

# ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ JAKO NÁSTROJ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

## z pohledu prvoinstančního stavebního úřadu

**Daniel Svozil**

*Mezi základní cíle a úkoly územního plánování patří, jak je deklarováno v ustanovení § 1 a § 2 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění - úplné znění vyhlášeno č. 197/1998 Sb. (dále jen stavební zákon), mimo jiné i to, že územní plánování soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území, přičemž současně vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území.*

Je tudíž logicky nezbytné, že územní plánování zahrnuje i různě omezující a lidskou činnost regulující a usměrňující prvky a opatření, jako je např. stanovování limitů využití území, regulování funkčního a prostorového uspořádání území, určování zásad a podmínek pro věcnou a časovou koordinaci místně soustředěné výstavby jednoho nebo více stavebníků, posuzování a hodnocení územně technických důsledků připravovaných staveb v území a navrhování nezbytných rozsahů staveb, které podmiňují jejich plné využití, navrhování pořadí výstavby a využití území, navrhování územně technických a organizačních opatření nezbytných k dosažení optimálního uspořádání a využití území, atd.

K dosažení uvedených cílů územního plánování, slouží tzv. „nástroje územního plánování“, kterými jsou územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí. Podle stavebního zákona lze umísťovat stavby nebo měnit využití území, popř. chránit důležité zájmy v území jen na základě územního rozhodnutí, a to buď rozhodnutím:

- **O UMÍSTĚNÍ STAVBY** (umísťování nadzemních i podzemních staveb, jejich přístaveb a nástaveb). Územním rozhodnutím o umístění stavby se určuje stavební pozemek, stanovují se podmínky pro umístění stavby na něm a pro zpracování projektové dokumentace ke stavebnímu povolení, včetně rozsahu a podrobností jejího zpracování.
- **O VYUŽITÍ ÚZEMÍ** (terénní úpravy - např. zadržky, příkopy, násypy, lomy, pískovny; zřizování, výsadbu a větší úpravu vinic, chmelnic, lesů, sadů a zahrad, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami, zřizování hřišť, skladovacích a odstavných ploch). Podmínky pro

nové využití území stanoví způsob, jakým má být území upraveno, jeho odvodnění, napojení na dopravní a rozvodné sítě, požadavky vyplývající z blízkosti chráněných území a ze stanovisek dotčených orgánů státní správy, požadavky na ochranu existujících staveb, zeleně apod.

- **O CHRÁNĚNÉM ÚZEMÍ a O OCHRANNÉM PÁSMU** (vymezení území, ve kterém se zakazují nebo omezují určité činnosti z důvodů ochrany veřejných a jiných důležitých zájmů, zejména ovzduší, ochrany před negativními účinky provozu průmyslových nebo zemědělských staveb, ochrany vodních zdrojů a ložisek nerostů, důlních děl, drah, telekomunikací, letišť, prostorů pro zajištění obrany a bezpečnosti státu, rozvodných sítí apod.).
- **O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE** (vymezení území, pro které platí zákaz nebo omezení stavební činnosti, zejména pokud by mohla znemožnit budoucí využití území nebo jeho organizaci podle připravované územně plánovací dokumentace).
- **O DĚLENÍ A SCELOVÁNÍ POZEMKŮ** (změny tvarů pozemků dle katastru nemovitostí pro převod části pozemku jinému majiteli, pro zajištění přístupu k pozemkům a stavbám a pro sloučení pozemku s pozemkem sousedním).

### CO JE TŘEBA DOLOŽIT K NÁVRHU NA ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ ?

Návrh na vydání územního rozhodnutí obsahuje:

- a) jméno a adresa (název a sídlo) navrhovatele (u právnických osob i výpis z obchodního rejstříku),

- b) předmět návrhu s charakteristikou území a způsobu jeho dosavadního využití,
- c) seznam a adresy všech účastníků územního řízení,
- d) výpisy z katastru nemovitostí všech stavbou dotčených pozemků, a to i vedením inženýrských sítí až po napojovací místa s uvedením vlastnických i jiných práv (např. věcná břemena, dispoziční omezení, atp.),
- e) kopie katastrální mapy se zákresem umístění stavby na pozemku včetně příjezdu a přístupu ke stavbě, vedení inženýrských sítí až po napojovací místa, okótování odstupů od okolních sousedních staveb a hranic pozemků,
- f) údaje o souladu stavby s územně plánovacími dokumentacemi,
- g) údaje o splnění požadavků dotčených orgánů státní správy,
- h) technické, architektonické a urbanistické řešení stavby, včetně jejího začlenění do území, její vzhled a výtvarné řešení (okótované pohledy, řezy, půdorysy), včetně technické zprávy - údaje o provozu stavby, vliv provozu na zdraví a životní prostředí, včetně návrhu na opatření k odstranění nebo minimalizaci negativních účinků, popř. návrh na zřízení ochranného pásma (§ 35 odst. 2 stavebního zákona), nároky stavby na vodní hospodářství, energie (napojení stavby na síť technického vybavení území), nároky na dopravu včetně parkování, zneškodňování odpadů, údaje o splnění podmínek a požadavků orgánů státní správy a správců inženýrských sítí, dotčená ochranná pásma nebo chráněná území, stanovená zátopová území,
- i) rozsah a uspořádání staveniště (mj. ve vztahu na nároky na dočasné zábory okolních pozemků po dobu realizace stavby, apod.),

- j) stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů státní správy a ostatních organizací dle zvláštních předpisů (viz níže) - vhodné v předstihu konzultovat se stavebním úřadem,
- k) souhlasy vlastníků staveb a pozemků, které budou stavbou dotčeny, a to i přípojkami inženýrských sítí (např. písemný souhlas, nájemní či kupní smlouva, atp.), které navrhovatele opravňují pozemek k realizaci využití. V případě písemného souhlasu a nájemní smlouvy zde musí být jednoznačně uvedeno, za jakým účelem, na jakou dobu a kterých pozemků se souhlasy či smlouvy týkají,
- l) vyjádření vlastníků (správců) inženýrských sítí k existenci inženýrských sítí nacházejících se ve staveništi a k jejich ochraně a v souvislosti s napojením stavby na inženýrské sítě jejich souhlasy, resp. vyjádření k napojení stavby na sítě jimi spravovanou (viz níže).

Dle § 46a odst. 3 písm. a) stavebního zákona musí být dokumentace pro vydání územního rozhodnutí na stavbu, včetně staveb pro bydlení, staveb podzemních, opěrných zdí a změn těchto staveb zpracována osobou „autorizovanou“ (autorizovaný architekt nebo inženýr nebo technik) nebo „kvalifikovanou“ (VŠ nebo SŠ vzdělání stavebního nebo architektonického směru a 3 roky praxe v projektování). Jelikož je současně důležité, aby návrh na vydání územního rozhodnutí obsahoval všechny výše uvedené náležitosti a přílohy, protože neúplný návrh průběh územního řízení zkomplikuje a zpomalí, aby ti investoři, kteří nemají přílišné zkušenosti s vyřizováním podobných záležitostí, s takovou osobou spolupracovali již od počátku s tím, že tato bude stavbu nejen projektovat, ale že i zajistí vyřízení a získání všech potřebných podkladů a dokladů nezbytných pro vydání územního rozhodnutí, popř. i stavebního povolení.

## **CO JE TO ÚČASTNÍK ŘÍZENÍ, VLASTNÍK (SPRÁVCE) INŽENÝRSKÉ SÍTĚ A DOTČENÝ ORGÁN STÁTNÍ SPRÁVY ?**

Procesní práva účastníků řízení jsou řešena v jednotlivých ustanoveních správního řádu a stavebního zákona. Jedná se zejména o právo účastníka řízení na vyrozumění o zahájení správního řízení, má dále právo nahlížet do spisu, proti návrhu stavebníka podat odůvodněné námitky

a proti rozhodnutí úřadu se, ve smyslu poučení o odvolání, odvolat. Ne vždy musí stavební úřad námitkám vyhovět. Pokud stavební úřad námitkám nevyhoví, musí je zamítnout ve výroku rozhodnutí a v odůvodnění uvést, proč takto rozhodl. Stavební úřad však nerozhoduje o těch námitkách účastníků řízení, které vyplývají z vlastnických nebo jiných práv k pozemkům a stavbám a překračují rozsah pravomoci stavebního úřadu nebo spolupůsobících orgánů státní správy (jde o námitky občanskoprávní povahy, u kterých, pakliže by se zjistilo jejich oprávnění, by požadované opatření uskutečnit znemožnilo nebo by umožnilo jeho uskutečnění jen v podstatně jiné míře či formě). V takovýchto případech odkáže stavební úřad navrhovatele nebo jiného účastníka podle povahy námitky na soud a řízení přeruší. Stavební úřad stanoví lhůtu, ve které musí být předložen důkaz, že u soudu byl podán návrh na rozhodnutí ve sporné věci. Teprve nebude-li důkaz o podání návrhu ve stanovené lhůtě stavebnímu úřadu předložen, učiní si stavební úřad o námitce úsudek sám a ve věci rozhodne.

**Účastníkem územního řízení** dle § 34 stavebního zákona, je v územním řízení:

- O umístění stavby a o využití území pouze navrhovatel a osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, mohou být rozhodnutím přímo dotčena.
- O chráněném území nebo o ochranném pásmu, o stavební uzávěře a o dělení nebo scelování pozemků navrhovatel a osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům nebo stavbám na nich mohou být rozhodnutím přímo dotčena.
- Účastníky územního řízení jsou i obec a dále ten, komu zvláštní zákon toto postavení přiznává (účastníkem územního řízení se může stát např. dle zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, registrované občanské sdružení zabývající se ochranou přírody a krajiny, pokud oznámí svou účast písemně do osmi dnů od zahájení řízení orgánu státní správy, který řízení zahájil nebo dle zákona č. 244/1992 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, občanské sdružení podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, jež je založeno k další podpoře občanské iniciativy, které současně podalo vyjádření při zveřejnění a projednávání dokumentace v rámci

řízení o posuzování vlivů stavby na životní prostředí - tzv. proces E.I.A.).

- Účastníky územního řízení nejsou nájemci bytů a nebytových prostor.

**Vlastník (správce) inženýrských sítí** je zpravidla i provozovatel inženýrské sítě a pro jednotlivé investory se vyjadřuje k jejich jednotlivým záměrům, resp. návrhům na vydání územního rozhodnutí jednak z hlediska možnosti napojení stavby na síť jím spravovanou a současně i k existenci sítí, nacházejících se ve staveništi, kde uplatňuje podmínky k jejich ochraně. Jelikož tím, že jak stavbou na pozemku, ve kterém jsou umístěny inženýrské sítě, nebo se bude stavba na inženýrskou síť napojovat, mohou být územním rozhodnutím přímo dotčena, vlastnická nebo jiná práva k těmto stavbám inženýrských sítí či stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, je vlastník (správce) inženýrské sítě ve smyslu výše uvedeného účastníkem územního řízení. Mohou to například být:

1. **České dráhy, s. o.**
2. **Kabelová televize**
3. **Obec, v jejímž správním území se záměr nachází**
4. **Teplárenská společnost**
5. **Energetická společnost**
6. **Plynárenská společnost**
7. **ČESKÝ TELECOM, a s.**
8. **Technické služby**, popř. správce místních komunikací a veřejného osvětlení
9. **Vodohospodářská společnost**, spravuje-li vodovody a kanalizace v obci
10. **Vojenská ubytovací a stavební správa**
11. **Státní meliorační správa**

**Dotčeným orgánem státní správy** je ten státní orgán, kterému je zvláštními zákony tato pravomoc přiznána. Stavební úřad na rozdíl od požadavků účastníků řízení může, resp. musí rozhodnout pouze v souladu s „kladným“ stanoviskem (souhlasem, vyjádřením, rozhodnutím, apod.) dotčeného orgánu státní správy nebo v dohodě s ním. Příslušné právní předpisy zakládají práva a povinnosti nejen dotčených orgánů, ale i fyzických a právnických osob v procesu umístování a povolování staveb. K ochraně těchto zájmů dle zvláštních zákonů musí být stanoviska (souhlasy, vyjádření či rozhodnutí) dle daných podmínek v území a charakteru stavby investorem dokládána již k návrhu na vydání územního rozhodnutí. Jedná se zejména o:

1. **Příslušný okresní úřad, referát životního prostředí nebo příslušný obecní úřad, odbor životního prostředí** (dotčený orgán státní správy ve věcech vodohospodářských, ve věcech ochrany zemědělského půdního fondu, na úseku ochrany přírody a krajiny, na úseku ochrany životního prostředí), kdy v úvahu může přicházet např.:
    - a) souhlas, resp. vyjádření dle § 13; § 14 zákona č. 138/1973 Sb. k záměru, jenž může ovlivnit vodní poměry (např. záměr v zátopovém území) a k možnosti realizovat záměr z vodohospodářského hlediska,
    - b) souhlas dle § 7 odst. 2 a § 9 odst. 6, resp. § 7 odst. 3 a § 9 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. k trvalému, resp. dočasnému vynětí pozemku ze zemědělského půdního fondu,
    - c) povolení - rozhodnutí dle § 8 zákona č. 114/1992 Sb. ke kácení dřevin,
    - d) závazné stanovisko - rozhodnutí dle § 4 odst. 2, resp. § 12 odst. 2, resp. § 63 zákona č. 114/1992 Sb. k zásahu záměru do krajinného prvku, resp. krajinného rázu, resp. přístupu do krajiny.
  2. **Příslušný okresní úřad, referát životního prostředí** (dotčený orgán státní správy na úseku lesního hospodářství, ve věcech ochrany ovzduší, ve věcech odpadového hospodářství):
    - a) souhlas - rozhodnutí dle § 14 odst. 2; odst. 3, resp. § 16 zákona č. 289/1995 Sb. k dotčení pozemků do vzdálenosti do 50 metrů od lesa; k dočasnému, resp. trvalému odnětí pozemků z lesního půdního fondu,
    - b) souhlas dle § 11 odst. 1 zákona č. 309/1991 Sb. k vyhodnocení vlivu záměru na ovzduší,
    - c) souhlas - rozhodnutí dle § 26 odst. 4 písm. b) zákona č. 125/1997 Sb. k záměru z hlediska nakládání s odpady.
  3. **Příslušný okresní úřad, referát životního prostředí nebo Ministerstvo životního prostředí ČR** (dotčený orgán státní správy na úseku ochrany životního prostředí) - stanovisko dle § 24 odst. 1 zákona č. 17/1992 Sb. a zákona č. 244/1992 Sb. k posouzení vlivu záměru na životní prostředí.
  4. **Příslušný okresní úřad, okresní hygienik** (dotčený orgán státní správy ve věcech ochrany a péče o zdraví lidí) - stanovisko, závazný posudek dle § 4 odst. 4 zákona č. 20/1966 Sb. k záměru, pokud by jím mohly být nepříznivě ovlivněny životní podmínky.
  5. **Drážní úřad** (dotčený orgán státní správy ve věcech drah) - stanovisko dle § 7 odst. 3 a § 9 odst. 1 zákona č. 266/1994 Sb. k záměru, který zasahuje do obvodu dráhy nebo do ochranného pásma dráhy.
  6. **Příslušný obecní úřad, odbor dopravy ve věcech místních komunikací nebo příslušný okresní úřad, referát dopravy a silničního hospodářství ve věcech silnic nebo Ministerstvo dopravy a spojů ČR** ve věcech dálnic a rychlostních komunikací (dotčený orgán státní správy na úseku silničního hospodářství) - souhlas dle § 10 zákona č. 13/1997 Sb. a § 12 vyhlášky č. 104/1997 Sb.; § 32; § 36; § 40 zákona č. 13/1997 Sb. k připojení stavby na místní komunikaci, silnici nebo dálnici a rychlostní komunikaci; k umístění záměru v silničním ochranném pásmu; ke styku (vedení, křížení) navrhovaných inženýrských sítí s komunikací; ke stavbě komunikace. (K vydání rozhodnutí o připojení stavby na místní komunikaci je příslušný ten obecní úřad, v jehož správním území se záměr nachází).
  7. **Policie ČR, dopravní inspektorát**, (dotčený orgán státní správy na úseku bezpečnosti a plynulosti silničního provozu) - vyjádření dle § 1 odst. 1 zákona č. 12/1997 Sb. k případnému ovlivnění bezpečnosti a plynulosti silničního provozu navrhovaným záměrem.
  8. **Správa příslušné chráněné krajinné oblasti** (dotčený orgán státní správy na úseku ochrany přírody a krajiny v chráněné krajinné oblasti) - rozhodnutí dle § 44 zákona č. 114/1992 Sb. k záměru na území krajinné oblasti.
  9. **Příslušný okresní úřad, referát kultury** (dotčený orgán státní správy na úseku památkové péče) - závazné stanovisko - rozhodnutí dle § 14 zákona č. 20/1987 Sb. k záměru prováděném v památkovém území či jeho ochranném pásmu.
  10. **Úřad pro civilní letectví** (dotčený orgán státní správy na úseku civilního letectví) - souhlas - rozhodnutí dle § 89 zákona č. 49/1997 Sb. k provozování letišť či k záměru v ochranném pásmu letišť a leteckých staveb a mimo ochranná pásma k umístění staveb přesahujících stanovenou výšku.
  11. **Obvodní báňský úřad** (dotčený orgán státní správy na úseku báňské správy) - souhlas - rozhodnutí dle § 41 zákona č. 61/1988 Sb. k umístění stavby v dobývacím prostoru či k činnosti prováděné hornickým způsobem.
  12. **Ministerstvo dopravy a spojů ČR, Český telekomunikační úřad nebo České radiokomunikace nebo Ministerstvo vnitra ČR** (dotčený orgán státní správy na úseku telekomunikací) - povolení - rozhodnutí dle § 1, resp. § 11 zákona č. 110/1964 Sb. ke zřízení a provozování telekomunikačního zařízení a k záměru v ochranném radiokomunikačním pásmu.
  13. **Státní plavební správa** (dotčený orgán státní správy v oblasti péče o rozvoj vodních cest) - vyjádření dle zákona č. 114/1995 Sb. k záměru na vodní cestě.
  14. **Příslušná okresní veterinární správa** (dotčený orgán státní správy na úseku veterinární péče) - závazný posudek dle § 56 zákona č. 166/1999 Sb. k záměru týkajícího se chovu zvířat, zacházení se živočišnými produkty a krmivými nebo ukládání, sběru, svozu, neškodnému odstraňování a dalšího zpracovávání konfiskátů živočišného původu (např. bourání masa), pokud jsou tyto činnosti vykonávány podnikatelským způsobem, jakož i ke stavbě, která bude používána jako útulek pro zvířata.
- Záměr je vhodné konzultovat s těmito dalšími subjekty, institucemi a organizacemi:
15. **Obec**, na jejímž území se záměr nachází (mimo výše uvedené je obec současně i orgánem územního plánování a účastníkem územního řízení).
  16. **Povodí příslušného vodního toku** (provozovatel a správce vodních toků povodí dané řeky).
  17. **Výzkumný vodohospodářský ústav** (odborná organizace v oblasti péče o rozvoj vodních cest) - vyjádření dle zákona č. 114/1995 Sb. k záměru na sledované vodní cestě.
  18. **Ředitelství silnic a dálnic ČR** (provozovatel a správce dálnic, rychlostních komunikací a některých silnic).
  19. **Památkový ústav** (odborná organizace na úseku státní památkové péče).
  20. **Sdružení pro životní prostředí zdravotně postižených v ČR** (konzultování návrhu z hlediska územně-technického).



nických, popř. stavebně-technických opatření na zajištění „bezbariérového“ přístupu ke stavbám).

## CO JE TO ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ ?

Územní řízení je zahájeno dnem podání návrhu právnické nebo fyzické osoby, která hodlá stavbu realizovat. Územní řízení je správní řízení, které je ukončeno rozhodnutím ve věci. Zahájení územního řízení stavební úřad oznámí dotčeným orgánům státní správy a všem známým účastníkům a nařídí ústní jednání spojené zpravidla s místním šetřením nebo určí lhůtu, do které mohou účastníci uplatnit námítky s tím, že námítky a připomínky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání nebo před uplynutím stanovené lhůty, protože k později podaným námítkám se nepřihlíží; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů.

Oznámení, stejně tak jako rozhodnutí ve věci, se doručuje účastníkům řízení do vlastních rukou, tzn. na doručenkou. Zahájení územního řízení nebo vydání územního rozhodnutí o umístění liniové stavby nebo v odůvodněných případech též stavby zvláště rozsáhlé s velkým počtem účastníků řízení, jakož i o využití území, o chráněném území a ochranném pásmu nebo o stavební uzávěře, týká-li se rozsáhlého území, oznámí stavební úřad účastníkům územního řízení veřejnou vyhláškou, tzn. že jej tedy účastníkům řízení nedoručuje do vlastních rukou, ale prostřednictvím vyvěšení na úřední tabuli příslušného obecního úřadu. Při doručování veřejnou vyhláškou se za den doručení považuje den následující po 15. dni vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední tabuli.

Stavební úřad v územním řízení dle § 37 stavebního zákona posoudí soulad daného záměru se závaznou částí územně plánovací dokumentace, která je dle ustanovení § 29 odst. 3 stavebního zákona pro rozhodování v území závazným podkladem. Posoudí rovněž vzájemný soulad předložených stanovisek dotčených orgánů státní správy vyžadovaných zvláštními předpisy s předloženým návrhem (do jaké míry byly jejich požadavky v dokumentaci splněny) především z hlediska péče o životní prostředí a potřeb požadovaného opatření v území a jeho důsledků a posoudí taktéž vyjádření účastníků řízení a jejich námítky. Současně přezkoumá návrh, zda vyhovuje obecným technickým požadavkům na výstavbu a obecným technickým požadavkům zabezpečujícím užívání staveb osobami s omezenou

schopností pohybu a orientace, popřípadě předpisům, které stanoví podmínky hygienické, protipožární, bezpečnosti práce a technických zařízení, dopravní, ochrany přírody, péče o kulturní památky, ochrany zemědělského půdního fondu, lesního půdního fondu apod., pokud posouzení nepřísluší jiným orgánům.

Jak je již výše uvedeno, je důležité, aby byl návrh na vydání územního rozhodnutí doložen všemi předepsanými náležitostmi a přílohami. Podání žádosti s chybějícími náležitostmi průběh územního řízení rozhodně neurychlí, ale naopak zkomplikuje a zpomalí. To se týká především stanovisek dotčených orgánů státní správy, kde splnění požadavků dotčených orgánů státní správy by v případě, že doposud nebyla dokumentace k územnímu rozhodnutí s takovýmto dotčeným orgánem státní správy konzultována, mohlo mít zásadní vliv na doplnění, dopracování, či v nejhorsím případě i přepracování dokumentace k územnímu rozhodnutí. Jak je výše uvedeno, dokumentace k územnímu rozhodnutí již musí obsahovat údaje o tom, jakým způsobem byly splněny požadavky dotčených orgánů státní správy, z čehož jednoznačně vyplývá, že dokumentace k územnímu rozhodnutí z takovýchto stanovisek musí vycházet. Opačný postup je pro investora ve vztahu k riziku dopracování či přepracování dokumentace k územnímu rozhodnutí o to více nákladný a časově náročný, protože stavební úřad stejně nemůže, bez splnění požadavků dotčených orgánů státní správy a zapracovaných do dokumentace k územnímu rozhodnutí, územní rozhodnutí vydat.

Pokud na základě svého posouzení nebo v územním řízení zjištěných skutečností stavební úřad zjistí, že předložené doklady a dokumentace nepostačují k řádnému a dostatečnému posouzení návrhu, vyzve navrhovatele k doplnění návrhu o nové podklady či doklady, nebo k přepracování dokumentace ve smyslu uplatněných požadavků dotčených orgánů státní správy v rámci územního řízení a řízení přeruší, přičemž nedoplní-li navrhovatel svůj návrh požadovaným způsobem ve stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví. Lhůtu o přerušení územního řízení nelze prodloužit. Po získání potřebných údajů, podkladů a dokladů může navrhovatel stavební úřad požádat znovu o vydání územního rozhodnutí.

**Trvání územního řízení**, resp. lhůty pro vydání územního rozhodnutí, jsou pří-

mo závislé na tom, zdali návrh obsahuje všechny předepsané náležitosti, zdali tudíž nebylo pro jejich absenci řízení přerušováno, a zdali se současně při doručování písemností účastníkům řízení podařilo tyto písemnosti doručit těmto účastníkům řízení napoprvé, resp. zdali se tyto zdržují v místě svého bydliště, jež je uvedeno v údajích katastru nemovitostí či zdali si vyzvedávají doporučenou poštu, zdali tito účastníci ještě existují (úmrtí, nebo u právnických osob jejich likvidace či transformace), a s tím související nedořešené dědické a nástupnické vztahy, apod.

Při optimálním průběhu územního řízení a při kvalitně doloženém návrhu na vydání územního rozhodnutí je možno jednoduše vykalkulovat (viz. níže), že ode dne podání návrhu stavebnímu úřadu lze vydat územní rozhodnutí při doručování písemností účastníkům řízení do vlastních rukou na doručenkou do cca 60 kalendářních dnů (nabytí právní moci rozhodnutí cca 78 kalendářních dnů), a u doručování písemností účastníkům řízení veřejnou vyhláškou do cca 75 kalendářních dnů (nabytí právní moci rozhodnutí cca 93 kalendářních dnů). Při doručování písemností účastníkům řízení veřejnou vyhláškou jsou lhůty pro vydání územního rozhodnutí o 15 kalendářních dnů a pro nabytí právní moci rozhodnutí o dalších kalendářních 15 dnů delší proto, že teprve 15. den vyvěšení písemnosti na úřední tabuli je dnem doručení. Při doručování písemností účastníkům řízení do vlastních rukou jsou časové nároky na vyřízení územního řízení přibližně takovéto:

- cca 5 - 10 pracovních dnů stavebnímu úřadu trvá nastudování předmětu návrhu, příprava a vyhotovení oznámení o zahájení územního řízení,
- cca 3 - 7 pracovních dnů trvá doručení oznámení o zahájení územního řízení účastníkům územního řízení a dotčeným orgánům státní správy,
- 16 kalendářních dnů trvá 15-ti denní lhůta pro vyjádření nebo uplatnění případných námitek účastníků územního řízení a dotčených orgánům státní správy, přičemž den doručení (převzetí) oznámení o zahájení územního řízení se do 15-ti denní lhůty nezapočítává,
- cca 5 - 10 pracovních dnů trvá vyhodnocení, posouzení uplatněných vyjádření, námitek a připomínek, zapracování námitek a vyjádření do vyho-

tovení rozhodnutí a vydání územního rozhodnutí,

- cca 3 - 7 pracovních dnů trvá doručení územního rozhodnutí účastníkům územního řízení a dotčeným orgánům státní správy,
- 16 kalendářních dnů trvá nabývání právní moci územního rozhodnutí - 15 kalendářních dnů je lhůta pro možnost odvolání se účastníku územního řízení, přičemž den doručení (převzetí) územního rozhodnutí se do 15-ti denní lhůty nezapočítává.

K těmto časovým nárokům je nezbytné, v souvislosti se značným množstvím podání, jež jsou řešeny souběžně a v neposlední řadě i vzhledem ke značné přetíženosti stavebních úřadů, počítat i s jistou časovou rezervou.

## **K ČEMU SLOUŽÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ O UMÍSTĚNÍ STAVBY ?**

Jelikož rozhodnutí o umístění stavby je územním rozhodnutím nejběžnějším a nejfrekventovanějším, je proto vhodné věnovat se dále v přiblížení dané problematiky územního rozhodování jen tomuto druhu územního rozhodnutí.

**Územním rozhodnutím o umístění stavby**, se prokazuje realizovatelnost a umístitelnost navrhované stavby v daném území, a to vzhledem ke konkrétním podmínkám tohoto území a v tomto rozhodnutí se současně stanovují podmínky k ochraně veřejných zájmů v území; jimi se zabezpečuje zejména soulad s cíli a záměry územního plánování, stanoví se požadavky na ochranu zdraví, životního prostředí, ochranu urbanistických a architektonických hodnot v území včetně určení druhu a barvy vnějších úprav stavby (krytiny, omítek, nátěrů apod.), na výškové a polo-hové umístění stavby, odstupy od hranic pozemku a od sousedních staveb, napojení na síť technického vybavení a pozemní komunikaci, výšku stavby, požadavky vyplývající z blízkosti chráněných území a ze stanovisek dotčených orgánů státní správy a požadavky na vytváření podmínek pro přístup a užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, věcná a časová koordinace jednotlivých staveb a jiných opatření v území. V územním řízení, které předchází vydání územního rozhodnutí tak musí být nejen zjištěny, ale dokumentačně i zpracovány a vyřešeny,

a tím i splněny všechny požadavky dotčených orgánů státní správy a stavebního úřadu samotného tak, aby bylo již dopředu prokázáno, že navrhovaná stavba je v daném území ve vztahu k objektivním skutečnostem a celospolečenským zájmům skutečně realizovatelná.

Někteří investoři především rozsáhlejších záměrů s většími dopady do území, kteří potřebují s pravomocným územním rozhodnutím z různých důvodů disponovat co nejdříve (obchodní transakce, bankovní úvěry, státní garance či dotace), nejsou příliš ochotni se „zdržovat“ složitým projednáváním územního řízení ve všech jeho souvislostech a dořešit tak všechny potřebné a zásadní skutečnosti v dokumentaci pro vydání územního a po stavebním úřadu požadují, aby takovéto skutečnosti byly dořešeny až v rámci projektové dokumentace předkládané ke stavebnímu povolení a jako takové byly pouze konstituovány v podmínkách územního rozhodnutí. Takovýto postup by však vedl k tomu, že až ve stavebním řízení by mohly být zjištěny takové skutečnosti nebo se již nyní dokonce předpokládají, které by realizaci stavby v daném území, když ne přímo znemožnily, její uskutečnění by umožnily jen v podstatně jiné míře či formě, přičemž tyto skutečnosti by navíc ve většině případů samy o sobě stejně vyžadovaly změnu územního rozhodnutí, resp. nové územní rozhodnutí ve věci. Předmětem této změny by pak vlastně bylo to, co mělo být vyřešeno již v rámci původního územního řízení a v původní dokumentaci pro územní rozhodnutí. Navíc by takovýto postup ve své podstatě znamenal, že jelikož stavební povolení by mohlo být na předmětnou stavbu vydáno teprve až po vydání nového územního rozhodnutí, celý proces povolování stavby by se značně prodloužil a nikoli tedy zkrátil, jak se investor na počátku domníval.

Jestliže tudíž chápeme územní rozhodnutí o umístění stavby jako průkaz o tom, že konkrétní stavba může být v daném území umístitelná a zásadně realizovatelná a provozuschopná, není možné současně připustit, aby bez vyřešení všech vlivů a aspektů dané stavby vůči danému území a obráceně, mohlo být takovéto územní rozhodnutí vydáno.

V dokumentaci pro územní rozhodnutí tak již musí být vyřešeno, např. z hlediska dopravy, kapacitně vyhovující připojení stavby na pozemní komunikaci a zajištěno bezpečné užívání stavby i bezpečného

a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích, vyřešena dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky, včetně příjezdu vozidel pro zásobování a prostoru pro stání vozidel při nakládání a vykládání.

Z hlediska potřeb napojení stavby na inženýrské sítě musí být vyřešena i jednotlivá vedení, trasování a napojovací místa všech inženýrských sítí, na než stavba má být, resp. musí být napojena (vodovod, odkanalizování, a energie - elektřina, plyn, teplo). Stejně tak se již před vydáním územního rozhodnutí prokazuje, že negativní účinky stavby na životní prostředí (exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, zastínění budov, atd.), nebudou překračovat normové a předepsané hodnoty a že stavba má vyřešeno nakládání s odpady.

Územní rozhodnutí o umístění stavby se tímto stává nejdůležitějším dokladem k možnosti realizovat určitou konkrétní stavbu na pozemku a je proto neopomenutelným podkladem pro zpracování projektové dokumentace ke stavebnímu povolení, kde je pro zpracování takovéto dokumentace jakýmsi jednoznačným zadáním. Tato dokumentace se nejen nesmí od dokumentace k územnímu rozhodnutí lišit co do rozsahu a předmětu záměru, ale musí v ní být zohledněny všechny podmínky stanovené v územním rozhodnutí a v rozhodnutích ostatních dotčených orgánů státní správy.

## **KDY NENÍ TŘEBA ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ ?**

Územní rozhodnutí o umístění stavby se naproti tomu, anebo právě ve vztahu k výše uvedenému vůbec *nevyžaduje* u tzv. stavebních úprav (stavební činnosti při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby - rekonstrukce, modernizace, adaptace, vestavby), udržovacích prací (§ 86 odst.1 stavebního zákona) a drobných staveb (drobnými stavbami jsou stavby, které plní doplňkovou funkci k hlavní stavbě na pozemku, a to přízemní stavby do 16 m<sup>2</sup> a výšky 4,5 m, podzemní stavby do 16 m<sup>2</sup> a hloubky 3 m, oplocení, připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní). Drobnými stavbami však nejsou např. garáže a sklady hořlavin a výbušnin a stavby vodohospodářských děl.

Územní rozhodnutí se *nevydává* ani na stavby umístované v uzavřených pros-

torech existujících staveb (např. areály nemocnic, závodů, atp.) pokud se však nemění vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání takového prostoru. Dále se územní rozhodnutí nevydává na informační, reklamní a propagační zařízení.

Územní řízení o umístění tzv. jednoduché stavby nebo její přístavby či nástavby a staveb rozvodů inženýrských sítí lze sloučit s řízením stavebním, ale pouze v těch případech, kdy podmínky umístění jsou vzhledem k poměrům v území jednoznačné, což je však jen výjimečně splnitelné (jednoduchými stavbami jsou stavby pro bydlení do 300 m<sup>2</sup>, s max. čtyřmi byty, max. třípodlažní včetně podkrovní a jedním pod-

lažím podzemním, dále pak stavby pro individuální rekreaci, přízemní nepodsklepené stavby do 300 m<sup>2</sup> s max. rozpětím u nosných konstrukcí do 9 m a výšky 15 m, přípojky na veřejné rozvodné sítě a kanalizaci, opěrné zdi a podzemní stavby 300 m<sup>2</sup> a hloubka 3 m. Jednoduchými stavbami však nejsou např. sklady hořlavín a výbušnin a stavby vodohospodářských děl).

*Ing. Daniel Svozil  
vedoucí Oddělení územně správního  
Stavební odbor Úřadu města Olomouce*

*Poznámky lektora*

*Článek obsahuje informace a názory praktika na aplikaci ustanovení stavebního zákona, jeho prováděcí vyhlášky a některých navazujících právních před-*

*pisů, která upravují proces územního řízení a rozhodování. Po delší době o příspěvek z té části územního plánování, které se autoři v časopise Urbanismus a územní rozvoj věnují jen okrajově; považují to za zasloužený a chválný počinek. Věřím, že mnoho pracovníků stavebních úřadů, kteří se agendou územního řízení zabývají, v článku naleznou užitečné informace pro svoji práci.*

*Autor se bohužel nevyhnul některým nedůslednostem a nepřesnostem (např. ve výčtu příkladů, kdy se rozhoduje o ochranném pásmu, poněkud volnější interpretací ustanovení § 3 odst. 1 až 4 vyhl. č. 132/1998 Sb. a § 46a odst. 3 písm. a/ stavebního zákona, ve výčtu spolupůsobících dotčených orgánů státní správy), které by mohly vyvolat pochybnosti či nejasnosti. Je proto na místě zdůraznit, že v praxi je vždy třeba důsledně respektovat literu právního předpisu přesně tak, jak je napsána*

*Jiří Doležal,  
Odbor stavebního řádu MMR*