochy výroby a služeb, a že pouze využití tohoto znehodnoceného území pro navrhovaný účel může být v souladu s výše citovanými ustanoveními stavebního zákona.

#### 2. Odpůrce v rozporu se stavebním zákonem nerozhodl o námitce navrhovatele

Navrhovatel uplatnil svou námitku dne 4.7.2007, vzhledem k tomu že veřejné projednání návrhu územního plánu obce Kostřín se konalo 9.7.2007, je zřejmé, že tato námitka byla uplatněna ve lhůtě podle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pořizovatel územního plánu Městský úřad Dobříš byl povinen podle § 54 odst. 1 předložit Zastupitelstvu obce Kostřín návrh územního plánu s odůvodněním. Součástí tohoto odůvodnění musí být podle § 172 odst. 5 správního řádu ve spojení s § 43 odst. 4 a § 53 odst. 1 stavebního zákona rozhodnutí o námitkách, které musí obsahovat vlastní odůvodnění. V případě, že zastupitelstvo nesehlasí s předloženým návrhem územního plánu vrátí jej k přepracování nebo jej zamítne. To se nestalo a zastupitelstvo předložený územní plán vydalo, aniž by rozhodlo o námitce navrhovatele.

Tímto postupem zkrátil odpůrce navrhovatele na právech daných ustanoveními výše uvedených právních předpisů.

### IV. Závěrečný návrh

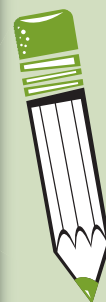
S ohledem na výše uvedené skutečnosti navrhovatel navrhuje, aby Nejvyšší správní soud vydal tento

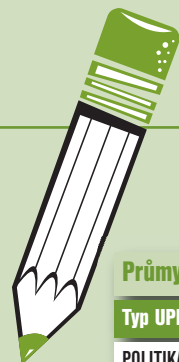
#### rozsudek:

**Územní plán obce Kostřín vydaný Zastupitelstvem obce Kostřín dne 20.9.2007 se v části týkající se vymezení zastavitelné plochy na pozemcích par. č. 265 a 268/2 v k.ú. Kostřín zrušuje dnem vyhlášení tohoto rozsudku.**

V Kostříně 12. 10. 2007

Ing. Radek Pekař





### Průmyslová zóna nebo dálnice (v případě, že oba záměry vyžadují posouzení vlivů na ŽP)

Typ UPD	Kde se záměr schvaluje	Jak se účastnit
POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE	ano - vymezuje plochy a koridory mezinárodního a republikového významu	každý-připomínky
ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	ano - vymezuje plochy a koridory nadmístního významu na území kraje <sup>42)</sup>	každý-připomínky, obec a zástupce veřejnosti- námítky
ÚZEMNÍ PLÁN	ano - zpřesní plochu nebo koridor s ohledem na podrobnost ÚP a to v souladu s nadřazenou ÚPD	každý-připomínky, dotčený vlastník nemovitostí a zástupce veřejnosti-námítky.
REGULAČNÍ PLÁN	ano - umístí stavbu v zastavěném území nebo zastavitelné ploše	každý-připomínky, Dotčený vlastník nemov., obec a obč. sdružení-námítky
Forma umístění	Je možná	Jak se účastnit
REGULAČNÍ PLÁN	ano	každý-připomínky, Dotčený vlastník nemov., obec a obč. sdružení-námítky
ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ	ano	každý-připomínky, Dotčený vlastník nemov., obec a obč. sdružení-námítky
ZJEDNODUŠENÉ ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ	ne, ano (kdyby bylo rozhodnuto, že se posouzení vlivů na ŽP nevyžaduje)	každý-připomínky, dotčený vlastník nemov., obec a obč. sdružení-námítky
ÚZEMNÍ SOUHLAS	ne	-
VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVA	ano	veřejnost - když se o ní dozví - připomínky ti, kteří by byli účastníky řízení dávají souhlas s uzavřením smlouvy
ÚZEMNĚPLÁNOVACÍ INFORMACE	stavebník ji může dostat, ale územně plánovací informace nenahradí umístění stavby	-
Forma povolení	Je možná	Jak se účastnit
OHLÁŠENÍ	ne	-
STAVEBNÍ ŘÍZENÍ	ano	účastníci - námítky a případně odvolání
ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ	ano	účastníci - námítky a případně odvolání
VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVA	ano	veřejnost - když se o ní dozví - připomínky ti, kteří by byli účastníky dávají souhlas s uzavřením smlouvy

### Supermarket nebo obytný dům (v případě, když si nevyžadují posouzení vlivů na ŽP)

Typ UPD	Kde se záměr schvaluje	Jak se účastnit
POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE	ne	-
ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	ne	-
ÚZEMNÍ PLÁN	ano - vymezí plochu pro uvedené záměry, zpravidla jako plochu občanského vybavení, příp. plochu bydlení nebo plochu smíšeně obytnou	každý-připomínky, dotčený vlastník nemovitostí a zástupce veřejnosti-námítky
REGULAČNÍ PLÁN	ano - umístí supermarket do plochy vymezené územním plánem	každý-připomínky, dotčený vlastník nemov., obec a obč. sdružení-námítky
Forma umístění	Je možná	Jak se účastnit
REGULAČNÍ PLÁN	ano	každý-připomínky, dotčený vlastník nemov., obec a obč. sdružení-námítky
ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ	ano	každý-připomínky, dotčený vlastník nemov., obec a obč. sdružení-námítky
ZJEDNODUŠENÉ ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ	ano - obytný dům, u supermarketu požadujete posouzení vlivů na ŽP, pak - ne	každý-připomínky, dotčený vlastník nemov., obec a obč. sdružení-námítky
ÚZEMNÍ SOUHLAS	ano <sup>43)</sup> - obytný dům - ne - supermarket	veřejnost připomínky, účastníci námítky i odvolání
VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVA	ano	veřejnost - když se o ní dozví - připomínky - ti, kteří by byli účastníky řízení dávají souhlas s uzavřením smlouvy
ÚZEMNĚPLÁNOVACÍ INFORMACE	stavebník ji může dostat, v závislosti na charakteru stavby může anebo nemůže tato informace nahradit umístění <sup>44)</sup>	těžko - v případě, že se o ní dozvíte, jedná se o stavbu, u které tato informace může nahradit umístění a přitom s ní nesouhlasíte, pak: veřejnost připomínky, dotčený soused či sdružení námítky a odvolání
Forma povolení	Je možná	Jak se účastnit
OHLÁŠENÍ	ano <sup>45)</sup> - obytný dům, ne - supermarket	když ano, pak:každý- připomínky (když se vůbec dozví),dotčený vlastník nemovitostí, obec
STAVEBNÍ ŘÍZENÍ	ano	účastníci - námítky a případně odvolání
ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ	ano	účastníci - námítky a případně odvolání
VEŘEJNOPRÁVNÍ SMLOUVA	ano	veřejnost - když se o ní dozví, může posílat připomínkyti, kteří by byli účastníky dávají

42) Zde lze posuzovat různé varianty. Za tímto účelem by měl pořizovatel zpracovat územní studii před návrhem Zásad (viz § 36 odst. 2 ve spojení s § 30 odst. 1)

43) záleží na velikosti viz § 96 odst. 2 písmeno b) a na něj navazující § 104 odst. 1 a odst. 2 písmena a) až d)

44) viz § 104 odst. 1 a odst. 2 písmena a) až d)

45) viz § 104 odst. 1 a odst. 2 písm. a) -

# Zelený kruh dosud vydal:

## **Infolisty:**

- Předsednictví Radě EU - příležitost pro české ekologické organizace. Zelený kruh, 2008.
- Politika územního rozvoje - Kdo rozhodne o našem životním prostředí? Zelený kruh, 2008.
- Priority ekologických organizací pro české předsednictví EU. Zelený kruh, 2008.
- Limity soudní ochrany v Čechách - sborník z mezinárodní konference 2008. Zelený kruh, 2008.
- SWOT analýza přístupu ke spravedlnosti. Zelený kruh, 2008.
- Účast veřejnosti a nový stavební zákon. Zelený kruh, 2007.
- Společenská odpovědnost firem a ochrana životního prostředí. Zelený kruh, 2007.
- Pověz mi, kdo je nejkrásnější aneb parlament a životní prostředí v letech VII 2002-2006. Zelený kruh, 2006.
- Biomasa - návrat k lokální surovinové politice a šance pro ekologické nevládní organizace. Zelený kruh, 2006.
- REACH - Nová chemická politika EU. Zelený kruh, 2005.
- Financování péče o území NATURA 2000. Zelený kruh, 2005.
- Nevládní neziskové organizace pomáhají životnímu prostředí. Zelený kruh, 2005.
- Volební priority ekologických organizací. Zelený kruh, 2005.
- Za cestu k zelenější Evropě (stanovisko environmentálních organizací k regionální evropské politice po roce 2006). Zelený kruh, Hnutí DUHA, ARNIKA, EPS, ČSOP; 2005.
- Pověz mi, kdo je nejkrásnější aneb parlament a životní prostředí VI (2004). Zelený kruh, 2004.
- Pověz mi, kdo je nejkrásnější aneb parlament a životní prostředí V (2003). Zelený kruh, 2003.
- Pověz mi, kdo je nejkrásnější aneb parlament a životní prostředí v letech 1998-2000. Zelený kruh, 2002.

## **Zprávy o implemetaci Aarhuské úmluvy:**

- Zpráva o implementaci Aarhuské úmluvy 2007. Zelený kruh, 2007
- Zpráva o implementaci Aarhuské úmluvy 2006. Zelený kruh, 2006.
- Zpráva o implementaci Aarhuské úmluvy 2005. Zelený kruh, 2005.

## **Edice APEL:**

- Energie NADOSAH, bezpečnostní, sociální a ekonomické výzvy decentralizované energetiky. Zelený kruh & Hnutí DUHA; 2008.
- Česká stopa, ekologické a sociální dopady domácí spotřeby za našimi hranicemi. Zelený kruh & Hnutí DUHA; 2006.
- České perverzní dotace, analýza veřejných podpor s negativním dopadem na životní prostředí. Zelený kruh & Hnutí DUHA; 2005.
- Stěpá ulice- politika dálkové přepravy zboží, její ekonomické souvislosti, ekologické důsledky a možná řešení. Zelený kruh & Hnutí DUHA; 2005.

## **Pracovní listy pro učitele:**

- Odpovědná spotřeba. Zelený kruh, 2007. NOVINKA!
- Hra o zemi a ekologická stopa. Zelený kruh, 2005.
- Metody aktivního učení. Zelený kruh, 2005.
- Pereme (se) každý den. Zelený kruh, 2003
- Vetřelec - chcete, aby nás dostal? Aneb kde končí odpad v Praze. Zelený kruh, 2003
- Jaký je stav životního prostředí u nás? Zelený kruh, 2002

*Veškeré publikace jsou k dispozici zdarma.  
Pokud máte o publikace zájem, pište na [renata.adamova@zelenykruh.cz](mailto:renata.adamova@zelenykruh.cz).*



## **Od územního plánování po stavební povolení - kdy a jak se účastnit**

**Zelený kruh, 2008**

Zelený kruh je asociací 28 ekologických nevládních neziskových organizací.

Program Legislativní centrum zprostředkovává ekologickým organizacím informace z oblasti environmentální legislativy, iniciuje a vydává společné připomínky a návrhy a podílí se na jejich prosazování.

Autoři: Pavel Černohous, Luděk Šikola

Editace: Alena Dodoková, Zuzana Drhová, Petra Humlíčková.



Ministerstvo životního prostředí  
České republiky

Vydání publikace bylo finančně podpořeno v grantovém řízení MŽP.  
Materiál nemusí vyjadřovat stanoviska MŽP.

Tištěno na recyklovaném papíře.

Zelený kruh, Lublaňská 18, 120 00 Praha 2  
[www.zelenykruh.cz](http://www.zelenykruh.cz)

ISBN 978-80-239-9951-8