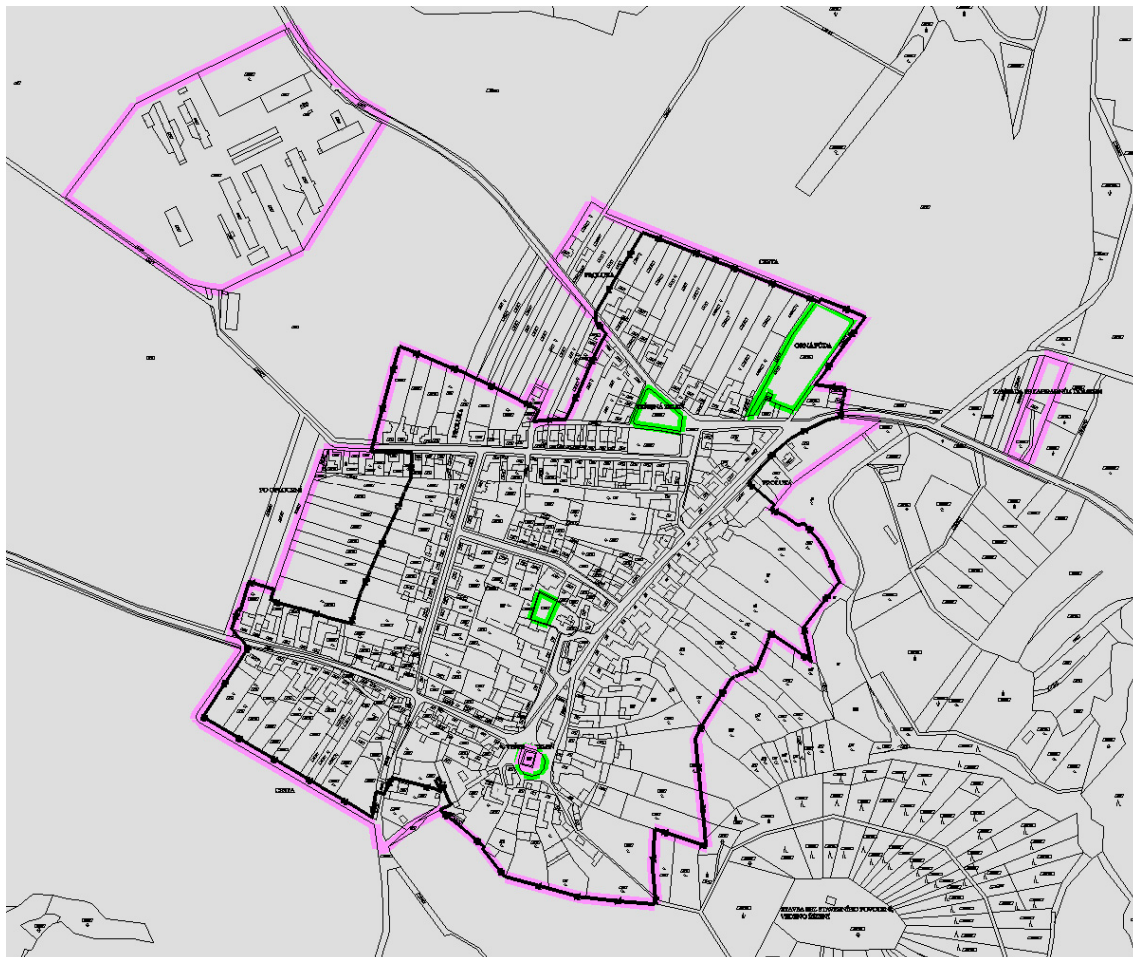


VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

metodický pokyn



Účel vymezení zastavěného území

Související pojmy

Podklady nutné pro vymezení zastavěného území

Návrh zastavěného území vymezeného samostatným postupem

Projednání a řízení o vydání návrhu zastavěného území

Vydání vymezení zastavěného území

Možnost přezkumu

Zastavěné území v územním plánu

Související legislativní předpisy

Příklady vymezení zastavěného území v mapovém podkladu



Ministerstvo pro místní rozvoj

Ústav územního rozvoje

duben 2007

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(ve smyslu stavebního zákona)

Metodický pokyn

Obsah:

1. Účel vymezení zastavěného území
2. Související pojmy
3. Podklady nutné pro vymezení zastavěného území
4. Návrh zastavěného území vymezeného samostatným postupem
5. Příklady vymezení zastavěného území v mapovém podkladu
6. Projednání a řízení o vydání návrhu zastavěného území
7. Vydání vymezení zastavěného území
8. Možnost přezkumu
9. Zastavěné území v územním plánu
10. Související legislativní předpisy

Příloha č. 1: Příklady vymezení zastavěného území v mapovém podkladu.

*Poznámka: Nejčastější dotazy k vymezení zastavěného území kladené Konzultačnímu středisku a odpovědi na ně jsou uvedeny na [www:
http://www.uur.cz/default.asp?ID=2489](http://www.uur.cz/default.asp?ID=2489)*

Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování
Ústav územního rozvoje, Brno
duben 2007

1. Účel vymezení zastavěného území

V zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb., jsou stanoveny **cíle územního plánování** v § 18, kde se uvádí:

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat 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 zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Účelem stanovení průběhu hranice zastavěného území je vytvořit předpoklady pro dosažení těchto cílů, tj. pro soustředování nové výstavby zejména do zastavěného území, jeho hospodárné využívání a pro zvýšení ochrany okolní krajiny.

Vymezení zastavěného území je tak nástrojem, který slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou a dostatečně neprověřenou přeměnou na území zastavěné, k hospodárnému využívání zastavěného území a k ochraně nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území.

Vymezené zastavěné území je rovněž jedním z předpokladů pro možnost vedení zjednodušeného územního řízení nebo vydání územního souhlasu.

Vymezení zastavěného území musí vycházet z účelu, pro který se provádí, musí být vždy jednoznačné a nezpochybnitelné.

Zastavěným územím se rozumí území vymezené územním plánem nebo samostatným postupem podle stavebního zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“).

2. Související pojmy

Intravilán

Tento pojem byl stanoven ve vyhlášce ministerstva zemědělství a lesního hospodářství č. 97/1966 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. V této vyhlášce se v § 4 odst. 4 uvádí:

„Zastavěnou částí obce (intravilán) se rozumí území, které ke dni účinnosti zákona je souvisle zastavěno nebo jinak technicky upraveno pro potřeby obce (sídlště). Do zastavěného území obce se zahrnují i pozemky, které jsou zemědělskou půdou, nevytváří však se zemědělským půdním fondem souvislý celek (jsou od něho odděleny souvislou zástavbou nebo zabíhají do zastavěné části a jsou tvarově i rozlohově nevhodné k zemědělskému obhospodařování mechanizačními prostředky).“

Vyhláška federálního ministerstva zemědělství a výživy č. 142/1976 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, v § 10 odst. 1 uvádí:

„Zastavěným územím obce ... se rozumí území, které bylo ke dni 1. 9. 1966 souvisle zastavěno nebo jinak technicky upraveno pro potřeby obce. ... Hranice zastavěného území obce se zobrazí v pozemkových mapách evidence nemovitostí.“

Definicemi intravilánu se není nutné v praktické činnosti orgánů územního plánování zabývat, pro územně plánovací činnost se hranice přebírá z mapového podkladu, do kterého byla v minulosti zakreslena.

Zastavěný stavební pozemek

Stavební zákon uvádí v § 2 odst. 1:

„V tomto zákoně se rozumí:

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“

Stavební parcela, pozemková parcela

Tyto pojmy jsou definovány v § 27 písm. c) a d) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, takto:

„Pro účely tohoto zákona se rozumí

- b) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- c) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.“*

Zemědělský pozemek, lesní pozemek, zastavěné plochy a nádvoří

Katastrální zákon v § 2 odst. 3 uvádí:

„Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen zemědělské pozemky), lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.“

Nezastavitelný pozemek

Stavební zákon uvádí v § 2 odst. 1:

„V tomto zákoně se rozumí

e) nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to

1. pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému 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.“

Nezastavěné území

Stavební zákon uvádí v § 2 odst. 1:

„V tomto zákoně se rozumí

f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.“

Plocha

Stavební zákon uvádí v § 2 odst. 1:

„V tomto zákoně se rozumí

g) plochou část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam.“

Zastavitelná plocha

Stavební zákon uvádí v § 2 odst. 1:

„V tomto zákoně se rozumí

j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.“

Zastavěná plocha

Ministerstvo financí definuje v rámci zásad pro poskytování prostředků státního rozpočtu při financování programů reprodukce majetku – program 298110, tento pojem takto:

„Zastavěná plocha je plocha půdorysného řezu vymezená obvodem svislých konstrukcí budovy v rovině upraveného terénu.“

V definici pojmů katastru nemovitostí je tento pojem definován takto:

„Zastavěná plocha stavby je ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“

Útvar rozvoje hl. města Prahy definuje tento pojem (jak je uvedeno ve Slovníku stavebních pojmů – Pozemní stavitelství) takto:

„Zastavěná plocha je plochou půdorysného řezu budovy vymezenou vnějším obvodem svislých konstrukcí v 1.nadzemním podlaží, zvětšenou o plochu vykonzolovaných prvků umístěných níže, než 3 m nad terénem nebo přesahující přes vnější obvod svislé konstrukce více než 1,2 m.“

Veřejné prostranství

V § 34 zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), se uvádí:

„Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“

Stavební zákon i vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, u veřejného prostranství odkazují na obecní zřízení. V § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., se dále uvádí:

„Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, sloučitelné s účelem veřejných prostranství.“

Proluka

Ve Slovníku stavebních pojmů – Pozemní stavitelství je proluka definována takto:

„Proluka je nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění.“

Tento pojem však není definován v souvislosti s vymezením zastavěného území.

Vhodnost a rozsah zahrnutí volných (nezastavěných) pozemků charakteru proluky do zastavěného území se proto v tomto případě zjišťuje individuálně dle specifických podmínek území a posuzuje při projednávání územního plánu nebo při místním šetření dle § 59 odst. 3 stavebního zákona.

Při tomto rozhodování je však vždy nutno dbát dodržování cílů územního plánování, tj. chránit nezastavěné území a nezastavitelné pozemky.

Opatření obecné povahy

Obecná úprava tohoto institutu je obsažena v části šesté zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. V ustanovení § 171 správního řádu je institut vymezen negativně, a to tak, že opatření obecné povahy *„není právním předpisem ani rozhodnutím.“*

Dle Wikipedie, otevřené encyklopedie:

*„**Opatření obecné povahy** je správním aktem s konkrétně určeným předmětem (vztahuje se tedy k určité konkrétní situaci) a s obecně vymezeným okruhem adresátů. Opatření obecné povahy nemůže být ani právním předpisem, ani individuálním rozhodnutím. Nemůže nahrazovat podzákonnou normotvorbu ani nad rámec zákona stanovovat nové povinnosti; slouží toliko ke konkretizaci již existujících povinností vyplývajících ze zákona.“*

Příkladem opatření obecné povahy jsou ..., zásady územního rozvoje, územní plán.

K řízení o zrušení vadného opatření obecné povahy nebo jeho částí je příslušný Nejvyšší správní soud.“ (viz § 171 až 174 správního řádu, § 101a až 101d soudního řádu správního).

3. Mapové podklady nutné pro vymezení zastavěného území

Pro návrh vymezení zastavěného území postupem podle § 59 odst. 1 stavebního zákona jsou podkladem kopie katastrální mapy příslušného území a kopie mapy s vyznačeným intravilánem, pokud není intravilán vyznačen v katastrální mapě. Tyto mapové podklady zajišťuje obec, pro kterou je zastavěné území pořizováno.

Pokud je návrh vymezení zastavěného území součástí územního plánu, vychází se při volbě mapových podkladů z ustanovení § 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Katastrální mapa je podle § 27 písm. i) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, polohopisnou mapou velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru. Jednotlivé listy katastrální mapy jsou v měřítku 1 : 1 000, 1 : 2 000 nebo v měřítku 1 : 2 880 a jsou k dispozici v digitální nebo analogové podobě.

Ve vektorových mapách, tj. digitálních a digitalizovaných mapách, vzniklých od účinnosti katastrálního zákona, již nebyl průběh hranic intravilánu zobrazován. Dle sdělení Českého úřadu zeměměřického a katastrálního je i v tomto případě průběh hranice intravilánu zobrazen v mapě na plastové folii, která byla vektorovou mapou nahrazena; kopie těchto map, pokud je nemá obec k dispozici, budou na žádost obecního úřadu obce, pro kterou je pořizováno vymezení zastavěného území, vydány příslušným katastrálním pracovištěm katastrálního úřadu do 30 dnů, ve výjimečných případech, např. při technických problémech, do 60 dnů. V případě prodloužení termínu má katastrální pracoviště informovat o této skutečnosti obecní úřad.

4. Návrh zastavěného území vymezeného samostatným postupem

Není-li vydán územní plán, může obec požádat o pořízení vymezení zastavěného území úřad územního plánování (případně obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti – viz § 6 odst. 2 stavebního zákona), kterému zároveň předá kopii katastrální mapy příslušného území a kopii mapy s vyznačeným intravilánem, pokud není intravilán vyznačen v katastrální mapě.

Při vymezení zastavěného území se postupuje podle § 58 stavebního zákona.

Na území obce se vymezuje jedno nebo více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy nebo do lesních pozemků (viz katastrální zákon), a dále pozemky vně intravilánu, a to: zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

Na území obce se dále případně vymezení nezastavitelné pozemky podle § 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, pokud se v území vyskytují. Jedná se o pozemky, u kterých má obec zájem na zachování a ochraně jejich současného způsobu využití (park, veřejná zeleň) a dále pozemky, o jejichž využití bude definitivně rozhodnuto v rámci územního plánu a do doby jeho vydání je nutno je chránit před využitím nevhodným.

Do zastavěného území se nezahrnují pozemky, na které bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení, ale pozemek dosud není v katastru nemovitostí evidovaný jako stavební parcela – viz § 2 odst. 1 písm. c). Touto skutečností není zpochybněna možnost výstavby podle uvedených rozhodnutí.

Zastavěné území je možno aktualizovat pouze územním plánem (v dalším období jeho změnou), nebo jeho novým samostatným vymezením. Jedná se například o změny při zahrnutí staveb realizovaných v zastavitelných plochách vymezených zásadami územního rozvoje, nebo realizovaných v souladu s § 18 odst. 5 stavebního zákona.

5. Příklady vymezení zastavěného území v mapovém podkladu

Grafické příklady vymezení zastavěného území jsou uvedeny v **Příkladech č. 1 až 7.**

6. Projednání a řízení o vydání návrhu vymezení zastavěného území

• Projednání s dotčenými orgány a obcí

- Úřad územního plánování (případně obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti – viz § 6 odst. 2 stavebního zákona), dále jen „pořizovatel“, do 60 dnů od obdržení žádosti a příslušných mapových podkladů navrhne vymezení zastavěného území a svolá místní šetření za účasti dotčené obce a dotčených orgánů hájících veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa a státní památkové péče; konání místního šetření oznámí nejméně 15 dnů předem.
- Dotčené orgány uplatní svá stanoviska do 30 dnů ode dne místního šetření, jinak se k nim nepřihlíží.
- Pořizovatel upraví návrh vymezení zastavěného území v souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů. Při řešení rozporů se postupuje podle § 136 odst. 6 správního řádu.

• Řízení o vydání vymezení zastavěného území (formou opatření obecné povahy)

- Pořizovatel vede o návrhu zastavěného území projednaného s dotčenými orgány řízení o jeho vydání; námitky mohou podat pouze vlastníci pozemků uvedených v § 58 odst. 2 stavebního zákona a vlastníci sousedících pozemků.
- Návrh vymezení zastavěného území se vystaví u příslušné obce k nahlédnutí.
- Veřejnou vyhláškou se doručí oznámení se základními údaji o obsahu návrhu vymezení zastavěného území s uvedením, kdy a kde je možné do něj nahlédnout a s výzvou k uplatnění připomínek a námitek.
- Oznámení se zveřejní též způsobem umožňujícím dálkový přístup.
- Oznámení musí být zveřejněno nejméně po dobu 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky, návrh musí být vystaven po dobu vyvěšení oznámení a v průběhu lhůty pro podání připomínek a námitek.
- Ve lhůtě do 30 dnů ode dne zveřejnění může kdokoliv podat připomínky, vlastníci pozemků náležejících do zastavěného území a vlastníci sousedních pozemků mohou podat odůvodněné námitky.
- Pořizovatel vyhodnotí námitky a připomínky a případně upraví návrh, včetně odůvodnění, které vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona.
- Dojde-li úpravou ke změně, svolá pořizovatel místní šetření, což oznámí 15 dnů předem obci a dotčeným orgánům; v zápise z místního šetření mohou uplatnit dotčené orgány svá stanoviska, případné rozpory se řeší podle § 136 odst. 6 správního řádu.

- **Výpis příslušných částí ze správního řádu**

K procesu vydání návrhu zastavěného území formou opatření obecné povahy se vztahují zejména následující ustanovení správního řádu:

Část šestá OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

- § 171 *Podle této části postupují správní orgány v případech, kdy jim zvláštní zákon ukládá vydat závazné opatření obecné povahy, které není právním předpisem ani rozhodnutím.*
- § 172
 - (1) *Návrh opatření obecné povahy s odůvodněním správní orgán po projednání s dotčenými orgány uvedenými v § 136 doručí veřejnou vyhláškou podle § 25, kterou vyvěsí na své úřední desce a na úředních deskách obecních úřadů v obcích, jejichž správních obvodech se má opatření obecné povahy týkat, a vyzve dotčené osoby, aby k návrhu opatření podávaly připomínky nebo námitky. V případě potřeby se návrh zveřejní i jiným způsobem, v místě obvyklém. Návrh opatření musí být zveřejněn nejméně po dobu 15 dnů.*
 - (2) *Není-li vzhledem k rozsahu návrhu možno zveřejnit jej na úřední desce v úplném znění, musí být na úřední desce uvedeno, o jaké opatření obecné povahy jde, čímž zájmu se přímo dotýká a kde a v jaké lhůtě se lze s návrhem seznámit. Úplné znění návrhu včetně odůvodnění však musí být i v takovém případě zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup.*
 - (3) *Řízení o návrhu opatření obecné povahy je písemné, pokud zákon nestanoví nebo správní orgán neurčí, že se koná veřejné projednání návrhu. Doba a místo konání veřejného projednání správní orgán oznámí na úřední desce nejméně 15 dnů předem; oznámení zveřejní též na úředních deskách obecních úřadů v obcích, jejichž správních obvodech se má opatření obecné povahy týkat. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, je možné tuto dobu zkrátit; nestanoví-li zákon jinak, musí zkrácená doba činit nejméně 5 dní.*
 - (4) *K návrhu opatření obecné povahy může kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit u správního orgánu písemné připomínky nebo na veřejném projednání ústní připomínky. Správní orgán je povinen se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění.*
 - (5) *Vlastníci nemovitostí, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy související s výkonem vlastnického práva mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, nebo určí-li tak správní orgán, i jiné osoby, jejichž oprávněné zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, mohou podat proti návrhu opatření obecné povahy písemné odůvodněné námitky ke správnímu orgánu ve lhůtě 30 dnů ode dne jeho zveřejnění. Zmeškání úkonu nelze prominout. O námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává. Jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko. Rozhodnutí o námitkách, které musí obsahovat vlastní odůvodnění, se uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy (§ 173 odst. 1). Proti rozhodnutí se nelze odvolat ani podat rozklad. Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.*

○ § 173

(1) Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí veřejnou vyhláškou; opatření obecné povahy zveřejní též na úředních deskách obecních úřadů v obcích, jejichž správních obvodech se opatření obecné povahy týká. Ustanovení § 172 odst.1 platí obdobně. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Hrozí-li vážná újma veřejnému zájmu, může opatření obecné povahy nabýt účinnosti již dnem vyvěšení; stanoví-li tak zvláštní zákon, může se tak stát před postupem podle § 172. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

(2) Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.

(3) Povinnost, která je stanovena zákonem a jejíž rozsah je v mezích zákona určen opatřením obecné povahy, lze exekučně vymáhat jedině tehdy, jestliže bylo vydáno rozhodnutí, které existenci této povinnosti prohlásilo a v němž byla osoba, jež tuto povinnost má, jmenovitě uvedena.

○ § 174

(1) Pro řízení podle této části platí obdobně ustanovení části první a přiměřeně ustanovení části druhé.

(2) Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

Stavební zákon je ve vztahu ke správnímu řádu speciálním zákonem. Úprava uvedená ve stavebním zákoně, která se v některých částech liší od správního řádu, má proto přednost. Jedná se např. o ustanovení § 20 a § 60 stavebního zákona.

7. Vydání vymezení zastavěného území

K vydání vymezení zastavěného území samostatným postupem se vztahuje § 60 stavebního zákona a dále § 171 až § 174 správního řádu.

Vydání vymezení zastavěného území:

- Vymezení zastavěného území vydává rada obce v přenesené působnosti formou opatření obecné povahy.
- Vymezení zastavěného území lze vydat jen v souladu s výsledky projednání; pokud rada nesouhlasí s návrhem, schválí pokyny pro přepracování návrhu a vrátí návrh pořizovateli k úpravě a k novému projednání. Pokyny pro přepracování musí být v souladu s § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona.
- Vymezení zastavěného území (vydávané formou opatření obecné povahy) musí obsahovat odůvodnění; rozhodnutí o námitkách, které musí obsahovat vlastní odůvodnění, se uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy.
- Vymezení zastavěného území se oznámí veřejnou vyhláškou na úředních deskách obce a pořizovatele a zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup; není-li možné zveřejnit celý obsah, vyvěsí se na úřední desce a zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup oznámení se základními údaji o obsahu s uvedením, kdy a kde je možné do vymezení nahlédnout.
- Vymezení zastavěného území vydané formou opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.
- Do vymezení zastavěného území a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u obce, která jej vydala.
- Proti vymezení zastavěného území nelze podat opravný prostředek.
- Soulad vymezení zastavěného území s právními předpisy lze posoudit
 - v přezkumném řízení podle správního řádu (viz dále kapitola 8), usnesení o jeho zahájení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření;
 - v řízení o zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části podle zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.
- Při zrušení rozhodnutí o námitkách nebo jeho změně pozbývá vymezení zastavěného území platnosti. V přezkumném řízení podle správního řádu ani v řízení podle soudního řádu správního nelze vymezení zastavěného území měnit.
- Vymezení zastavěného území samostatným postupem pozbývá platnosti vydáním územního plánu.

8. Možnost přezkumu

K možnosti přezkumu vymezení zastavěného území formou opatření obecné povahy se vztahují následující ustanovení správního řádu:

§ 94:

(1) V přezkumném řízení správní orgány z moci úřední přezkoumávají pravomocná rozhodnutí v případě, kdy lze důvodně pochybovat o tom, že rozhodnutí je v souladu s právními předpisy. Přezkumné řízení lze zahájit, i pokud je rozhodnutí předběžně vykonatelné podle § 74 a dosud nenabylo právní moci; pokud bylo po zahájení takového přezkumného řízení podáno odvolání, postupuje se podle ustanovení hlavy VIII této části. Účastník může dát podnět k provedení přezkumného řízení; tento podnět není návrhem na zahájení řízení; jestliže správní orgán neshledá důvody k zahájení přezkumného řízení, sdělí tuto skutečnost s uvedením důvodů do 30 dnů podatelci.

(2) Přezkumné řízení není přípustné, jestliže byl rozhodnutím účastníkovi udělen souhlas k občanskoprávnímu, obchodněprávnímu nebo pracovněprávnímu úkonu nebo povolen vklad práva k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí nebo jestliže bylo rozhodnuto ve věci osobního stavu a žadatel nabyl práv v dobré víře. V přezkumném řízení nelze přezkoumávat ani rozhodnutí vydaná podle § 97. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu podle § 90 odst. 1 písm. b) nelze přezkoumávat, jestliže již bylo při novém projednávání věci vydáno nové rozhodnutí.

(3) Samostatně lze v přezkumném řízení přezkoumávat pouze usnesení o odložení věci (§ 43) a usnesení o zastavení řízení (§ 66). Ostatní usnesení lze přezkoumávat až spolu s rozhodnutím ve věci, popřípadě s jiným rozhodnutím, jehož vydání předcházela, a jedině tehdy, může-li to mít význam pro soulad rozhodnutí ve věci nebo jiného rozhodnutí s právními předpisy anebo pro náhradu škody.

(4) Jestliže po zahájení přezkumného řízení správní orgán dojde k závěru, že ačkoli rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právním předpisem, byla by újma, která by jeho zrušením nebo změnou vznikla některému účastníkovi, který nabyl práva z rozhodnutí v dobré víře, ve zjevném nepoměru k újmě, která vznikla jinému účastníkovi nebo veřejnému zájmu, řízení zastaví.

(5) Při rozhodování v přezkumném řízení je správní orgán povinen šetřit práva nabytá v dobré víře, zejména mění-li rozhodnutí, které bylo vydáno v rozporu s právními předpisy (§ 97 odst. 3) nebo určuje-li, od kdy nastávají účinky rozhodnutí vydaného v přezkumném řízení (§ 99).

Dále se k možnosti přezkumu vztahuje ustanovení § 60 odst. 6 stavebního zákona:

Dojde-li ke zrušení rozhodnutí o námitkách nebo k jeho změně, v jehož důsledku je nutné změnit vymezené zastavěné území, pozbývá vymezení zastavěného území platnosti. Vymezení zastavěného území pozbývá platnosti vydáním územního plánu, který toto zastavěné území převzal. Vymezení zastavěného území nelze změnit v přezkumném řízení podle správního řádu.

Z uvedených citací vyplývá, že v přezkumném řízení nelze věcně měnit vymezení zastavěného území. V případě, že v přezkumném řízení došlo ke zrušení vymezení zastavěného území, je nutno provést jeho nové vymezení.

9. Zastavěné území vymezené v územním plánu

Zastavěné území se vymezuje v rámci územního plánu (§ 43 odst. 1 stavebního zákona, příloha č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti).

Postup vymezení zastavěného území v územním plánu je shodný s postupem při vymezení zastavěného území samostatným postupem (§ 58 stavebního zákona). Jedinou výjimkou je, že se nevymezují nezastavitelné pozemky. Územní plán o jejich využití musí rozhodnout.

O návrhu vymezení zastavěného území v územním plánu se nevede samostatné řízení, k návrhu vymezení uplatňují svá stanoviska dotčené orgány v rámci projednávání územního plánu obdobně, jako k jiným částem územního plánu.

Aktualizace zastavěného území je možná pouze změnou územního plánu (§ 58 odst. 3 stavebního zákona).

Související právní předpisy

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb.
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- Zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění (změnový zákon).
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění zákona č. 413/2005 Sb.
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška).