

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

Kdy se vede územní řízení, vymezení účastníků

Územní řízení lze vymezit jako zákonem stanovený postup příslušných orgánů (v případě územního řízení to jsou stavební úřady), jehož cílem je vydat individuální správní akt – územní rozhodnutí tj. rozhodnutí o tom, jak bude k navrhovanému účelu konkrétně využít pozemek.

Územní řízení lze vymezit jako zákonem stanovený postup příslušných orgánů (v případě územního řízení to jsou stavební úřady), jehož cílem je vydat individuální správní akt – územní rozhodnutí tj. rozhodnutí o tom, jak bude k navrhovanému účelu konkrétně využít pozemek.

Stavební zákon vychází ze skutečnosti, že umísťovat stavby, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí. Územních rozhodnutí existuje několik druhů. Patří mezi ně rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o využití území, rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu, rozhodnutí o stavební uzávěře a rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.

Kromě vymezení situací, kdy je třeba územního rozhodnutí, stavební zákon také poskytuje negativní výčet, podle kterého územní rozhodnutí nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce, drobné stavby, stavby umísťované v uzavřených prostorech existujících staveb, ale jen za podmínky, že se nemění vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru a dále informační, reklamní a propagační zařízení. Územního rozhodnutí není zapotřebí ani při dělení nebo scelování pozemků, pokud podmínky pro ně jsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením. Ve všech ostatních případech je nutno územní řízení provést.

Stavební úřad je podle stavebního zákona oprávněn sloučit územní řízení o umístění jednoduché stavby nebo její přístavby či nástavby a staveb rozvodů inženýrských sítí se stavebním řízením v tom případě, že podmínky umístění jsou vzhledem k poměrům v území jednoznačné. Kromě tohoto vymezeného případu může stavební úřad u jiných staveb a jejich změn přistoupit ke sloučení pouze tehdy, je-li pro dané území schválen územní plán zóny nebo územní projekt zóny anebo regulační plán.

Účastníci řízení jsou vymezeni podle jednotlivých druhů územního řízení. Účastníkem územního řízení o umístění stavby a o využití území je navrhovatel a dále osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, mohou být rozhodnutím přímo dotčena (pojem sousedních pozemků a staveb na nich zahrnuje pozemky, jež mají společnou hranici s pozemkem, který je předmětem územního řízení a dále stavby na těchto pozemcích). Účastníky územního řízení o chráněném území nebo o ochranném pásmu, o stavební uzávěře a o dělení nebo scelování pozemků jsou navrhovatel a osoby, jejichž vlastnická nebo jiná práva k pozemkům nebo stavbám na nich mohou být rozhodnutím přímo dotčena. Obec je bez výjimky účastníkem každého územního řízení. Účastníkem řízení může být dále taková osoba, již zvláštní zákon toto postavení přiznává. Nájemce bytů a nebytových prostor stavební zákon z okruhu účastníků územního řízení vylučuje.

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](#)