

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:
- 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 nemovitosti,
 - 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,
 - stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury,
 - 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 § 87 odst. 2 správního řádu a v příloze č. 3, 5, 7 či 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)

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 nejméně 15 dnů předem. Je-li v území vydán územní nebo regulační plán, donučuje se oznámení o zahájení územního řízení účastníky řízení uvedenými v § 85 odst. 1 a dotčeným orgánům jednotlivě, účastníkům řízení uvedenými 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)

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 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)

NE

Nařízení opakovaného veřejného ústního jednání

Pokud žadatel uvedenou povinnost nesplní, stavební úřad nařídí opakované veřejné ústní jednání.
(§ 87 odst. 2)

Uložení pokuty žadateli
(§ 178 odst. 1 písm. e) správního řádu)
(§ 179 písm. a) správního řádu)
(§ 180 odst. 1 písm. e) správního řádu)
(§ 181 písm. a) správního řádu)

Veřejné ústní jednání

(§ 87 odst. 3 stavebního zákona)

Posouzení záměru žadatele

Záměr je v souladu s požadavky § 90 stavebního zákona:

- s vydanou územní plánovací dokumentací,
- s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
- s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- 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)

NE

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 dočasného 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, § 9-13 vyhl. 503/2006 Sb.)

Podání odvolání

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

ANO

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 provede 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 využití území nebo 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 zrušeno 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)