



# **Některé aspekty územního a stavebního řízení z hlediska jejich účastníků**

Mgr. Alena Říhová  
bnt – pravda & partner, v.o.s.



## Okruh účastníků územního řízení (§ 85 SZ)

- Žadatel
- obec
- Osoby s vlastnickým či jinými věcným právem k pozemkům či stavbám, na kterých má být záměr uskutečněn
- Osoby s dotčenými právy k sousedním pozemkům či stavbám
- Osoby o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis
- Společenství vlastníků jednotek



## Účastenství občanských sdružení v ÚŘ

- § 85 SZ, § 70 ZOPK:
- 2) OS, jehož hlavním posláním podle stanov je ochrana přírody a krajiny je oprávněno, pokud má právní subjektivitu, požadovat u příslušných orgánů státní správy, aby bylo předem informováno o všech zamýšlených zásazích a zahajovaných správních řízeních, při nichž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny. Tato žádost je platná jeden rok ode dne jejího podání a lze ji podávat opakovaně. Musí být věcně a místně specifikována.
  - 3) OS je oprávněno za podmínek a v případech podle odstavce 2 účastnit se správního řízení, pokud oznámí svou účast písemně do 8 dnů, ode dne, kdy mu bylo příslušným správním úřadem zahájení řízení oznámeno; v tomto případě má postavení účastníka řízení. Dnem sdělení informace o zahájení řízení se rozumí den doručení jejího písemného vyhotovení nebo první den jejího zveřejnění na úřední desce správního orgánu a současně na internetu.



## 2 výklady předcházejících ustanovení:

- A) OS se může ÚŘ účastnit pouze pokud:
- i. OS podá paušální přihlášku o zasílání informací
  - ii. stavební úřad OS oznámí zahájení konkrétního ÚŘ
  - iii. OS stavebnímu úřadu oznámí svoji účast v konkrétním ÚŘ do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo zahájení tohoto ÚŘ stavebním úřadem oznámeno
- B) OS se může ÚŘ účastnit vždy pokud:
- i. OS stavebnímu úřadu oznámí svoji účast v konkrétním ÚŘ do 8 dnů ode dne, kdy mu bylo zahájení tohoto ÚŘ stavebním úřadem oznámeno



## Žádost o vydání ÚR (§ 86 SZ)

- dle § 86 odst. 2 písm. a) → k žádosti je třeba kromě jiného doložit doklady prokazující vlastnické právo k pozemku nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu  
X  
§ 86 odst. 3 → pokud žadatel vlastnické právo k pozemku nemá a nemá ani doklad o právu založeném smlouvou postačí pokud k žádosti o vydání ÚR předloží souhlas vlastníka
- X k žádosti o vydání stavebního povolené je již třeba doložit samotnou smlouvu (§ 110 odst. 2)



## Oznámení o zahájení ÚŘ – doručování (§ 87 SZ)

- A. žadatel, obec, dotčené orgány → do vlastních rukou
- B. ostatní:
- není-li vydán ÚP nebo RP → do vlastních rukou
  - je-li vydán ÚP nebo RP → veřejnou vyhláškou  
(vyvěšením na úřední desce + způsobem umožňujícím dálkový přístup)



## Informování o záměru (§ 87)

- bezodkladně po té, co bylo nařízeno VÚJ, je žadatel povinen vyvěsit informaci o plánovaném záměru
  
- náležitosti (§ 8 V):
  - i. označení žadatele
  - ii. předmět ÚŘ – popis záměru
  - iii. parcelní čísla dotčených pozemků
  - iv. údaj zda záměr vyžaduje posouzení EIA
  - v. místo a čas nařízeného VÚJ
  - vi. upozornění, že námítka, závazná stanoviska a připomínky mohou být uplatněny nejpozději při VÚJ, jinak, že se k nim nepřihlíží
  - vii. součástí je i grafické vyjádření záměru



## Veřejné ústní jednání (§ 87 SZ)

- nařizuje se obvykle v oznámení o zahájení ÚŘ
- nejméně 15 dnů předem
- „veřejné“
- řízení s velkým počtem osob z řad veřejnosti a hrozí zmaření účelu veřejného ústního jednání → stavební úřad vyzve, aby si tyto osoby zvolily společného zmocněnce
- protokol o ústním jednání
- koncentrační zásada ÚŘ
- opakování veřejného ústního jednání





## Stanoviska, námitky a připomínky

### Zásada koncentrace:

- § 89 odst. 1 SZ → Závazná stanoviska dotčených orgánů, námitky účastníků řízení a připomínky veřejnosti musí být uplatněny nejpozději při VÚJ, jinak se k nim nepřihlíží. Účastníci na takovou skutečnost musí být upozorněni.
- § 114 odst. 2 SZ → K námitkám účastníků řízení, které byly nebo mohly být uplatněny při ÚŘ, se nepřihlíží.

### Náležitosti námitek



## Územní rozhodnutí (§ 92 SZ)

- náležitosti: § 92 SZ, § 9 V, § 67-69 SŘ
- časté nedostatky:
  - i. popisná část ÚR dle § 9 V odst. 1
  - ii. námitky X připomínky
  - iii. podmínky a požadavky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů
  - iv. špatné poučení
- doručování ÚR



## Územně plánovací informace (§ 21 SZ)

- před podáním žádosti o vydání ÚR
- písemně na stanoveném formuláři
- náležitosti stanoví § 2 V
- několik druhů – žádost o územně plánovací informaci o podmínkách vydání ÚR včetně seznamu DO
- obecně platí 1 rok ode dne vydání X pokud nebude žadateli sděleno, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána



## Koordinované závazné stanovisko

- racionalizace a zjednodušení postupů pro žadatele
- postup:
  - i. žádost o vydání ÚPI, vydání ÚPI
  - ii. dle ÚPI působnost více DO ve více oblastech vykonává jeden správní orgán (např. obecní úřad)
  - iii. žádost o vydání KZS
  - iv. vydání KZS zajišťuje příslušný koordinátor v rámci správního orgánu
  - v. KZS se vydá bez zbytečných průtahů X v přiměřené lhůtě (do 30 dnů ode dne podání žádosti)
- obsah a forma



## Opravné prostředky

### A) ve správním řízení

- Odvolání
- Návrh na přezkumné řízení
- Návrh na obnovu řízení
- Nové řízení

### B) v soudním řízení

- Žaloba proti rozhodnutí správního orgánu



## Okruh účastníků stavebního řízení (§ 109 SZ)

- stavebník
- vlastník stavby, vlastník pozemku
- vlastník jiné stavby na pozemku, oprávněný z VB
- vlastník sousedního pozemku nebo stavby
- oprávněný z VB k sousednímu pozemku

X

Co občanská sdružení?



## Žádost o stavební povolení

- § 110 SZ, § 4 VSŘ
- Náležitosti:
  - i. Obecné náležitosti žádosti
  - ii. Základní údaje o požadovaném záměru
  - iii. Identifikační údaje o pozemcích a stavbách
  - iv. Doklady (vlastnické právo, smlouva o zřízení VB)
  - v. Projektová dokumentace
  - vi. Plán kontrolních prohlídek stavby
  - vii. Údaje o splnění požadavků kontrolních orgánů
  - viii. Doklady o jednání s účastníky (pokud byla vedena)
  - ix. ÚR, ÚS (pokud jej vydal jiný správní orgán)
  - x. Závazná stanoviska DO vyžadovaná zvláštními právními předpisy
  - xi. Stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury (nejsou-li použitelná ta z ÚŘ)



## Oznámení o zahájení SŘ, Stavební povolení

Obecně se doručuje všem účastníkům stavebního řízení do vlastních rukou

X

Řízení s velkým počtem účastníků:

→ do vlastních rukou – stavebník, vlastník

→ veřejnou vyhláškou – všichni ostatní

### Ústní jednání

- v oznámení o zahájení stavebního řízení
- alespoň 10 dnů předem
- poučení o námitkách – zásada koncentrace
- může od ÚJ upustit → lhůta pro podávání námitek





## Spojené územní a stavební řízení (§ 78 odst. 1 SZ)

- možné u všech druhů staveb, které vyžadují stavební povolení, pokud jsou podmínky v území jednoznačné
- Postup:
  - i. dvě samostatné žádosti - žádost o ÚR a žádost o SP
  - ii. dokumentace k žádosti (dvě možnosti)
  - iii. spojí-li stavební úřad obě řízení → vydá o tom usnesení a poznamená ho do spisu
  - iv. spojení řízení oznámí účastníkům v rámci oznámení o zahájení řízení (včetně nařízení VÚJ, popř. ÚJ)
  - v. doručování oznámení o zahájení spojeného územního a stavebního řízení – viz předchozí
  - vi. informování veřejnosti – vyvěšení záměru
  - vii. společné rozhodnutí (dva oddělené výroky – jeden pro ÚŘ a druhý pro SŘ, odůvodnění obou výroků, poučení o odvolání pro každý výrok)



- Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, VPS a územního opatření
- Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

**bnt**

Právní a daňové poradenství ve střední a východní Evropě



bnt – pravda & partner, v.o.s.  
advokátní kancelář

Vodičkova 707/37  
Palác Langhans  
110 00 Praha 1  
Česká republika  
Telefon +420 222 929 301  
Telefax +420 222 929 341  
E-mail: info.cz@bnt.eu

IČ: 271 17 723  
Reg. Městský soud v Praze  
A 49309