

Umístování staveb na PUPFL na podporu využívání rekreačních funkcí lesů

Martin Flora

Mendelova univerzita v Brně
Fakulta lesnická a dřevařská
AK Pásek, Honěk & partneři

Podmínky pro umístování rekreačních staveb

1. Podmínky vyplývající z pravidel soukromého práva (zejm. občanský zákoník, částečné lesní zákon)
2. Podmínky vyplývající z pravidel veřejného práva (zejména stavební zákon, lesní zákon)

Podmínky pro umístování rekreačních staveb

Pro umístění stavby je zapotřebí splnit podmínky vyplývající z obou okruhů pravidel, tj. získat k umístění stavby oprávnění jak v režimu soukromého, tak v režimu veřejného práva.

Primární postavení má soukromoprávní oprávnění, tzn., že oprávnění v režimu soukromého práva není závislé na existenci oprávnění veřejnoprávního (jeho existence není pro zřízení soukromoprávní oprávnění právně vůbec relevantní), zatímco pro vznik veřejnoprávního oprávnění je nezbytné soukromoprávním oprávněním (vlastnické právo, právo stavby, věcné břemeno) disponovat.

Podmínky pro umístování staveb v režimu soukromého práva

Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.):

Součást věci - superficiální zásada (§ 505-509 ObčZ)

Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, **stavby zřízené na pozemku** a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

Podmínky pro umístování staveb v režimu soukromého práva

Právní tituly opravňující ke zřízení stavby podle ObčZ:

- **vlastnické právo** (stavba na vlastním pozemku)
- **právo stavby** (stavba na cizím pozemku)
- **věcné břemeno** (stavba na cizím pozemku)

Podmínky pro umístování staveb v režimu soukromého práva

Vlastnické právo (§ 1011 - 1114 ObčZ)

„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“

Podmínky pro umístování staveb v režimu soukromého práva

Právo stavby (§ 1240 – 1256 ObčZ)

„Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.“

Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.

Podmínky pro umístování staveb v režimu soukromého práva

Právo stavby (§ 1240 – 1256 ObčZ)

Právo stavby se nabývá **smlouvou, vydržením, anebo rozhodnutím orgánu veřejné moci.**

Právo stavby zřízené smlouvou **vzniká zápisem do veřejného seznamu.** Zápisu do veřejného seznamu podléhá i právo stavby vzniklé rozhodnutím orgánu veřejné moci.

Právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let.

Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu.

Podmínky pro umístování staveb v režimu soukromého práva

Věcná břemena (§ 1257 – 1308 NOZ)

„Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.“

Pro zřízení stavby lze využít pouze některá věcná břemena, zejména

- **Služebnost inženýrské sítě**
- **Služebnost okapu**
- **Právo na svod dešťové vody**

Podmínky pro umístování staveb v režimu soukromého práva

Věcná břemena (§ 1257 – 1308 NOZ)

Věcná břemena se zřizují **smlouvou, vydržením, anebo rozhodnutím orgánu veřejné moci.**

Věcná břemena se zapisují do veřejného seznamu (pokud zatěžují věc zapsanou do veřejného seznamu) a vznikají pak (zpravidla) vkladem do katastru nemovitostí.

Podmínky pro umístování staveb v režimu soukromého práva

Věcná břemena – zvláštnosti týkající se lesa

„Pozemek určený k plnění funkcí lesa lze zatížit pozemkovou služebností, služebností pastvy nebo služebností braní lesních plodů jen smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci. Taková služebnost může být zřízena jen jako vykupitelná a podmínky výkupu musí být již při zřízení služebnosti předem určeny.“ (§ 1261 ObčZ)

Podmínky pro umístování staveb v režimu soukromého práva

Neoprávněná stavba

Stavba zřízená bez soukromoprávního titulu je **stavbou neoprávněnou** (v režimu soukromého práva).

Pozor – stavba mající v režimu soukromého práva charakter stavby oprávněné může být v režimu veřejného práva neoprávněnou, tedy tzv. černou stavbou!

Podmínky pro umístování staveb v režimu soukromého práva

Neoprávněná stavba (§ 1083 - 1086 ObčZ)

Stavba zřízená na cizím pozemku připadá vlastníkovi pozemku. Vlastník pozemku je povinen stavebníkovi, který stavěl v dobré víře, účelně vynaložené náklady.

Soud může na návrh vlastníka pozemku rozhodnout, že ten, kdo zřídil stavbu na cizím pozemku, ač na to nemá právo, musí vlastním nákladem stavbu odstranit a uvést pozemek do předešlého stavu. Soud přitom přihlédne, zda k zřízení stavby došlo v dobré víře.

Podmínky pro umístování staveb v režimu soukromého práva

Neoprávněná stavba (§ 1083 - 1086 ObčZ)

Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu.

Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.

Podmínky pro umístování staveb v režimu soukromého práva

Přechodná ustanovení ObčZ ke stavbám zřízeným do 31.12.2013:

Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba (§ 3054 ObčZ)

Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. (§ 3055 ObčZ)

Přechodná ustanovení - stavba

Přechodná ustanovení ObčZ ke stavbám zřízeným do 31.12.2013:

Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má **ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku**. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží. (§ 3056 ObčZ)

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., v platném znění)

Pojem „stavba“ je ve StavZ definován velmi široce (§ 2 odst. 3):

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Stavba ve smyslu § 2 odst. 3 StavZ



Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Pojem „zařízení“ (§ 3 odst. 2 StavZ):

„Zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3. V pochybnostech, zda se jedná o stavbu nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu.“

Podmínky pro umíst'ování staveb v režimu veřejného práva

Zařízení podle § 3 odst. 2 StavZ:



Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Zařízení podle § 3 odst. 2 StavZ:



Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Stavba vs. Zařízení

Právní režim pro umístování zařízení a staveb je v podstatných ohledech shodný!

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

K umístění stavby (zařízení) pro rekreaci je vyžadován **soulad s územně plánovací dokumentací** (zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán, byl-li vydán)

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Zákonné omezení výstavby v nezastavěném území:

§ 18 odst. 5 StavZ: „*V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umístovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umístovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.*“

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Základní pravidlo pro umístování staveb a zařízení (§ 76 odst. 1 StavZ):

„Umístovat stavby nebo zařízení, jejich změny, ... lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.“

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Umístění stavby může být vázáno na:

- **územní rozhodnutí o umístění stavby**
(může být nahrazeno územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou)
- **územní souhlas**
- **nemusí být vázáno na nic**

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Významnou a užitečnou pomůckou při řešení otázky, zda potřebují územní rozhodnutí nebo souhlas (nebo nic) je **územně plánovací informace** podle § 21 StavZ, kterou poskytuje stavební úřad.

§ 76 odst. 2 StavZ: *„Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, **za tímto účelem si může vyžádat územně plánovací informaci, nejsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy.**“*

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územně plánovací informace podle § 21 StavZ je informací o:

- a) podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- b) podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,
- c) podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územně plánovací informace je předběžnou informací podle § 139 správního řádu, tzn., že stavební úřad **je jejím obsahem vázán** (s výjimkou dodatečné změny podmínek pro její vydání).

Cílem je **zajištění předvídatelnosti** rozhodnutí.

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Žadatel o územně plánovací informaci musí v žádosti uvést konkrétní požadavky na informaci v souvislosti se svým záměrem na změnu v území a konkrétní údaje o svém záměru, zejména účel a technické provedení stavby nebo jiného opatření v území.

Obsahové náležitosti a podoba žádosti jsou upraveny ve vyhlášce č. **503/2006** Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územní rozhodnutí ani územní souhlas není zapotřebí např. pro umístění těchto staveb a zařízení (§ 79 odst. 2 StavZ):

- informační a reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m² umístovaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací,
- povrchové rozvody nebo odvody vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla,
- podpěrné konstrukce dopravního značení a zařízení pro provozní informace na pozemních komunikacích,
- opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím,
- propustky na neveřejných účelových komunikacích,
- sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovitosti

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územní rozhodnutí ani územní souhlas není zapotřebí např. pro umístění těchto staveb a zařízení (§ 79 odst. 2 StavZ):

- oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability, která jsou bez podezdívky, přičemž nesmí dojít k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušení turisticky značené trasy,
- stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení,
- skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení,
- přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky,

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územní rozhodnutí ani územní souhlas není zapotřebí např. pro umístění těchto staveb a zařízení (§ 79 odst. 2 StavZ):

- terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady,
- odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,
- změny druhu pozemku o výměře do 300 m²,
- terénní úpravy v přirozených korytech vodních toků a na pozemcích sousedících s nimi, jimiž se podstatně nemění přirozená koryta vodních toků

U všech uvedených staveb musí mít stavebník k jejich umístění soukromoprávní titul!

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

V ostatních případech je vyžadováno **územní rozhodnutí** nebo **územní souhlas**.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územním rozhodnutím (§ 92 až 95 StavZ) 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 při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby.

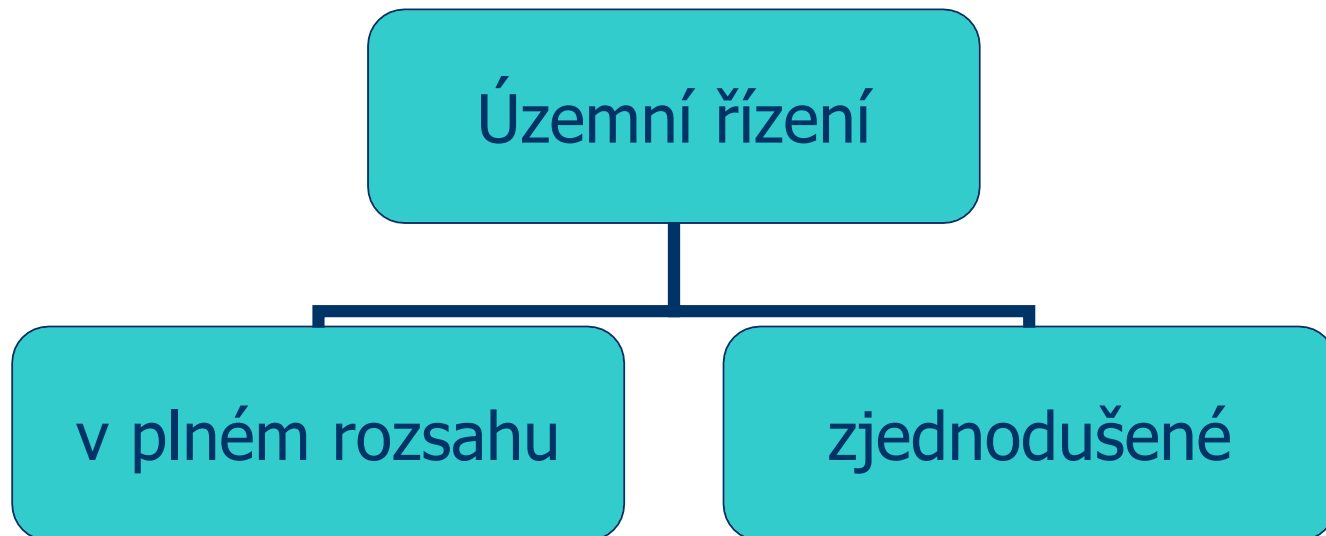
Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Druhy územních rozhodnutí:

- o umístění stavby nebo zařízení
- o změně využití území
- o změně vlivu užívání stavby na území
- o dělení a scelování pozemků
- o ochranném pásmu

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územní rozhodnutí se vydává v územním řízení (§ 84 – 95 StavZ)



Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územní řízení se zahajuje žádostí

Žádost o vydání územního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu:

- a) základní údaje o požadovaném záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit,
- b) uvedení osob, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, jestliže může být jejich právo územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Obsahové náležitosti a podoba žádosti jsou upraveny ve vyhlášce č. **503/2006** Sb.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Povinnými přílohami žádosti jsou:

- a) doklady prokazující vlastnické právo žadatele nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem,
- b) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů,
- c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- d) smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouvu, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- e) dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou dokumentaci a dokladovou část.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

V územním řízení stavební úřad především posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu

- 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 StavZ 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, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Jedním ze stanovisek je i souhlas orgánu státní správy lesů podle § 14 odst. 2 LesZ: („Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Souhlas vydávaný jako podklad pro rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a dále pro rozhodnutí o povolení stavby, zařízení nebo terénních úprav anebo jejich ohlášení je **závazným stanoviskem** podle správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení.“)

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

V územním řízení platí princip koncentrace řízení (§ 89, odst. 1 StavZ(:

*„Závazná stanoviska, která mohou dotčené orgány uplatňovat podle § 4 odst. 4, a námítky účastníků řízení **musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání**, případně při veřejném ústním jednání, při kterém musí být nejpozději uplatněny také připomínky veřejnosti; **jinak se k nim nepřihlíží.**“*

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Možné výsledky územního řízení:

- a) Vydání územního rozhodnutí
- b) Zamítnutí žádosti

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

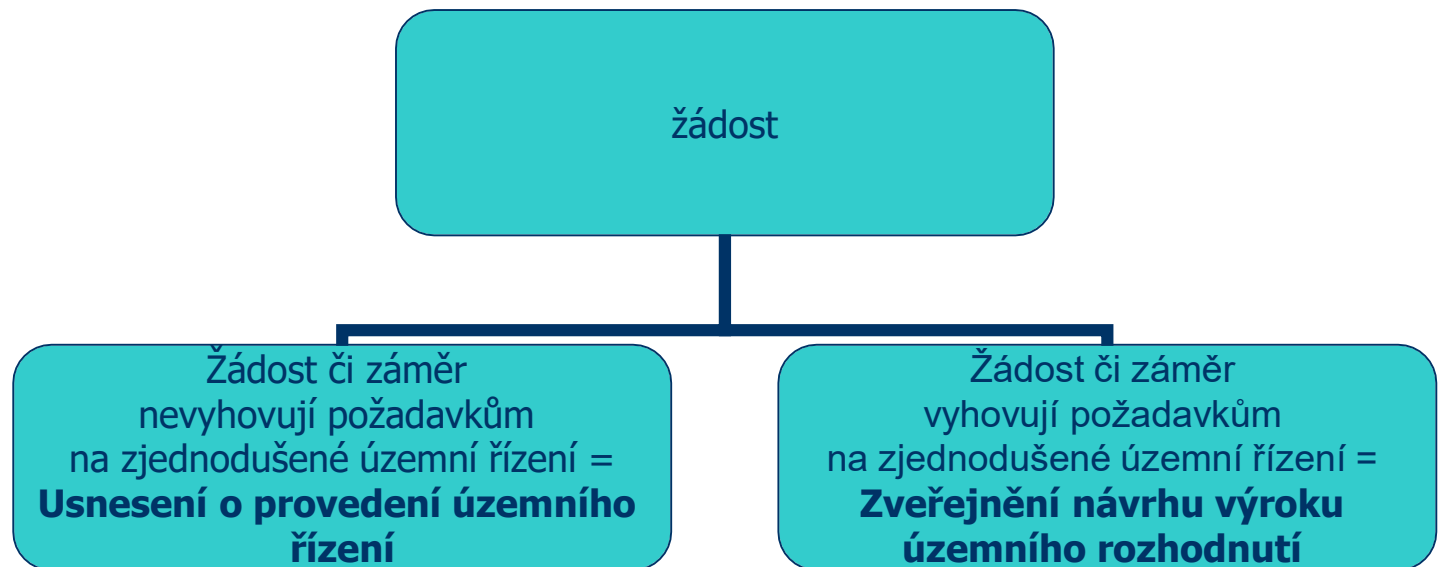
Zjednodušené územní řízení (§ 95 StavZ)

Podmínky pro zjednodušené územní řízení:

- a) záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,
- b) záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí,
- c) žádost je doložena závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů,
- d) žádost je doložena souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Zjednodušené územní řízení (§ 95 StavZ)



Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Zjednodušené územní řízení (§ 95 StavZ)

Návrh výroku rozhodnutí zveřejňuje stavební úřad. Žadatel je povinen zajistit, aby **informace o návrhu výroku rozhodnutí** byla bezodkladně poté, co jej žadatel obdrží, vyvěšena na místě určeném v něm stavebním úřadem, a to po dobu 15 dnů.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Proti návrhu výroku územního rozhodnutí lze podat výhrady, námitky a připomínky.

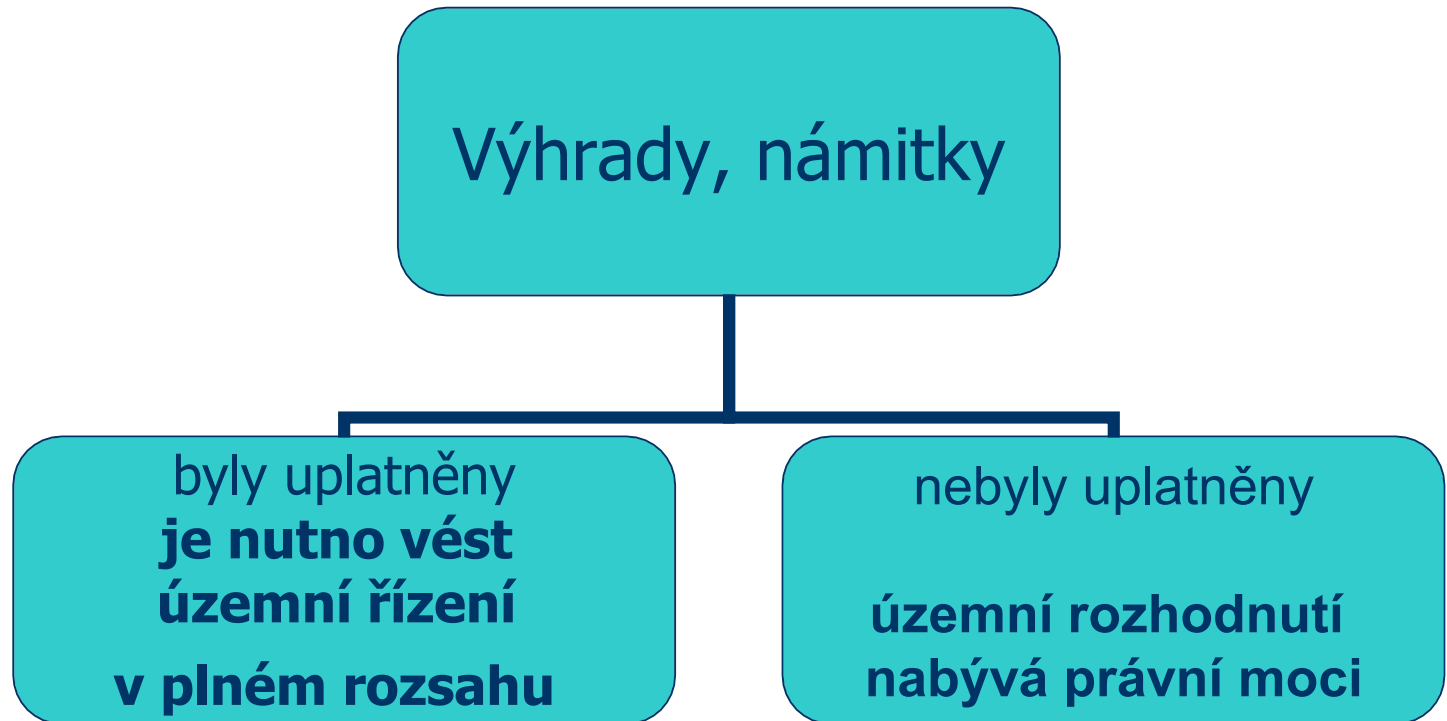
Výhrady podávají dotčené orgány státní správy

Námitky podávají účastníci řízení

Připomínky podávají všichni ostatní (veřejnost)

Pro vydání územního souhlasu platí rovněž **zásada koncentrace řízení.**

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva



Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Doba platnosti územního rozhodnutí (platí pro řízení v plném rozsahu i pro řízení zjednodušené) je 2 roky, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let.

Dobu platnosti územního rozhodnutí lze dále prodloužit zvláštním rozhodnutím.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územní souhlas (§ 96 StavZ):

Místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud

- a) záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,
- b) poměry v území se podstatně nemění a
- c) záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Výčet staveb a zařízení, k nimž postačuje územní souhlas, je obsažen v § 96 odst. 2 StavZ.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územní souhlas postačí např. v případech:

- a) změn druhu pozemku o výměře od 300 m² do 1 000 m²,
- b) terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře od 300 m² do 1 000 m² na pozemcích, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady,
- c) odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch nad 300 m² nejvíce však do 1 000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územní souhlas postačí např. v případech:

- d) stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o jaderná zařízení;
- e) stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 300 m² zastavěné plochy a 7 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat či chovatelství, a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územní souhlas postačí např. v případech:

- f) stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m;
- g) vodovodní, kanalizační a energetické přípojky včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní;
- h) zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m³ a do výšky 3 m;
- i) nádrže na vodu do 100 m³ obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi, pokud nejde o vodní díla;

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územní souhlas postačí např. v případech:

- j) oplocení;
- k) reklamní a informační zařízení;
- l) výrobky plnící funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně;
- m) odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územní souhlas postačí též v případech ohlašovaných staveb podle § 104 StavZ, např. pro :

- a) stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci do 150 m² celkové zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažími a podkrovím,
- b) stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1 000 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let; dobu dočasnosti nelze prodloužit,
- c) stavby do 50 m² celkové zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- d) stavby opěrných zdí do výšky 1 m, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Řízení o vydání územního souhlasu se zahajuje žádostí

Žádost o vydání územního souhlasu obsahuje vedle obecných údajů podle správního řádu též údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb.

Obsahové náležitosti a podoba žádosti jsou upraveny ve vyhlášce č. **503/2006** Sb.

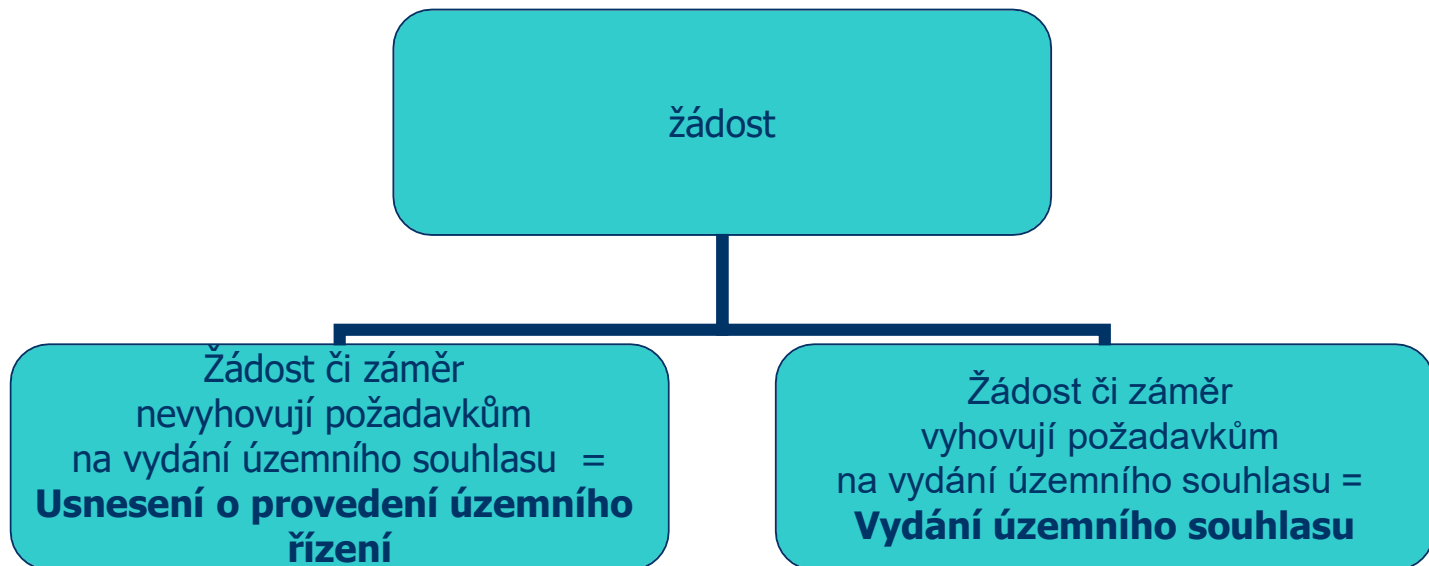
Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Povinnými přílohami žádosti jsou:

- a) doklady prokazující vlastnické právo žadatele,
- b) smlouva nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn;
- c) souhlasná závazná stanoviska, popřípadě souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů,
- d) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- e) souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a tyto pozemky mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu (souhlas se nevyžaduje v případech stavebních záměrů uvedených v § 103, pokud nejsou umístěny ve vzdálenosti od společných hranic pozemků menší než 2 m),
- f) jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Rozhodování o žádosti o vyání územního souhlasu (§ 95 StavZ)



Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Územní souhlas

Platnost územního souhlasu je 2 roky ode dne jeho vydání. Dobu platnosti územního souhlasu **nelze** prodloužit.

Územní souhlas **není správním rozhodnutím**, nýbrž jiným úkonem správního orgánu podle části čtvrté správního řádu (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 18. září 2012, č.j. 2As 86/2010-76)

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Podmínky vyplývající z lesního zákona

Možné situace:

- a) zřízení stavby či zařízení není podmíněno jejich projednáním v řízení podle jiných právních předpisů
- b) zřízení stavby či zařízení je podmíněno jejich projednáním v řízení podle jiných právních předpisů (zejména územní řízení nebo řízení o vydání územního souhlasu)

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Podmínky vyplývající z lesního zákona

Možné situace:

- c) stavba či zařízení nevyžadují odnětí pozemků plnění funkcí lesů, ani nezakládají omezení využívání pozemků pro plnění funkcí lesa,
- d) stavba či zařízení vyžadují odnětí pozemků plnění funkcí lesů, nebo zakládají omezení využívání pozemků pro plnění funkcí lesa.

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Podmínky vyplývající z lesního zákona

Platí-li kombinace **a) + c)**, je možno stavbu nebo zařízení realizovat bez dalšího, postačí jen soukromoprávní titul (typicky oplocení na ochranu před škodami zvěří, informační tabule apod.)

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Podmínky vyplývající z lesního zákona

Platí-li kombinace **a) + d)**, je nezbytné předchozí vydání **rozhodnutí o odnětí nebo omezení vydané orgánem státní správy lesů podle § 15 a násl. LesZ.**

Přitom je nutno respektovat ustanovení § 15 odst. 2 LesZ („*Odnětí nebo omezení pro nové stavby pro rekreaci na pozemcích určených pro plnění funkcí lesa musí být v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací. V lesích ochranných a v lesích zvláštního určení nesmí nové stavby narušit plnění funkcí, pro které byly tyto lesy vyhlášeny za lesy ochranné nebo za lesy zvláštního určení.*“)

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Podmínky vyplývající z lesního zákona

Platí-li kombinace **b) + c)**, je nezbytné předchozí vydání **rozhodnutí či jiného správního aktu podle zvláštních právních předpisů** (typicky územního rozhodnutí nebo územního souhlasu) a **souhlas orgánu státní správy lesů** podle § 14 odst. 2 LesZ (*„Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.“*)

Podmínky pro umístování staveb v režimu veřejného práva

Podmínky vyplývající z lesního zákona

Platí-li kombinace **b) + d)**, je nezbytné předchozí vydání **rozhodnutí či jiného správního aktu podle zvláštních právních předpisů** (typicky územního rozhodnutí nebo územního souhlasu), **souhlas orgánu státní správy lesů** podle § 14 odst. 2 LesZ a rovněž **rozhodnutí o odnětí nebo omezení vydané orgánem státní správy lesů podle § 15 a násl. LesZ** (i zde je nutno respektovat ustanovení § 15 odst. 2 LesZ)

Děkuji Vám za pozornost !

Martin Flora

Mendelova univerzita v Brně

Fakulta lesnická a dřevařská

AK Pásek, Honěk & partneři