

9. 1. 2013

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Informační povinnost žadatele v územním řízení od 1. 1. 2013 ?

Zákonem č. [350/2012](#) Sb. dochází s účinností od 1. 1. 2013 k podstatným změnám stavebního zákona. Tento článek chce poukázat na změny úpravy informační povinnosti žadatele o územní rozhodnutí a její možné důsledky pro vlastníky sousedních nemovitostí.



MGR. MAREK BUKOVSKÝ

ADVOKÁT

Obecně o územním rozhodování

Územní rozhodování jako jeden z nástrojů územního plánování představuje jeho realizační fázi.[1] Společně s jinými nástroji územního plánování je jeho cílem mimo jiné také vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.[2] Stavební úřady tak musí v procesu územního rozhodování koordinovat nejen veřejné, ale také různé soukromé zájmy. Aby mohly být cíle územního plánování naplněny, je nezbytné, aby byly stavebnímu úřadu známy, jak zájmy soukromé, tak i veřejné. S „veřejnými zájmy“ se stavební úřad seznámí prostřednictvím územně plánovacích podkladů, politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace nebo stanovisek dotčených orgánů. Soukromý zájem žadatele je pak patrný z žádosti o vydání územního rozhodnutí. Aby mohl při rozhodování stavební úřad zohlednit také zájmy jiných osob, musí tyto své zájmy úřadu sdělit a následně je v řízení „hájit“. Podmínkou takového aktivního jednání je, aby se tyto osoby o probíhajícím územním rozhodování, které může zasáhnout do jejich práv, a to nejen do práva vlastnického, ale také práva na příznivé životní prostředí, dozvěděly.

Úprava stavebního zákona účinná do 31. 12. 2012 zajišťovala informovanost veřejnosti o zahájení územního řízení prostřednictvím doručování (jednotlivě a veřejnou vyhláškou) a stanovením informační povinnosti. Žadatel byl povinen zajistit, aby informace o zahájení územního řízení byla bezodkladně po nařízení veřejného ústního jednání vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem nebo vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se měl záměr uskutečnit. V případě, že žadatel takto neučinil, dopustil se správního deliktu. O záměru tak byli informováni i občané, kteří nenavštěvují pravidelně úřední desku obce, ale „pouze“ se stavbou nebo pozemkem, na kterém má být záměr realizován, sousedí, případně okolo chodí do práce nebo nedalekého obchodu. Jak uvádí odborná literatura, „tato informace je určena především ostatním účastníkům územního řízení, popř. veřejnosti, aby mohli posoudit, zda ve vztahu k záměru žadatele, příp. uplatní námítky či připomínky“.[3]

Více znamená méně?

Na první pohled by se zdálo, že nová úprava stavebního zákona ve znění účinném od 1. 1. 2013 zajišťuje informovanost účastníků lépe. Dle dosavadní úpravy bylo oznámení o zahájení územního řízení doručováno jednotlivě pouze žadateli; obci, na jejímž území měl být záměr uskutečněn; a dotčeným orgánům. Úprava účinná od 1. 1. 2013 rozšiřuje okruh účastníků, jimž bude stavební úřad doručovat jednotlivě o

- **vlastníky pozemků nebo stavby**, na kterých má být záměr uskutečněn, nejsou-li žadateli,
- **dotčené vlastníky sousedních nemovitostí** a
- **osoby, o nichž tak stanoví zvláštní právní předpis.**

Odhlédneme-li od skutečnosti, že jediným, kdo bude informován o záměru pouze z úřední desky, je „veřejnost“, můžeme říci, že informovanost účastníků územního řízení o záměru je zajištěna v nové úpravě důkladněji.

Tento závěr však dle názoru autora článku lze aplikovat pouze na oblasti s nižší hustotou osídlení. V případě oblastí s četnější zástavbou pro bydlení, jako jsou například sídliště, je efekt nové úpravy právě opačný. **V řízeních o vydání územního rozhodnutí s velkým počtem účastníků**, tedy v řízení s více než 30 účastníky, **bude jednotlivě oznámeno** zahájení územního řízení pouze

- žadateli,
- obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn,
- vlastníkově pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn a
- dotčeným orgánům.

Dotčeným vlastníkům sousedních nemovitostí **a osobám**, o nichž tak stanoví zvláštní právní předpis, **bude doručováno veřejnou vyhláškou**. Nové znění ustanovení § 87 odst. 1 také v obecné úpravě zahájení územního řízení **opouští veřejné ústní jednání o záměru a nahrazuje jej pouze jednáním ústním**. Dále je nově stavebnímu úřadu umožněno pro případy, kdy jsou mu poměry v území dobře známy a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, od ústního jednání upustit za současného stanovení lhůty pro uplatnění námitek. Dodejme, že v řízeních s velkým počtem účastníků bude toto oznámení dotčeným vlastníkům a občanským sdružením taktéž veřejnou vyhláškou.

Další změnou úpravy, která podstatným způsobem **omezí ochranu práv účastníků řízení a možnost účasti veřejnosti** je vypuštění **informační povinnosti žadatele o územní rozhodnutí z obecné úpravy zahájení územního řízení**. Nově je informační povinnost žadatele stanovena pouze pro případy záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu č. [100/2001](#) Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán.[4] V případě, že žadatel informační povinnost nesplní, dopustí se správního deliktu dle ustanovení § 178/1 písm. b), případně § 180/1 písm. b), stavebního zákona.

Zákon dále nově stanoví vyvratitelnou domněnku splnění informační povinnosti a pouze v případech, kdy bude prokázáno, že žadatel tuto povinnost nesplnil a současně to mělo za následek zkrácení práv účastníků řízení, bude stavební úřad opakovat veřejné ústní jednání.

Důvody vypuštění informační povinnosti z obecné úpravy zahájení územního řízení nevyplývají ani z důvodové zprávy k zákonu č. [350/2012](#) Sb. Tato k uvedenému pouze uvádí že, „*doručování veřejnou vyhláškou, včetně způsobem umožňujícím dálkový přístup, představuje účinný způsob informovanosti, který je ještě podpořen informační povinností žadatele.*“[5] Přesto tuto kombinaci zákonodárce v obecné úpravě nepoužil.

Otázkou proto je, do jaké míry je nová úprava v souladu s článkem 6 odst. 2 Aarhuské úmluvy,

kterým se účastnické státy zavázaly přijmout mimo jiné takovou úpravu, aby dotčená veřejnost byla přiměřeně, včas a účinně informována. Přestože uvedený článek Aarhuské úmluvy „požívá“ aplikační přednosti před stavebním zákonem[6], nelze vykládat ustanovení § 87 odst. 2 stavebního zákona extenzivně tak, aby se informační povinnost žadatele vztahovala na veškeré i tímto ustanovením nepředvídané záměry. Takový výklad by byl v rozporu s čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

Nová úprava zahájení územního řízení je v otázce účasti veřejnosti krokem zpět. Prostřednictvím „salámové metody“[7] se bude žadatel moci pokusit udržet v režimu obecné úpravy zahájení řízení, čímž se vyhne informační povinnosti stanovené i pro záměry předvídané v odstavci 2. Není proto vyloučeno, že se v budoucnosti dočkáme případů, kdy se obyvatelé sídliště dozvědí o stavbě místního nákupního střediska, až když jim toto bude zpříjemňovat noci svým zářením.

Závěr

S účinností od 1. 1. 2013 nová úprava stavebního zákona omezuje veřejnost ústního jednání a informační povinnost žadatele o územní rozhodnutí pouze na případy uvedené v příloze č. 1 k zákonu č. [100/2001](#) Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán. Ve zbývajících případech se tedy dotčení vlastníci sousedních nemovitostí budou muset spoléhat místo na znalosti místního prostředí, na znalost příslušné úřední desky nebo případně „doufat“, že stavební úřad neshledá, že řízení se účastní více jak 30 účastníků.

Mgr. Tomáš Vsetečka,
advokátní koncipient

[Mgr. Marek Bukovský, advokát](#)
advokátní kancelář

Na Příkopě 814
755 01 Vsetín

Tel.: +420 777 890 267
Fax: +420 227 077 180
e-mail: vsetecka@ak-bukovsky.cz

[1] SLÁDEČEK, Vladimír a Olga POUPEROVÁ. Správní právo: zvláštní část : (Kapitola 13. Územní plánování). Praha: Leges, 2011, s. 230. Student (Leges). ISBN 978-808-7212-806.

[2] Ustanovení § 18 odst. 1 zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[3] MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. Stavební právo v teorii a praxi. Vyd. 1. Praha: Leges, 2011, s. 84. ISBN 80-875-7600-4.

[4] Obecná úprava zahájení územního řízení je upravena v ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona. Ustanovení § 87 odst. 2 stavebního zákona pak upravuje speciálně zahájení územního řízení v případech záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu č. [100/2001](#) Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán. Jelikož je informační povinnost upravena pouze v ustanovení § 87 odst. 2, a nikoliv také v ustanovení § 87 odst. 1 stavebního zákona, domnívá se autor článku, že zákonodárce měl v úmyslu stanovit informační povinnost žadateli pouze v záměrech předvídaných ustanovením §87 odst. 2.

[5] Důvodová zpráva k zákonu č. [350/2012](#) Sb., sněmovní tisk č. 573/0.

[6] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 18. července 2006, sp. zn. 1 Ao 1/2006-88.

[7] K „salámové metodě“ například viz: Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 1. srpna 2012, sp. zn. 1 As 47/2012.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Sdílení elektřiny v obecních projektech, změny po 1.8.2026 a zapojení bateriových úložišť](#)
- [Jak naložit s „oznámením“ přestupku soukromých osob? A je to vlastně oznámením ve smyslu zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich?](#)
- [Systémová podjatost ve správním řízení aneb požadavek na překročení nadkritické míry rizika systémové podjatosti](#)
- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Pacht závodu a zákaz přenechání věci třetí osobě](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)