

Územní řízení

podle zákona č. 183/2006 Sb.,
o územním plánování a stavebním
řádu (stavební zákon)

**Podání žádosti o vydání územního rozhodnutí
o umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby, o dělení a scelování pozemků a o ochranném pásmu**
(přílohy č. 3, 5, 7 a 8 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.)

Žádost o vydání územního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a stavby.
(§ 86 odst. 1 stavebního zákona)

K žádosti žadatel připojí:

a) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí,
b) rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, závazná stanoviska, pokud byla obstarána před zahájením řízení, nejde-li o koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 6 vydané správním úřadem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí,
c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury,
d) dokumentaci záměru.
(§ 86 odst. 2 stavebního zákona)

Jestliže žadatel nemá vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka anebo dohodu o parcelaci; to neplatí, lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit nebo vyměnit.
(§ 86 odst. 3 stavebního zákona)

Vyžaduje-li záměr posouzení vlivu na životní prostředí, připojí žadatel k žádosti stanovisko příslušného úřadu podle zvláštního právního předpisu. Bude-li toto hodnocení prováděno souběžně s územním řízením, připojí žadatel dokumentaci vlivu záměru na životní prostředí.
(§ 86 odst. 4 stavebního zákona)

Stanoví-li tak zvláštní právní předpis, nebo pokud bude navrhovaný záměr svými negativními vlivy překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranici pozemku určeného k jeho realizaci, předloží žadatel současně žádost o vydání rozhodnutí o ochranném pásmu.
(§ 86 odst. 5 stavebního zákona)

Přezkum žádosti o územní rozhodnutí

Žádost o vydání územního rozhodnutí nemá náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu a v příloze č. 3, 5, 7 a 8 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.
Záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat.
(§ 86 a 88 stavebního zákona, § 37 a 45 správního řádu)

ANO

Přerušení řízení

Usnesení stavebního úřadu o přerušení řízení současně s výzvou k odstranění nedostatků žádosti ve stanovené lhůtě (§ 64 správního řádu) popř. s výzvou k předložení plánovací smlouvy žadatelem.
(§ 88 stavebního zákona)

ANO

Odstranění nedostatků

Nedostatků žádosti byly žadatelem odstraněny v určené lhůtě (§ 66 správního řádu), popř. byla předložena plánovací smlouva.
(§ 88 stavebního zákona)

NE

Usnesení stavebního úřadu o zastavení řízení
(§ 66 správního řádu)

Oznámení stavebního úřadu o zahájení územního řízení a nařízení veřejného ústního jednání
(je-li to účelné, spojeného s ohledáním na místě).

Konání veřejného ústního jednání je oznámeno stavebním úřadem nejpozději 15 dnů předem. Je-li v území vydán územní nebo regulační plán, doručuje se oznámení o zahájení územního řízení účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 1 a dotčeným orgánům jednotlivě, účastníkům řízení uvedeným v § 85 odst. 2 veřejnou vyhláškou.
(§ 87 odst. 1 stavebního zákona)

Závazná stanoviska dotčených orgánů, námítky účastníků řízení a připomínky veřejnosti musí být uplatněny nejpozději při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží. Účastníci řízení musí být na tuto skutečnost upozorněni.
(§ 89 odst. 1 stavebního zákona)

ANO

Povinnost žadatele

Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo nařízeno ústní jednání, vyvěšena na místě určeném stavebním 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.
(§ 87 odst. 2 stavebního zákona)

Veřejné ústní jednání
(§ 87 odst. 3 stavebního zákona)

ANO

Posouzení záměru žadatele

Záměr je v souladu s požadavky § 90 stavebního zákona:

a) s vydanou územně plánovací dokumentací,
b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Umístěním a realizací záměru nemohou být ohroženy zájmy chráněné stavebním zákonem nebo zvláštními právními předpisy.
(§ 92 odst. 2 stavebního zákona)

ANO

Vydání územního rozhodnutí

Stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů připravování stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může stavební úřad uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby.

V rozhodnutí stavební úřad rozhodne o námítkách účastníků řízení, v odůvodnění vyhodnotí připomínky veřejnosti a stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší, než stanoví tento zákon. U staveb dočasných nebo v rozhodnutí o změně využití území pro dočasné činnosti stanoví lhůtu pro odstranění stavby nebo ukončení činnosti a následný způsob úpravy území. V případech podle § 78 odst. 2 stavebního zákona stanoví v potřebném rozsahu (§ 92 odst. 1, 2, 3, 5 stavebního zákona, § 8-13 vyhl. 503/2006 Sb.)

ANO

Podání odvolání
žadatelem do 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí
(§ 81 a 83 správního řádu)

NE

Autoremedura

Stavební úřad, který napadené rozhodnutí vydal, je může zrušit nebo změnit, pokud tím plně vyhoví odvolání a jestliže tím nemůže být způsobena újma žádnému z účastníků, ledaže by s tím všichni, kterých se to týká, vyslovili souhlas. Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání.
(§ 87 správního řádu)

Přezkoumání odvolání odvolacím správním orgánem,

který přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem.
(§ 89 odst. 2 správního řádu)

Napadené rozhodnutí bylo rozhodnutím odvolacího správního orgánu potvrzeno nebo změněno
(§ 90 odst. 1 písm c) správního řádu)

Napadené rozhodnutí bylo rozhodnutím odvolacího správního orgánu zrušeno
(§ 90 odst. 1 písm a) správního řádu)

Napadené rozhodnutí bylo rozhodnutím odvolacího správního orgánu zrušeno a věc byla vrácena k novému projednání stavebnímu úřadu.
(§ 90 odst. 1 písm b) správního řádu)

Nabytí právní moci územního rozhodnutí

Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad předá jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti spolu s ověřenou grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy; územní rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti spolu zašle také obci, pokud není stavebním úřadem a popř. speciálnímu stavebnímu úřadu, který povede stavební řízení.
(§ 92 odst. 4 stavebního zákona)

Doba platnosti územního rozhodnutí

Územní rozhodnutí o umístění stavby, změně stavby a o dělení nebo scelování pozemků platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší.

Podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby, změně stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

Dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí stává. Na řízení o prodloužení lhůty se vztahují přiměřené ustanovení o územním řízení s tím, že veřejné ústní jednání se nekoná a závazná stanoviska, námítky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení, jinak se k nim nepřihlíží.

Územní rozhodnutí pozbývá platnosti, nebyla-li ve lhůtě platnosti podána úplná žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebylo-li započato s využitím území pro stanovený účel, nebo bylo-li stavební nebo jiné povolení řízení zastaveno anebo byla-li podaná žádost zamítnuta po lhůtě platnosti územního rozhodnutí.

Územní rozhodnutí pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.

Rozhodnutí o ochranném pásmu platí po dobu trvání stavby, zařízení nebo chráněného útvaru, nestanoví-li stavební úřad jinou lhůtu.
(§ 93 stavebního zákona)

Zjednodušené územní řízení

podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Podání žádosti o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby a o dělení a scelování pozemků (přílohy č. 3, 5 a 7 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.)

Žádost splňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, jestliže:

- záměr je v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území,
- záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí,
- žádost má všechny předepsané náležitosti a
- žádost je doložena závaznými stanovisky dotčených orgánů a souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky, a stavbám na nich; závazná stanoviska a souhlasy účastníků řízení musí obsahovat výslovný souhlas se zjednodušeným řízením.

(§ 95 odst. 1 stavebního zákona)

Přezkum žádosti o územní rozhodnutí

Žádost splňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení podle § 95 odst. 1. (§ 95 odst. 2 stavebního zákona)

ANO

Vypracování návrhu výroku

Stavební úřad vypracuje návrh výroku (§ 14 vyhlášky 503/2006 Sb.)

Zveřejnění návrhu výroku

Stavební úřad zveřejní návrh výroku rozhodnutí; návrh výroku doručí žadateli a dotčeným orgánům jednotlivě. (§ 95 odst. 2 stavebního zákona)

Informace o návrhu výroku rozhodnutí, které má být vydáno ve zjednodušeném územním řízení, obsahuje:

- návrh výroku příslušného územního rozhodnutí
- upozornění o způsobu a lhůtách podávání námitek účastníků řízení a připomínek veřejnosti
- upozornění kdy a kde je možné do podkladů nehlédnout

Součástí informace je grafické vyjádření záměru obsahující obdobné náležitosti uvedené v ustanovení § 9 odst. 5, § 10 odst. 5, § 11 odst. 5 nebo § 12 odst. 3 vyhlášky 503/2006 Sb. (§ 14 vyhlášky 503/2006 Sb.)

Povinnost žadatele

Žadatel zajistí, aby byl návrh výroku bezodkladně vyvěšen na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, po celou dobu zveřejnění návrhu výroku. Součástí informace je grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat o architektonické nebo urbanistické podobě záměru a o jeho vlivu na okolí. (§ 95 odst. 3 stavebního zákona)

Výhrady, námítky nebo připomínky

Výhrady dotčených orgánů nebo námítky účastníků proti zjednodušenému územnímu řízení lze podat písemně ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění návrhu, připomínky veřejnosti lze podat ve stejné lhůtě pouze za předpokladu, že by mohla být ohrožena ochrana veřejného zájmu podle zvláštních právních předpisů. (§ 95 odst. 4 stavebního zákona)

Uplatnění výhrad, námitek nebo připomínek

Ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění návrhu byly uplatněny výhrady, námítky nebo připomínky. (§ 95 odst. 4 stavebního zákona)

NE

Rozhodnutí (zveřejněný návrh výroku) se pokládá za vydané a nabývá právní moci

(§ 95 odst. 4 stavebního zákona)

Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad předá žadateli jedno vyhotovení územního rozhodnutí, opatřené záznamem o účinnosti, spolu s ověřenou grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy; územní rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti zašle také obci, pokud není stavebním úřadem, a popřípadě speciálnímu stavebnímu úřadu, který povede stavební řízení. (§ 95 odst. 5 stavebního zákona)

Doba platnosti územního rozhodnutí

Územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, změně stavby a o dělení nebo scelování pozemků platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší.

Podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území nebo změně stavby platí po dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci. Doba platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. Na řízení o prodloužení lhůty se vztahují přiměřené ustanovení o územním řízení s tím, že veřejné ústní jednání se nekoná a závazná stanoviska, námítky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení, jinak se k nim nepřihlíží. Územní rozhodnutí pozbývá platnosti, nebyla-li ve lhůtě platnosti podána úplná žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebylo-li započato s využitím území pro stanovený účel, nebo bylo-li stavební nebo jiné povolení řízení zastaveno anebo byla-li podaná žádost zamítnuta po lhůtě platnosti územního rozhodnutí. Územní rozhodnutí pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena. Rozhodnutí o ochranném pásmu platí po dobu trvání stavby, zařízení nebo chráněného útvaru, nestanoví-li stavební úřad jinou lhůtu. (§ 93 stavebního zákona)

NE

ANO

Usnesení o provedení územního řízení

Stavební úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení. (§ 95 odst. 2 stavebního zákona)

Vydání územního souhlasu

podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Podání oznámení o záměru
(příloha č. 9 k vyhlášce č. 503/2006 Sb.)

Oznámení o záměru v území obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikaci dotčených pozemků a staveb.
K žádosti jsou připojeny:
a) doklady prokazující vlastnické právo stavebníka nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, které jsou předmětem řízení; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí,
b) závazná stanoviska, popř. rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů,
c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní infrastruktury,
d) jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy,
e) souhlasy osob uvedených v § 85 odst. 2 písm. a) a b) vyznačené rovněž v situačním výkresu.
(§ 96 odst. 3 stavebního zákona)

Povinnost žadatele

Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru bezodkladně poté, co jej oznámil, byla vyvěšena na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, po dobu nejméně 30 dnů.
(§ 96 odst. 5 stavebního zákona)

Posouzení, zda záměr splňuje podmínky pro vydání územního souhlasu

Záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Závazná stanoviska dotčených orgánů neobsahují podmínky, závazným stanoviskem není vyjádřen nesouhlas a záměr nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.
(§ 96 odst. 1 stavebního zákona) a jedná se o případ uvedený v § 96 odst. 2 stavebního zákona.

Záměr je v souladu s požadavky § 90 stavebního zákona:
a) s vydanou územně plánovací dokumentací,
b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.
(§ 96 odst. 4 stavebního zákona)

ANO

Je třeba stanovit podmínky pro realizaci záměru
(§ 96 odst. 4 stavebního zákona)

ANO

NE

Vydání územního souhlasu

Stavební úřad vydá územní souhlas se záměrem, a to do 30 dnů ode dne jeho oznámení, a opatří situační výkres ověřovací doložkou.
(§ 96 odst. 4 stavebního zákona)

Doba platnosti územního souhlasu

Územní souhlas platí 12 měsíců ode dne jeho vydání. Územní souhlas pozbývá platnost, nebyla-li v této lhůtě podána žádost o stavební povolení, ohlášení nebo žádost o jiné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo podobné rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, nebylo-li započato s využitím území pro stanovený účel, nebo bylo-li stavební nebo jiné povoloovací řízení po lhůtě platnosti územního souhlasu zastaveno anebo byla-li žádost zamítnuta.
(§ 96 odst. 7 stavebního zákona)

NE

Vydání usnesení o projednání záměru v územním řízení

Stavební úřad vydá ve lhůtě 30 dnů od oznámení záměru usnesení o projednání záměru v územním řízení. Usnesení se doručuje oznamovateli a příslušné obci.
(§ 96 odst. 4 stavebního zákona)