

# Návrh zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

schválený usnesením vlády ČR  
ze dne 25. května 2005 č. 609

Úvodní slovo ministra pro místní rozvoj Mgr. Radko Martíňka	str. 1
Usnesení vlády ČR ze dne 25. května 2005 č. 609	str. 3
Předkládací zpráva (zkrácený text)	str. 5
Stavební zákon	str. 7
Důvodová zpráva	str. 73



Vážení čtenáři,

vláda svým usnesením č. 609 ze dne 25. května 2005 schválila návrh zákona o územním plánování a stavebním řádu, jehož předkladatelem je Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, spolupředkladateli Ministerstvo vnitra ČR a Ministerstvo životního prostředí ČR. V příštích měsících bude návrh zákona projednávat Parlament České republiky. Naším cílem je, aby zákon nabyl účinnosti k 1. 1. 2007.

Text stavebního zákona je výsledkem dlouho hledaného kompromisu nejrůznějších, často protichůdných požadavků. Jeho dosažení si vyžádalo od roku 2001 celou řadu jednání s pracovníky veřejné správy i odborné veřejnosti. Ta potvrdila naléhavou potřebu nového stavebního zákona. Jedná se o významný krok k završení reformy veřejné správy, k dosažení harmonizace požadavků na kvalitní životní prostředí se sociálním i hospodářským rozvojem obcí, regionů i celého území České republiky.

Návrh zákona přispěje k zásadnímu zjednodušení a zefektivnění investiční výstavby, aniž by snižoval ochranu životního prostředí a přírody. Respektuje požadavky Aarhuské úmluvy o zajištění účasti veřejnosti na rozhodování o změnách v území, která mají zásadní vliv na životní prostředí. Návrhem tohoto zákona se naplňuje i Evropská úmluva o krajině, jež ukládá právně uznat krajinu jako základní složku prostředí, výraz rozmanitosti přírodního a kulturního dědictví. Podobně jako v ostatních zemích EU bude nový stavební zákon zajišťovat podmínky pro udržitelný rozvoj území, pro ochranu a rozvoj jeho hodnot a umožňovat přípravu a realizaci potřebných změn v území. Významně přispěje k rozvoji regionů i obcí, bytové výstavby i cestovního ruchu, k vytvoření lepších podmínek pro spolupráci soukromého a veřejného sektoru na zhodnocování a rozvoji území.

Smyslem nové právní úpravy vycházející ze zkušenosti a z praxe ostatních evropských zemí je posílit právní jistoty občanů a investorů v řízeních podle stavebního zákona. Chceme umožnit obcím a krajům ve vzájemné spolupráci rozhodovat o rozvoji jejich území nejméně na stejně dlouhou dobu, jako v případě dosavadního stavebního zákona. Návrh zákona stanovuje jasná, přehledná a srozumitelná pravidla pro součinnost veřejné správy a soukromého sektoru při zhodnocování území.

*Mgr. Radko Martínek*  
*ministr pro místní rozvoj*



# VLÁDA ČESKÉ REPUBLIKY



## USNESENÍ

### VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY

ze dne 25. května 2005 č. 609

k návrhu zákona o územním plánování a stavebním řádu  
(stavební zákon)

Vláda

#### I. s c h v a l u j e

návrh zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění obsaženém v příloze stanoviska Legislativní rady vlády a upraveném podle připomínek vlády;

#### II. u k l á d á

ministru pro místní rozvoj vypracovat ve spolupráci s ministry vnitra a životního prostředí konečné znění vládního návrhu zákona podle bodu I tohoto usnesení;

#### III. p o v ě ř u j e

1. předsedu vlády předložit vládní návrh zákona podle bodu I a II tohoto usnesení předsedovi Poslanecké sněmovny Parlamentu České republiky k dalšímu projednání,
2. ministra pro místní rozvoj, aby odůvodnil vládní návrh zákona v Parlamentu České republiky.

#### Provedou:

předseda vlády,  
ministři pro místní rozvoj,  
vnitra, životního prostředí

Předseda vlády  
Ing. Jiří P a r o u b e k, v. r.



# PŘEDKLÁDACÍ ZPRÁVA

## (zkrácený text)

---

Ministerstvo pro místní rozvoj v souladu s usnesením vlády č. 612 ze dne 20. 6. 2001 k návrhu věcného záměru stavebního zákona zpracovalo návrh zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Spolupředkladateli tohoto zákona jsou Ministerstvo vnitra a Ministerstvo životního prostředí.

Příprava návrhu nového stavebního zákona představovala rozsáhlý soubor prací, zahrnující i přípravu pracovních znění návrhů prováděcích právních předpisů. Bylo rovněž nutné řešit vztah ke všem právním předpisům, kterých se změna stavebního zákona dotkne, a to zpracováním návrhu dalšího, samostatného zákona o změně některých zákonů souvisejících se stavebním zákonem a samostatného zákona o nuceném omezení a nuceném přechodu práv k pozemkům a stavbám (zákon o vyvlastnění).

Předkládaný návrh stavebního zákona, ve shodě s koncepcí věcného záměru a usnesením vlády č. 784 ze dne 19. srpna 2004 o Programovém prohlášení vlády, zejména bodem 7.3 a 8.3, zpřehledňuje, zjednodušuje a zkracuje postupy územního plánování a řízení podle stavebního zákona a odstraňuje překrývání právních norem a různých institutů pro řešení téže věci.

Návrh zákona je součástí reformy veřejné správy, ve svých důsledcích zvyšují kvalitu jejího rozhodování a zásadně mění pojetí předpisů, významně ovlivňujících schopnost společnosti adaptovat podmínky území na změny spojené se vstupem republiky do Evropské unie.

Účelem předkládaného návrhu zákona je vytvoření efektivního a demokratického systému nástrojů územního plánování a stavebního řádu, který s ohledem na možnosti a limity využití území České republiky bude zajišťovat jeho udržitelný rozvoj a umožňovat přípravu a realizaci potřebných změn v území a ochranu a rozvoj jeho hodnot způsobem obdobným v ostatních členských zemích Evropské unie. Zjednodušuje a zrychluje dosavadní povolená řízení a za tím účelem některé administrativní úkony vůbec vypouští nebo snižuje jejich formálnost, zintenzivňuje kontrolu

nad prováděním staveb a tím umožňuje jejich bezodkladné užívání.

Tato nová koncepce si vyžádala revizi více než 40 zákonů, ve kterých se za posledních 15 let prosadila neracionální tendence dotčených orgánů vydávat ve své působnosti samostatná podkladová správní rozhodnutí ve věci, o které se rozhoduje v postupech nebo řízeních podle stavebního zákona. K řešení tohoto problému významně přispělo zohlednění zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Ten podstatným způsobem ovlivňuje výkon veřejné správy na tomto úseku a součinnost dotčených orgánů chránících veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů. Nový správní řád upravuje nové postupy a nové instituty, jež si vyžádaly výrazné změny v právní úpravě územního plánování a stavebního řádu. Nový stavební zákon vychází z nového správního řádu a přizpůsobuje mu činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů, přičemž upravuje v nezbytné míře odchylky od obecné úpravy.

Návrh stavebního zákona byl v souladu s čl. 8 Legislativních pravidel vlády dne 10. května 2004 rozeslán do řádného mezirezortního připomínkového řízení, a to všem obligatorním připomínkovým místům a dalším vybraným fakultativním místům – celkem šlo o 74 připomínkových míst. Termín k uplatnění připomínek byl stanoven na 4. června 2004. V rámci připomínkového řízení se vyjádřilo 62 připomínkových míst, z toho 8 nemělo k předloženému návrhu zákona žádné připomínky, nevyjádřilo se 12 připomínkových míst.

Z celkového počtu 2162 připomínek bylo 1111 připomínek označeno jako zásadní. Vzhledem k jejich velkému počtu proběhlo rozsáhlé vypořádání, některým bylo vyhověno a byly zohledněny při úpravách textu, od části zásadních připomínek připomínková místa po vysvětlení ustoupila. Některé připomínky označené za zásadní se nevztahovaly k problematice řešené stavebním zákonem nebo byly v rozporu s koncepcí schváleného věcného záměru, a proto být nemohly zohledněny (ČÚZK). Legislativně technické a další nezásadní připomínky byly posouzeny a do návrhu zákona zapracovány, pokud byly přínosem pro jasnou formulaci navrhované právní úpravy.





# STAVEBNÍ ZÁKON

V l á d n í n á v r h

## ZÁKON

ze dne .....,

### o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

#### ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

##### § 1

##### Předmět úpravy

(1) Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, výměnu pozemků, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost.

(2) Tento zákon upravuje ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.

(3) Tento zákon dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na využívání území, technické požadavky na stavby, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy.

##### § 2

##### Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí

- změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn,
- stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,

- zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
  - zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“),
  - nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán a to
    - pozemek veřejné zeleně a parku<sup>1)</sup> sloužící obecnému užívání;
    - v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;
    - v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.
  - nezastavěným územím pozemky zahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,
  - plochou část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,
  - plochou nadmístního, popřípadě republikového významu plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí na území hlavního města Prahy, popřípadě území více krajů,
  - koridorem plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,
  - zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,
  - veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení a to
    - dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
    - technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
    - občanská infrastruktura, kterou jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;
    - veřejné prostranství<sup>1)</sup>,
- zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

1) § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení).

- l) veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu anebo pro ochranu životního prostředí,
- m) veřejně prospěšným opatřením opatření nestavební povahy sloužící ke snížování ohrožení území a k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

(2) V tomto zákoně se dále rozumí

- a) pořizovatelem příslušný obecní úřad, krajský úřad, Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) nebo Ministerstvo obrany, který pořizuje územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentaci, vymezení zastavěného území nebo politiku územního rozvoje,
- b) stavebním podnikatelem osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů<sup>2)</sup>,
- c) stavebníkem osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby,
- d) stavebním dozorem odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru, nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb,
- e) obecnými požadavky na výstavbu obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby, stanovené prováděcími právními předpisy a dále obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, stanovené zvláštním právním předpisem<sup>3)</sup> (dále jen „bezbariérové užívání stavby“).

(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. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.

(4) Pokud se v tomto zákoně používá pojmu „stavba“, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.

(5) Změnou dokončené stavby je

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby a provedení protihlukové stěny na silničním pozemku.

(6) Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem.

## § 3

(1) Terénní úpravou se pro účely tohoto zákona rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem, například skládky, skladovací a odstavné plochy, násypy, závážky, úpravy pozemků pro zřízení hřišť a sportovišť, těžební práce na povrchu, například lomy, pískovny, štěrkovny.

(2) 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.

(3) Stavenišťem se rozumí místo, na kterém se provádí stavba nebo udržovací práce; zahrnuje stavební pozemek, popřípadě zastavěný stavební pozemek nebo jeho část anebo část stavby, popřípadě, v rozsahu vymezeném stavebním úřadem, též jiný pozemek nebo jeho část anebo část jiné stavby.

(4) Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.

## ČÁST DRUHÁ VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY

### Hlava I Úvodní ustanovení

## § 4

(1) Orgány územního plánování a stavební úřady přednostně využívají zjednodušující postupy a postupují tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a aby v případě, kdy lze za podmínek tohoto zákona vydat v dané věci, zejména u jednoduchých staveb, pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolování záměru. Stanoví-li tak tento zákon, mohou orgány územního plánování a stavební úřady uzavřít s žadatelem veřejnoprávní smlouvu místo vydání správního rozhodnutí. Tím nesmí být dotčena práva a oprávněné zájmy dotčených osob a zájmy dotčených orgánů<sup>4)</sup>.

(2) Orgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejně

2) Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

3) Vyhláška č. .../... Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

4) § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

zájmy podle zvláštních právních předpisů<sup>5)</sup>. Dotčené orgány vydávají

- a) pro vydání rozhodnutí podle tohoto zákona závazná stanoviska<sup>6)</sup> na základě zvláštních právních předpisů, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, nestanoví-li tyto zvláštní právní předpisy jinak,
- b) pro postupy podle tohoto zákona, které nejsou správním řízením, stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak; stanoviska jsou závazným podkladem pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy vydávaná podle tohoto zákona.

Závazná stanoviska dotčených orgánů pro potřeby správních řízení podle tohoto zákona a stanoviska dotčených orgánů, která jsou závazným podkladem pro potřeby jiných postupů podle tohoto zákona, uplatňují dotčené orgány podle zvláštních právních předpisů a podle tohoto zákona.

(3) Dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.

(4) V řízeních podle části čtvrté tohoto zákona se nepřihlíží k závazným stanoviskům dotčených orgánů ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto ve vydaném regulačním plánu, v územním rozhodnutí nebo v územním opatření o stavební uzávěře anebo v územním opatření o asanaci území, nejde-li o závazné stanovisko uplatněné na základě nově zjištěných a doložených skutečností podle odstavce 3.

(5) Stanoví-li dotčené orgány ve svém stanovisku nebo závazném stanovisku podmínky, a stanou-li se tyto podmínky součástí výrokové části rozhodnutí, nebo součástí opatření obecné povahy nebo jiného úkonu orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, mohou dotčené orgány kontrolovat jejich dodržování.

(6) Je-li dotčeným orgánem podle zvláštních právních předpisů tentýž orgán veřejné správy, vydává koordinované stanovisko nebo

koordinované závazné stanovisko, zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí. Koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko lze vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. Ustanovení správního řádu o společném řízení<sup>7)</sup> se použijí přiměřeně.

(7) Orgány územního plánování a stavební úřady projednávají protichůdná stanoviska nebo protichůdná závazná stanoviska dotčených orgánů. Dojde-li k rozporu mezi příslušnými orgány podle tohoto zákona a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se podle správního řádu.

## Hlava II

### Působnost ve věcech územního plánování a stavebního řádu

#### § 5

#### Působnost ve věcech územního plánování

(1) Působnost ve věcech územního plánování podle tohoto zákona vykonávají orgány obcí a krajů, ministerstvo a na území vojenských újezdů Ministerstvo obrany.

(2) Orgány obce a kraje vykonávají působnost ve věcech územního plánování podle tohoto zákona jako působnost přenesenou, nestanoví-li zákon, že o věci rozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje.

(3) Orgány obce zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území obce, pokud nejsou svěřeny působnosti v záležitostech nadmístního významu orgánům kraje nebo na základě zvláštních právních předpisů dotčeným orgánům.

(4) Orgány kraje zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území kraje, přitom mohou zasahovat do činnosti orgánů obcí jen v zákonem stanovených případech, a to pouze v záležitostech nadmístního významu; postupují přitom v součinnosti s orgány obcí.

(5) Ministerstvo může zasahovat do působnosti orgánů krajů a obcí jen v zákonem stanovených případech, a to pouze v záležitostech týkajících se rozvoje území státu; postupuje přitom v součinnosti s orgány krajů a dotčených obcí.

5) Například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

6) § 149 zákona č. 500/2004 Sb.

7) § 140 zákona č. 500/2004 Sb.

## § 6

### Orgány obce

(1) Obecní úřad obce s rozšířenou působností (dále jen „úřad územního plánování“)

- a) pořizuje územní plán a regulační plán pro území obce,
- b) pořizuje územně plánovací podklady,
- c) pořizuje územní plán, regulační plán a územní studii na žádost obce ve svém správním obvodu, jejíž obecní úřad nebyl určen pro výkon činnosti pořizovatele,
- d) pořizuje vymezení zastavěného území na žádost obce ve svém správním obvodu, jejíž obecní úřad nebyl určen pro výkon činnosti pořizovatele,
- e) vydává rozhodnutí o výměně pozemků,
- f) je dotčeným orgánem v územním řízení z hlediska uplatňování záměrů územního plánování, pokud nevydává územní rozhodnutí,
- g) je dotčeným orgánem v řízení podle zvláštního právního předpisu, v němž se rozhoduje o změnách v území,
- h) podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti,
- i) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

(2) Obecní úřad určený nařízením kraje pro výkon činnosti pořizovatele vykonává působnost podle odstavce 1 písm. a), h) a i), pořizuje územní studii a poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

#### (3) Stavební úřad

- a) vydává územní rozhodnutí, není-li dále stanoveno jinak,
- b) vydává územní souhlas,
- c) poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- d) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

(4) Obecní úřad, který nevykonává působnost podle odstavců 1 až 3 poskytuje informace pro zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

#### (5) Zastupitelstvo obce

- a) rozhoduje v samostatné působnosti o pořízení územního plánu a regulačního plánu,
- b) schvaluje v samostatné působnosti zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu,
- c) vydává v samostatné působnosti územní plán,
- d) projednává v samostatné působnosti zprávu o uplatňování územního plánu,
- e) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

(6) Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce

- a) vydává regulační plán,
- b) vydává vymezení zastavěného území,

8) Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

- c) vydává územní opatření o asanaci a územní opatření o stavební uzávěře,
- d) vykonává další činnosti podle tohoto zákona,
- e) uplatňuje v samostatné působnosti námitky k zásadám územního rozvoje a připomínky k územnímu plánu sousední obce.

## § 7

### Orgány kraje

#### (1) Krajský úřad

- a) pořizuje zásady územního rozvoje a v zákonem stanovených případech regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu,
- b) pořizuje územně plánovací podklady,
- c) je dotčeným orgánem v územním řízení a v řízení podle zvláštních právních předpisů, v nichž se rozhoduje o změnách v území, které se dotýkají více správních obvodů obcí s rozšířenou působností,
- d) je dotčeným orgánem v územním řízení o záměrech, které vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí,
- e) vydává územní rozhodnutí v zákonem stanovených případech,
- f) určuje stavební úřad příslušný k územnímu řízení v zákonem stanovených případech,
- g) vkládá data do evidence územně plánovací činnosti za svůj správní obvod,
- h) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

#### (2) Zastupitelstvo kraje

- a) vydává v samostatné působnosti zásady územního rozvoje,
- b) schvaluje v samostatné působnosti zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu zásad územního rozvoje,
- c) schvaluje v samostatné působnosti zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje,
- d) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

#### (3) Rada kraje

- a) uplatňuje v samostatné působnosti stanovisko k návrhu politiky územního rozvoje,
- b) vydává regulační plán v zákonech stanovených případech,
- c) vydává v zákonem stanovených případech územní opatření o asanaci a územní opatření o stavební uzávěře,
- d) určuje nařízením kraje obecní úřad pro výkon činnosti pořizovatele.

## § 8

### Zvláštní působnost na území hlavního města Prahy

Pořizuje-li územní plán pro území hlavního města Prahy Magistrát hlavního města Prahy<sup>8)</sup>, vykonává působnost krajského úřadu ministerstvo. Pořizuje-li územní plán pro vymezenou část území hlavního města Prahy úřad městské části, vykonává působnost krajského úřadu Magistrát hlavního města Prahy.

## § 9

### Rada obcí pro udržitelný rozvoj území

(1) Pro správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností zřizuje její starosta jako zvláštní orgán této obce Radu obcí pro udržitelný rozvoj území (dále jen „Rada obcí“). Předsedou Rady obcí je starosta obce s rozšířenou působností, který současně vydává její Jednací řád. Členem Rady obcí vždy jmenuje na návrh obce ve správním obvodu obecního úřadu obce s rozšířenou působností jednoho zástupce každé obce. K jednání Rady obcí se vždy přizve zástupce kraje.

(2) Rada obcí projednává územně analytické podklady pro správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností a vyhodnocení vlivů územních plánů na udržitelný rozvoj území a vydává k nim na základě výsledků projednání příslušnému pořizovateli své vyjádření.

## § 10

### Ministerstvo obrany

(1) Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů

- vydává územní plán a regulační plán,
- projednává územně analytické podklady a územní studie,
- podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.

(2) Újezdní úřad pro území vojenského újezdu

- pořizuje územní plán, regulační plán a územní studii,
- pořizuje územně analytické podklady,
- poskytuje územně plánovací informace,
- připravuje návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.

### Ministerstvo

## § 11

(1) Ministerstvo je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování a

- vykonává státní dozor ve věcech územního plánování,
- pořizuje politiku územního rozvoje a k tomu potřebné územně plánovací podklady,
- vede evidenci územně plánovací činnosti,
- vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

(2) Ministerstvo zajišťuje metodickou podporu uplatňování soudobých poznatků územního plánování, urbanismu, architektury a poznatků stavebně technických, jakož i veřejných zájmů ve výstavbě a stavebnictví, zejména v ochraně životů a zdraví, v péči o životní prostředí a v ochraně kulturního, archeologického a přírodního dědictví.

9) Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění zákona č. 387/2004 Sb.

(3) Ministerstvo zřizuje organizační složku státu k řešení koncepčních otázek teorie a praxe v oboru územního plánování, urbanismu a architektury. Touto činností může pověřit již existující odborně způsobilou organizační složku státu.

## § 12

(1) Ministerstvo je ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu a

- vykonává státní dozor ve věcech stavebního řádu,
- sleduje a analyzuje závažné nebo opakující se vady ve výstavbě, kterým je třeba ve veřejném zájmu předcházet, a navrhuje opatření k zabránění jejich opakování,
- sleduje účinnost technických předpisů pro stavby a dbá o jejich rozvoj,
- navrhuje úpravy požadavků na stavby, jejich části, funkce, prvky a stavební výrobky a může dávat podněty k úpravě Českých technických norem nebo certifikace stavebních výrobků anebo k jiným stavebně technickým opatřením,
- koordinuje vzájemnou součinnost obecních, speciálních, vojenských a jiných stavebních úřadů při výkonu státní správy podle tohoto zákona,
- vykonává dozor nad činnostmi autorizovaných inspektorů.

(2) Ministerstvo

- může pro sebe vyhradit zjišťování stavebně technických příčin havárií staveb nebo účast při něm, pokud se svým rozsahem nebo opakovanými důsledky ve značné míře dotýkají veřejných zájmů,
  - může v součinnosti s jinými stavebními úřady a autorizovanými inspektory provádět kontrolní prohlídky staveb.
- Touto činností může pověřit již existující odborně způsobilou organizační složku státu.

(3) Ministerstvo zřizuje odbornou organizační složku státu k navrhování technických požadavků na stavby, k jejich soustavné aktualizaci a k vyhodnocování příčin havárií staveb.

## § 13

### Obecné stavební úřady

(1) Obecným stavebním úřadem je

- ministerstvo, které je ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu,
  - krajský úřad,
  - Magistrát hlavního města Prahy a úřad městské části hlavního města Prahy určený statutem,
  - magistrát územně členěného statutárního města a úřad jeho obvodu nebo městské části určený statutem,
  - magistrát statutárního města,
  - pověřený obecní úřad<sup>9)</sup> a
- do 31. prosince 2006 je obecním stavebním úřadem též městský a obecní úřad, který tuto působnost vykonával ke dni 31. prosince 2005.



(2) Kraj může po projednání s ministerstvem nařízením určit obecní úřad obecným stavebním úřadem, pokud bude tuto působnost vykonávat pro ucelený správní obvod, ve kterém má trvalý pobyt

- a) nejméně 4000 osob, nebo
- b) nejméně 3000 osob a je v něm nejméně 200 staveb pro rekreaci.

(3) Obecný stavební úřad lze určit ke dni 1. ledna nařízením kraje.

(4) Obecným stavebním úřadem může být určen jen obecní úřad, který bude s ohledem na rozsah a složitost výstavby v uvažovaném správním obvodu způsobilý vykonávat správní agendu v souladu s tímto zákonem a zvláštními právními předpisy. Celkový počet obecních stavebních úřadů na území kraje nesmí překročit jejich počet k 1. lednu 2005.

(5) Kraj může po projednání s ministerstvem nařízením odejmout obecnímu úřadu působnost stavebního úřadu určeného podle odstavce 2, pokud nebude splňovat podmínky pro řádný výkon této působnosti. Zároveň určí, který stavební úřad bude vykonávat působnost ve správním obvodu zaniklého stavebního úřadu.

(6) Působnost podle tohoto zákona vykonávají stavební úřady uvedené v odstavci 1 písm. b) až e) a v odstavcích 2 a 5 jako působnost přenesenou.

(7) Jde-li o opatření nebo stavbu, která se má uskutečnit ve správním obvodu dvou nebo více stavebních úřadů, provede řízení a vydá rozhodnutí nejbližší společně nadřízený stavební úřad. Ten může stanovit, že řízení provede a rozhodnutí vydá některý ze stavebních úřadů, v jehož správním obvodu se má stavba nebo opatření uskutečnit.

## § 14

Jestliže si ministerstvo vyhradí působnost podle § 12 odst. 2 písm. a), stavební úřad a správní orgány zúčastněné na šetření poskytují zaměstnancům ministerstva nebo osobám ministerstvem pověřeným součinnost a napomáhají k objasnění příčin havárie.

## § 15

### Speciální stavební úřady

(1) Působnost stavebního úřadu, s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování, vykonávají u

- a) staveb leteckých,
- b) staveb drah a na dráze, včetně zařízení na dráze,
- c) staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací,
- d) vodních děl,

e) staveb podléhajících integrovanému povolení<sup>10)</sup> orgány vykonávající státní správu na uvedených úsecích podle zvláštních právních předpisů (dále jen „speciální stavební úřady“).

(2) Speciální stavební úřady postupují podle tohoto zákona, pokud zvláštní právní předpisy pro stavby podle odstavce 1 nestanoví jinak. Povolení pro stavby mohou vydat jen se souhlasem obecního stavebního úřadu příslušného k vydání územního rozhodnutí, který ověřuje dodržení jeho podmínek; souhlas není správním rozhodnutím. Jestliže se nevydává územní rozhodnutí ani územní souhlas, postačí vyjádření obecního stavebního úřadu o souladu navrhované stavby se záměry územního plánování.

(3) V pochybnostech, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu podle odstavce 1, nebo o stavbu v působnosti obecního stavebního úřadu, platí stanovisko příslušného speciálního stavebního úřadu.

## § 16

### Vojenské a jiné stavební úřady

(1) Působnost stavebních úřadů na území vojenských újezdů vykonávají újezdní úřady.

(2) Působnost stavebních úřadů, s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování, vykonávají podle tohoto zákona dále

- a) Ministerstvo obrany u staveb důležitých pro obranu státu mimo území vojenských újezdů, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu a jsou zřizovány Ministerstvem obrany nebo právnickou osobou jím zřízenou nebo založenou,
- b) Ministerstvo vnitra u staveb pro bezpečnost státu, kterými se rozumí stavby nebo jejich části sloužící k plnění úkolů Ministerstva vnitra, organizačních složek státu zřízených Ministerstvem vnitra, Policie České republiky, Policejní akademie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky, Úřadu pro zahraniční styky a informace a Bezpečnostní informační služby s výjimkou staveb nebo jejich částí převážně užívaných pro účely bytové nebo rekreační, a u staveb sloužících k plnění úkolů Národního bezpečnostního úřadu,
- c) Vězeňská služba České republiky u staveb pro služební účely Vězeňské služby a jejich organizačních složek,
- d) Ministerstvo průmyslu a obchodu u staveb k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely a u staveb jaderných zařízení<sup>11)</sup>.

(3) Stavební úřady uvedené v odstavci 2 mohou vydat povolení pro stavby v uzavřených prostorech existujících staveb bez

10) Zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů.

11) Zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, pokud se nemění výškové uspořádání prostoru. U ostatních staveb zajistí stavební úřad vyjádření obecného stavebního úřadu o souladu navrhované stavby se záměry územního plánování.

(4) V pochybnostech, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu podle odstavce 2, platí stanovisko příslušného ústředního správního úřadu, jehož působnosti se stavba týká.

## § 17

### **Působnost orgánů obcí, které nejsou stavebním úřadem**

(1) Obecní úřady, které nejsou stavebním úřadem

- a) sledují veškerou stavební činnost v obci a dbají, aby probíhala v souladu s tímto zákonem,
- b) dozírají na stav staveb,
- c) sledují, zda se stavby, jejich změny a udržovací práce na nich, terénní úpravy a zařízení podle tohoto zákona neprovádějí nebo neužívají v rozporu s tímto zákonem.

(2) Zjistí-li obecní úřad, že se stavba, její změna a udržovací práce na ní, terénní úpravy a zařízení provádějí bez povolení nebo v rozporu s ním, anebo se užívají bez kolaudačního souhlasu nebo v rozporu s povoleným způsobem užívání, projedná zjištěné nedostatky podle povahy věci se stavebníkem, vlastníkem stavby, pozemku nebo zařízení a vyrozumí o tom příslušný stavební úřad.

(3) Obecní úřady vykonávají činnosti podle odstavců 1 a 2 jako přenesenou působnost.

## § 18

### **Vyhrazení pravomoci stavebního úřadu**

(1) Nadřízený stavební úřad si může vyhradit pravomoc stavebního úřadu prvního stupně u jednotlivých technicky zvlášť obtížných nebo neobvyklých staveb nebo u opatření s rozsáhlejšími účinky na životní prostředí, kulturní památku, památkovou rezervaci nebo památkovou zónu v jejich okolí. Pokud si vyhradí pravomoc ve věcech upravených v části čtvrté hlavě I dílu 1, vykonává rovněž pravomoc podle § 128, 130, 131, 132 a 135.

(2) Vyhradí-li si krajský úřad podle odstavce 1 pravomoc k vydání územního rozhodnutí u stavby nebo opatření podléhajícího integrovanému povolení<sup>10)</sup> nebo v případě záměru posuzovaného z hlediska vlivu na životní prostředí podle zvláštních právních předpisů<sup>12)</sup>, vykonává rovněž pravomoc podle části čtvrté a podle § 128, 130, 131, 132 a 135 tohoto zákona.

(3) Ministerstvo si může vyhradit pravomoc stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí u staveb přesahujících hranice kraje,

u staveb s mimořádnými negativními vlivy na životní prostředí nebo u staveb s vlivem na území sousedních států.

## ČÁST TŘETÍ ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

### Hlava I

### **Cíle a úkoly územního plánování**

## § 19

### **Cíle územního plánování**

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem, umísťovat 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 zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

12) Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

### Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,
- f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a to přirodě blízkým způsobem,
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,
- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů<sup>13)</sup> před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

(2) Úkolem územního plánování je také vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na vyvážený vztah územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (dále jen „vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“); jeho součástí je posouzení vlivů na životní prostředí<sup>12)</sup> zpracované podle přílohy k tomuto zákonu a posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody svým stanoviskem takovému vlivu nevyloučil<sup>13)</sup>.

13) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

14) § 139 zákona č. 500/2004 Sb.

### Obecná ustanovení a společné postupy v územním plánování

#### Zveřejňování písemností

(1) Písemností ve věcech územního plánování se v zákonem stanovených případech doručují veřejnou vyhláškou. V případě potřeby se písemnost zveřejní i jiným způsobem v místě obvyklým.

(2) Pokud vzhledem k rozsahu písemnosti není možné nebo účelné vyvěsit na úřední desce a zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup celý její obsah, vyvěsí příslušný správní orgán na úřední desce a zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup pouze oznámení se základními údaji o jejím obsahu s uvedením, kdy a kde je možné do písemnosti nahlédnout. Možnost nahlédnutí do písemnosti musí příslušný správní orgán zajistit po celou dobu vyvěšení písemnosti nebo oznámení a v průběhu lhůt stanovených pro podání stanovisek, námitek a připomínek.

(3) Písemností se rozumí i výkresy, schémata a jiná zobrazení.

#### Územně plánovací informace

(1) Krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele a stavební úřad poskytují v rámci své působnosti jako předběžné informace<sup>14)</sup> územně plánovací informace o

- a) podmínkách využívání území a změn jeho využití 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.

(2) 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.

(3) Obsahové náležitosti žádosti o územně plánovací informaci stanoví prováděcí právní předpis.



### Veřejné projednání

(1) Veřejné projednání při pořizování územně plánovací dokumentace nařizuje pořizovatel. Je-li to účelné nebo vyžaduje-li to rozsah řešeného území, nařídí pořizovatel více veřejných projednání na jím určených místech. Pro počítání lhůt stanovených zákonem je rozhodný den konání posledního veřejného projednání.

(2) O průběhu veřejného projednání vede pořizovatel záznam.

(3) Při veřejném projednání se stanoviska, námítky a připomínky uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje, a připojí se k záznamu o průběhu veřejného projednání. Stanoviska, námítky a připomínky podané písemně před veřejným projednáním se v záznamu uvedou s odkazem na jejich znění, které se k záznamu připojí.

(4) Pořizovatel vždy při veřejném projednání zajistí ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě<sup>15)</sup> (dále jen „projektant“) výklad územně plánovací dokumentace.

### Zástupce veřejnosti

(1) Veřejnost může být při pořizování návrhu, popřípadě konceptu územně plánovací dokumentace nebo v územním řízení zastupována zmocněným zástupcem veřejnosti.

(2) Zástupcem veřejnosti může být fyzická osoba plně způsobilá k právním úkonům nebo občanské sdružení či obecně prospěšná společnost, jejichž předmětem činnosti je územní plánování, podpora výstavby, ochrana životního prostředí nebo ochrana kulturního dědictví. Zástupce veřejnosti musí zmocnit nejméně jedna desetina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů příslušné obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu, popřípadě konceptu územně plánovací dokumentace nebo v územním řízení, nebo 2000 občanů kraje, kteří podali věcně shodnou připomínku k návrhu zásad územního rozvoje.

(3) Zmocnění zástupce veřejnosti se dokládá seznamem občanů obce nebo kraje nebo obyvatel podle zvláštních právních předpisů<sup>16)</sup>, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, v níž je uvedeno jméno a příjmení, trva-

lý pobyt nebo pobyt, popřípadě adresa místa pobytu v zahraničí, datum narození a podpis osob s prohlášením, že jmenovaného zástupce veřejnosti zmocňují k podání námítky na základě věcně shodné připomínky a k projednání této námítky podle tohoto zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti. Toto prohlášení obsahuje jméno a příjmení zástupce veřejnosti, jeho trvalý pobyt nebo pobyt, datum narození a podpis, že toto zmocnění přijímá.

(4) O tom, zda osoba splňuje podmínky podle odstavců 1 až 3, rozhodne v případě pochybností správní orgán postupem podle správního řádu usnesením<sup>17)</sup>, které se oznamuje pouze této osobě; to nebrání dalšímu projednávání a rozhodnutí ve věci.

(5) Pokud jako zástupci veřejnosti vystupují podle odstavců 1 a 2 občanská sdružení nebo obecně prospěšné společnosti, nevztahují se na jejich účast v řízeních podle tohoto zákona ustanovení zvláštních právních předpisů<sup>18)</sup>, které jim účast v těchto řízeních rovněž umožňují.

### Kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost

(1) Pořizovatelem může být nařízením kraje určen obecní úřad, který v souladu s tímto zákonem a zvláštními právními předpisy bude vykonávat územně plánovací činnost úředníkem splňujícím kvalifikační podmínky pro výkon územně plánovací činnosti. Kvalifikační podmínky pro výkon územně plánovací činnosti splňuje úředník, který má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu<sup>18)</sup> a splňuje kvalifikační podmínky vzdělání a praxe podle tohoto zákona.

(2) Kvalifikační podmínky vzdělání a praxe splňuje autorizovaný architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru podle zvláštního právního předpisu<sup>15)</sup>.

(3) Kvalifikační podmínky vzdělání a praxe splňuje dále fyzická osoba, která má

- a) vysokoškolské vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 3 roky praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě (dále jen „odpovídající praxe“), nebo
- b) vysokoškolské vzdělání příbuzného oboru, uznaného pro autorizaci v oboru územní plánování nebo vysokoškolské vzdělání se stavebním zaměřením a nejméně 3 roky odpovídající praxe.

15) Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

16) Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel). Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů.

17) § 76 zákona č. 500/2004 Sb.

18) § 21 až 26 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávních celků a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 46/2004 Sb.

## Hlava III Nástroje územního plánování

### Díl I Územně plánovací podklady

#### § 26

Územně plánovací podklady tvoří územně analytické podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, její změně a pro rozhodování v území.

#### § 27

#### Územně analytické podklady

(1) Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů (dále jen „limity využití území“) nebo vyplývajících z vlastností území, záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území (dále jen „rozbory udržitelného rozvoje území“) a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

(2) Náležitosti obsahu územně analytických podkladů stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 28

#### Pořizování územně analytických podkladů

(1) Úřad územního plánování pořizuje územně analytické podklady pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů. Krajský úřad pořizuje územně analytické podklady pro území kraje v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje.

(2) Územně analytické podklady pořizuje příslušný pořizovatel na základě průzkumů území a na základě údajů o území, kterými jsou informace nebo data o stavu území, o právech, povinnostech a omezeních, která se váží k určité části území, například ploše, pozemku, přírodnímu útvaru nebo stavbě a která vznikla nebo byla zjištěna zejména na základě právních předpisů a dále informace nebo data o záměrech na provedení změny v území; údaje o území zahrnují i informace o jejich vzniku, pořízení, zpracování, případném schválení nebo nabytí platnosti a účinnosti (dále jen „údaje o území“).

(3) Údaje o území poskytuje pořizovateli orgán veřejné správy, jím zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infra-

struktury (dále jen „poskytovatel údajů“) především v digitální formě bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Tyto údaje o území může pořizovatel použít jen pro územně plánovací činnost a pro činnost projektanta územně plánovací dokumentace a územní studie.

(4) Vlastník technické infrastruktury poskytuje úřadu územního plánování v grafickém vyhotovení polohopisnou situaci technické infrastruktury v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální<sup>19)</sup> v měřítku katastrální mapy, případně v měřítku podrobnějším.

(5) Vlastník dopravní a technické infrastruktury je oprávněn požadovat na pořizovateli úhradu nákladů spojených s poskytnutím údajů o území podle tohoto zákona, nejvýše však do výše nákladů na pořízení jejich kopií, nosičů dat a nákladů na doručení pořizovateli.

#### § 29

#### Aktualizace územně analytických podkladů

(1) Pořizovatel průběžně aktualizuje územně analytické podklady na základě nových údajů o území a průzkumu území a každé 2 roky pořídí jejich úplnou aktualizaci.

(2) Nejpozději 18 měsíců od pořízení územně analytických podkladů nebo od jejich poslední úplné aktualizace pořizovatel pořídí návrh nové úplné aktualizace, doručí oznámení o aktualizaci poskytovatelům údajů a vyzve je k potvrzení správnosti, úplnosti a aktuálnosti použitých údajů o území ve lhůtě do 3 měsíců. Pokud tak poskytovatel údajů neučiní v této lhůtě, má se za to, že jejich správnost, úplnost a aktuálnost potvrdil.

(3) Poskytovatel údajů, který nesplní povinnost podle § 28 odst. 3, nebo prokáže-li se, že poskytovatel údajů neupozornil na nesprávnost údajů o území použitých podle odstavce 2, je povinen uhradit z toho vyplývající náklady na aktualizaci a změny územně plánovací dokumentace a na aktualizaci územně analytických podkladů.

#### § 30

#### Projednání územně analytických podkladů

(1) Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností a jejich aktualizace předkládá pořizovatel v rozsahu a formě stanovené prováděcím právním předpisem k projednání Radě obcí, která do 60 dnů sdělí pořizovateli své stanovisko, zejména k rozboru udržitelného rozvoje území. Pokud Rada obcí nesdělí své stanovisko v této lhůtě, platí, že s rozbohem udržitelného rozvoje území souhlasí.

19) Nařízení vlády č. 116/1995 Sb., kterým se stanoví geodetické referenční systémy, státní mapová díla závazná na celém území státu a zásady jejich používání.

(2) Nesouhlasí-li pořizovatel se stanoviskem Rady obcí k rozboru udržitelného rozvoje území, zašle bezodkladně poté, kdy stanovisko obdržel, územně analytické podklady spolu s tímto stanoviskem krajskému úřadu, který posoudí rozpor a dá případně pořizovateli pokyn k úpravě.

(3) Pořizovatel upraví územně analytické podklady podle výsledku projednání a bezodkladně je zašle krajskému úřadu.

(4) Územně analytické podklady pro území kraje a jejich aktualizace pořizuje krajský úřad s využitím územně analytických podkladů pro správní obvody obcí s rozšířenou působností a předkládá je k projednání zastupitelstvu kraje v rozsahu a formě stanovené prováděcím právním předpisem. Krajský úřad zašle ministerstvu a Ministerstvu životního prostředí územně analytické podklady pro území kraje do 6 měsíců od lhůty stanovené pro jejich pořízení nebo aktualizaci.

## § 31

### Územní studie

(1) Územní studie ověřuje požadavky na ochranu hodnot území, na jeho rozvoj a na změny v území, na ochranu a řešení zásahů do krajiny, navrhuje, prověřuje a posuzuje možné varianty řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

(2) Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel.

(3) Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo tento podnět podal.

(4) Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

## Díl 2

### Politika územního rozvoje

## § 32

(1) Politika územního rozvoje určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj území, a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů.

(2) Politika územního rozvoje s ohledem na možnosti území koordinuje tvorbu a aktualizaci zásad územního rozvoje, tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a záměry na změny v území republikového významu a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci.

(3) Politiku územního rozvoje pořizuje ministerstvo pro celé území republiky a schvaluje ji vláda. Ministerstvo zajistí, aby ve Sbírce zákonů bylo uveřejněno sdělení o schválení politiky územního rozvoje a celý dokument zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(4) Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

## § 33

### Obsah politiky územního rozvoje

- (1) Politika územního rozvoje
- stanoví republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
  - vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje, to je rozvojové oblasti a rozvojové osy,
  - vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje,
  - vymezuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje,
  - stanoví ve vymezených oblastech, plochách a koridorech kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v území a pro jejich posuzování, zejména s ohledem na jejich budoucí význam, možná ohrožení, rozvoj, útlum, preference a rizika,
  - stanoví úkoly podle § 32.

(2) Součástí politiky územního rozvoje je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíšu a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy politiky územního rozvoje na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle politiky územního rozvoje.

## § 34

### Návrh politiky územního rozvoje

(1) Ministerstvo pořizuje návrh politiky územního rozvoje ve spolupráci s ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a kraji. Ministerstvo životního prostředí stanoví své požadavky na vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

(2) Návrh politiky územního rozvoje pořizuje ministerstvo zejména na základě

- a) územně plánovacích podkladů,
- b) dokumentů určených k podpoře regionálního rozvoje<sup>20)</sup>,
- c) podkladů a dokumentů veřejné správy, které mají v mezinárodních a republikových souvislostech vliv na využívání území státu, například politik, strategií, koncepcí, plánů, programů, generelů,
- d) zprávy o stavu životního prostředí<sup>21)</sup>,
- e) mezinárodních závazků České republiky vztahujících se k územnímu rozvoji.

(3) Ministerstvo zašle návrh politiky územního rozvoje spolu s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území ministerstvům, jiným ústředním správním úřadům a krajům, které mohou uplatnit svá stanoviska do 90 dnů po obdržení návrhu politiky územního rozvoje. Ke stanoviskům podaným po této lhůtě se nepřihlíží.

(4) Ministerstvo zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup návrh politiky územního rozvoje, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a stanoví lhůtu pro podání připomínek veřejnosti, která nesmí být kratší než 90 dnů. Připomínky veřejnosti se podávají přímo ministerstvu.

(5) Ministerstvo ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí zašle návrh politiky územního rozvoje sousedním státům, jejichž území může být uplatňováním politiky územního rozvoje přímo ovlivněno, a nabídne jim konzultace. Pokud sousední stát o konzultace projeví zájem, ministerstvo se ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí konzultací účastní.

(6) Ministerstvo zohlední výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanoviska, připomínky veřejnosti a případná vyjádření sousedních států a výsledky konzultací a upraví návrh politiky územního rozvoje. Tento upravený návrh projedná se zástupci ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů.

## § 35

### Schválení politiky územního rozvoje

(1) Ke schválení politiky územního rozvoje předkládá ministerstvo vládě návrh politiky územního rozvoje upravený na základě jeho projednání se zástupci ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů. Spolu s návrhem politiky územního rozvoje se předkládá

- a) zpráva o projednání návrhu politiky územního rozvoje obsahující vyhodnocení stanovisek ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů, připomínek veřejnosti, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací se zdůvodněným způsobem jejich zapracování,

- b) výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- c) stanovisko Ministerstva životního prostředí k vyhodnocení vlivů na životní prostředí<sup>12)</sup> se sdělením, jak bylo zohledněno,
- d) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s uvedením důvodů výběru přijaté varianty řešení.

(2) Pokud Ministerstvo životního prostředí ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů na životní prostředí určí, že politika územního rozvoje má negativní vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a neexistuje alternativní řešení s menším negativním vlivem nebo bez něj, lze politiku územního rozvoje schválit jen z naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu a jen tehdy, byla-li přijata kompenzační opatření k zajištění ochrany a celistvosti území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, dohodnutá s Ministerstvem životního prostředí; to informuje o kompenzačních opatřeních Evropskou komisí (dále jen „Komise“)<sup>13)</sup>. Jde-li o negativní vliv na lokalitu s prioritními typy stanovišť nebo s prioritními druhy<sup>13)</sup>, lze politiku územního rozvoje schválit jen z důvodů veřejného zdraví, veřejné bezpečnosti, nebo příznivých důsledků nesporného významu pro životní prostředí. Jiné naléhavé důvody převažujícího veřejného zájmu mohou být důvodem ke schválení jen na základě stanoviska Komise.

## § 36

### Aktualizace politiky územního rozvoje

(1) Ministerstvo zpracovává ve spolupráci s ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a kraji každé 4 roky zprávu o uplatňování politiky územního rozvoje, která má náležitosti stanovené v odstavci 2. První zprávu ministerstvo zpracuje do 4 let od prvního schválení politiky územního rozvoje vládou.

(2) Zpráva o uplatňování politiky územního rozvoje obsahuje zejména

- a) vyhodnocení plnění úkolů politiky územního rozvoje,
- b) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s uvedením, zda nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na životní prostředí, spolu s návrhy pro jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci,
- c) posouzení vlivu zásad územního rozvoje jednotlivých krajů, podkladů a dokumentů veřejné správy s celostátním zaměřením, například politik, strategií, koncepcí, plánů, programů, generelů, na uplatňování politiky územního rozvoje,
- d) návrhy na aktualizaci politiky územního rozvoje a jejich zdůvodnění, popřípadě návrh a důvody na pořízení nové politiky územního rozvoje,
- e) návrh opatření, která je nutno provést v územně plánovací činnosti krajů a obcí, v činnosti ministerstev a dalších ústředních správních úřadů.

20) Zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění zákona č. 320/2002 Sb.

21) Zákon č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

(3) Na základě zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje vláda rozhodne o její aktualizaci nebo o zpracování nového návrhu politiky územního rozvoje, při tom se postupuje obdobně podle ustanovení § 34 a 35.

### Díl 3

## Územně plánovací dokumentace

### Oddíl 1

## Zásady územního rozvoje

### § 37

(1) Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kriteria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Zásady územního rozvoje mohou vymežit plochy a koridory, s cílem prověřit možnosti budoucího využití, jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití (dále jen „územní rezerva“). Součástí zásad územního rozvoje je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíšu a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy zásad územního rozvoje na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle zásad územního rozvoje.

(2) Zásady územního rozvoje mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií, nebo uložit pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínky pro rozhodování o změnách ve využití vybraných ploch nebo koridorů; v tomto případě stanoví podmínky pro jeho pořízení a pro jeho vydání, které jsou zadáním regulačního plánu. Zásady územního rozvoje mohou stanovit podmínku vydání regulačního plánu krajem a podmínky pro jeho pořízení jen v dohodě s dotčenými obcemi s výjimkou případů, kdy regulační plán řeší umístění veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření nadmístního významu.

(3) Zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí.

(4) Zásady územního rozvoje se pořizují pro celé území kraje a vydávají se formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

(5) Zásady územního rozvoje jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

(6) Náležitosti obsahu zásad územního rozvoje stanoví prováděcí právní předpis.

### § 38

## Návrh zásad územního rozvoje

(1) Návrh zásad územního rozvoje pořídí krajský úřad na základě zadání (§ 195 odst. 4) nebo zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje. K návrhu zásad územního rozvoje krajský úřad zajistí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

(2) Návrh zásad územního rozvoje a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území krajský úřad zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup a zajistí jejich vystavení k veřejnému nahlédnutí, a to nejméně po dobu 15 dnů. Oznámení o zveřejnění doručí veřejnou vyhláškou. Každý může zaslat krajskému úřadu a Ministerstvu životního prostředí své písemné vyjádření ve lhůtě do 20 dnů ode dne zveřejnění.

(3) Krajský úřad oznámí místo a dobu společného jednání o návrhu zásad územního rozvoje jednotlivě nejméně 15 dnů předem dotčeným orgánům, ministerstvu a sousedním krajům. Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání, ve stejné lhůtě mohou sousední kraje uplatnit své připomínky. Vyžaduje-li to zvláštní právní předpis<sup>12)</sup>, nebo doloží-li dotčený orgán nejpozději při společném jednání závažné důvody, lhůta pro uplatnění stanoviska se prodlužuje nejdéle o 30 dnů. K později uplatněným stanoviskům a připomínkám krajů se nepřihlíží.

(4) Krajský úřad ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí zašle návrh zásad územního rozvoje příslušným orgánům sousedních států, jejichž území může být uplatňováním zásad územního rozvoje přímo ovlivněno, a nabídne jim konzultace. Pokud tyto orgány o konzultace projeví zájem, krajský úřad se ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí konzultací účastní.

(5) Vyhodnocení podle odstavce 2 projedná krajský úřad se zástupci Ministerstva životního prostředí, Ministerstva práce a sociálních věcí, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva zemědělství, Ministerstva dopravy, Ministerstva kultury, Ministerstva zdravotnictví a ministerstva. Na základě vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a jeho projednání a v souladu se stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů krajský úřad zajistí upravení návrhu zásad územního rozvoje. Krajský úřad návrh zásad územního rozvoje upraví rovněž s ohledem na případná vyjádření orgánů sousedních států a výsledky konzultací s nimi.

(6) Pokud Ministerstvo životního prostředí ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů na životní prostředí stanoví, že zásady územního rozvoje mají negativní vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a neexistuje alternativní řešení s menším negativním vlivem nebo bez něj, lze návrh zásad územního rozvoje přijmout jen z naléhavých důvodů převažujícího veřejného zájmu a jen tehdy, byla-li přijata kompenzační opatření k zajištění ochrany a celistvosti území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, dohodnutá s Ministerstvem životního prostředí. Toto minis-



terstvo informuje o kompenzačních opatřeních Komisi<sup>19)</sup>. Jde-li o negativní vliv na lokalitu s prioritními typy stanovišť nebo s prioritními druhy<sup>19)</sup>, lze návrh zásad územního rozvoje přijmout jen z důvodů veřejného zdraví, veřejné bezpečnosti, nebo příznivých důsledků nesporného významu pro životní prostředí. Jiné naléhavé důvody převažujícího veřejného zájmu mohou být důvodem k přijetí návrhu jen na základě stanoviska Komise.

## § 39

### Posouzení návrhu zásad územního rozvoje ministerstvem

(1) Návrh zásad územního rozvoje posuzuje před jejich vydáním ministerstvo, kterému krajský úřad předloží návrh zásad územního rozvoje a zprávu o jejich projednání.

(2) Ministerstvo posoudí návrh zásad územního rozvoje z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a mezinárodní závazky a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje.

(3) Ministerstvo sdělí své stanovisko krajskému úřadu do 30 dnů ode dne předložení všech stanovených podkladů. Pokud nesdělí své stanovisko ve stanovené lhůtě, platí, že s předloženým návrhem zásad územního rozvoje souhlasí.

(4) V případě, že ministerstvo ve stanovisku upozorní krajský úřad na nedostatky z hledisek uvedených v odstavci 2, lze zahájit řízení o vydání zásad územního rozvoje až na základě potvrzení ministerstva o odstranění nedostatků.

(5) Orgánem příslušným k řešení rozporů je ministr pro místní rozvoj.

(6) Obsahové náležitosti zprávy o projednání návrhu zásad územního rozvoje stanoví prováděcí právní předpis.

### Řízení o zásadách územního rozvoje

## § 40

(1) O upraveném a posouzeném návrhu zásad územního rozvoje se koná veřejné projednání<sup>22)</sup>. Pořizovatel zajistí, aby po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky byl návrh zásad územního rozvoje vystaven k veřejnému nahlédnutí. K veřejnému projednání přizve jednotlivě dotčené orgány, obce v řešeném území a sousední kraje, a to nejméně 30 dnů předem.

(2) Námitky proti návrhu zásad územního rozvoje mohou podat pouze obce v řešeném území a zástupce veřejnosti. Nejpozději při veřejném projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené obce a zástupce veřejnosti námitky s jejich odůvodněním a současně musí vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány

uplatní na závěr veřejného projednání svá stanoviska k připomínkám a námitkám. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené obce a zástupce veřejnosti oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

(3) Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje, se nepřihlíží.

(4) Krajský úřad vyhodnotí výsledky projednání a zpracuje návrh rozhodnutí o námitkách. Pokud je to nezbytné, zajistí úpravu návrhu zásad územního rozvoje v souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

(5) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu zásad územního rozvoje, posoudí se přiměřeně podle § 39 a koná se opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů. Stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky lze uplatnit nejpozději při opakovaném veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží.

(6) Je-li na základě projednání nutné část návrhu zásad územního rozvoje zcela přepracovat, zahrne krajský úřad požadavky na přepracování do zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje za uplynulé období. Část zásad územního rozvoje, která splňuje požadavky na vydání, je možné vydat samostatně.

## § 41

(1) Krajský úřad přezkoumá soulad návrhu zásad územního rozvoje zejména

- a) s politikou územního rozvoje,
- b) s cíli a úkoly územního plánování,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů<sup>9)</sup>, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

(2) Součástí odůvodnění zásad územního rozvoje zpracovaného krajským úřadem je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména

- a) výsledek přezkoumání podle odstavce 1,
- b) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- c) stanovisko Ministerstva životního prostředí k vyhodnocení vlivů na životní prostředí<sup>19)</sup> se sdělením, jak bylo zohledněno,
- d) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybraných varianty.

(3) Dojde-li však pořizovatel v průběhu řízení k závěru, že je návrh zásad územního rozvoje v rozporu se zákonem nebo s požadavky uvedenými v odstavci 1, předloží návrh na jeho zamítnutí.

22) § 172 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

(4) Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území upraví prováděcí právní předpis.

#### § 42

### Vydání zásad územního rozvoje

(1) Krajský úřad předkládá zastupitelstvu kraje návrh na vydání zásad územního rozvoje s jejich odůvodněním.

(2) Zastupitelstvo kraje před vydáním zásad územního rozvoje si ověří, zda-li nejsou v rozporu s politikou územního rozvoje, se stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporu a se stanoviskem ministerstva.

(3) Dojde-li ke změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách, je kraj povinen uvést zásady územního rozvoje do souladu s tímto rozhodnutím; do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle těch částí zásad územního rozvoje, které jsou vymezeny v rozhodnutí o zrušení rozhodnutí o námitkách.

(4) Kraj je povinen uvést do souladu zásady územního rozvoje s následně schválenou politikou územního rozvoje. Do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle částí zásad územního rozvoje, které jsou v rozporu s následně schválenou politikou územního rozvoje.

(5) Zásady územního rozvoje nelze změnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu.

#### § 43

### Aktualizace zásad územního rozvoje

(1) Krajský úřad předloží zastupitelstvu kraje nejpozději do 2 let po vydání zásad územního rozvoje nebo jejich poslední aktualizace zprávu o jejich uplatňování v uplynulém období. Návrh zprávy musí být před předložením zastupitelstvu kraje ke schválení konzultován s obcemi kraje a s dotčenými orgány.

(2) Při aktualizaci zásad územního rozvoje na základě schválené zprávy o jejich uplatňování se v měněných částech postupuje obdobně podle ustanovení § 37 až 42. Krajský úřad zajistí vyhotovení zásad územního rozvoje zahrnující právní stav po vydání poslední aktualizace a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti.

(3) Na základě požadavku uvedeného ve zprávě může být zpracován nový návrh zásad územního rozvoje.

(4) Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje stanoví prováděcí právní předpis.

## Oddíl 2 Územní plán

#### § 44

(1) Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen „plocha přestavby“), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

(2) Územní plán může ve vybraných plochách a koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií nebo pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách v území; v tomto případě stanoví podmínky pro jeho pořízení a pro jeho vydání, které jsou zadáním regulačního plánu. Pořízení regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá pro vybranou plochu nebo koridor platnosti, pokud nedojde k vydání regulačního plánu do 2 let od podání úplné žádosti v souladu s právními předpisy a zadáním regulačního plánu.

(3) Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje.

(4) Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu. Na pořizování územního plánu vojenského újezdu se vztahují přiměřeně ustanovení § 44 až 56 a § 58. Územní plán může být pořízen a vydán též pro vymezenou část území hlavního města Prahy. Územní plán se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

(5) Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu radou obce, pro rozhodování v území, zejména vydávání územních rozhodnutí a je podmínkou pro poskytování prostředků veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území jedné obce. Územní plán hlavního města Prahy je závazný též pro územní plán vydaný pro vymezenou část území hlavního města Prahy.

(6) Náležitosti obsahu územního plánu a obecné požadavky na využívání území stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 45

### Pořízení územního plánu

(1) Podkladem pro pořízení územního plánu jsou zejména územně plánovací podklady a doplňující průzkumy a rozborů území.

(2) O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce na základě

- a) vlastního podnětu,
- b) návrhu orgánu veřejné správy,
- c) návrhu občana obce,
- d) návrhu fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

(3) Pořizuje-li úřad územního plánování na žádost obce územní plán, obec současně se schválením rozhodnutí o jeho pořízení určí člena zastupitelstva obce, který bude spolupracovat při pořizování územního plánu (dále jen „určený zastupitel“).

## § 46

### Úhrada nákladů na pořízení územního plánu

(1) Náklady na zpracování územního plánu projektantem hradí obec, která rozhodla o pořízení.

(2) Pokud pořízení změny územního plánu vyplývá ze zásad územního rozvoje nebo z jejich aktualizace, hradí takto vyvolané náklady kraj, s výjimkou případů, kdy příslušná část aktualizace zásad územního rozvoje, která změnu územního plánu vyvolala, byla vydána na základě výhradní potřeby dotčené obce.

(3) Náklady spojené s projednáním územního plánu hradí pořizovatel. Náklady na nezbytné mapové podklady uhradí obec, pro kterou pořizuje územní plán úřad územního plánování, pokud se obce nedohodnou jinak.

(4) Pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování a na mapové podklady navrhovatelem.

## § 47

### Návrh na pořízení územního plánu

(1) Návrh na pořízení územního plánu se podává u obce, pro jejíž území se územní plán pořizuje, a obsahuje

- a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce,
- b) údaje o navrhované změně využití ploch na území obce,
- c) údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele,
- d) důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny,
- e) návrh úhrady nákladů na pořízení územního plánu.

(2) Pořizovatel po převzetí návrhu na pořízení územního plánu posoudí úplnost návrhu, jeho soulad s právními předpisy a v případě nedostatků vyzve navrhovatele, aby je v přiměřené lhůtě odstranil. Neodstraní-li navrhovatel nedostatky požadovaným způsobem

a ve stanovené lhůtě, pořizovatel návrh odmítne, sdělí tuto skutečnost navrhovateli a předloží o tom informaci zastupitelstvu obce příslušnému k vydání územního plánu.

(3) Splňuje-li návrh všechny stanovené náležitosti, pořizovatel jej posoudí a se svým stanoviskem bezodkladně předloží k rozhodnutí zastupitelstvu obce příslušné k vydání územního plánu. O výsledku jednání zastupitelstva informuje obec bezodkladně navrhovatele a úřad územního plánování.

## § 48

### Zadání územního plánu

(1) Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání územního plánu. V návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu případně vymezí řešené území u územního plánu pro vymezenou část území hlavního města Prahy.

(2) Pořizovatel zašle návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu, v případě pořizování územního plánu podle § 45 odst. 3 zašle pořizovatel návrh zadání územního plánu též obci, pro kterou územní plán pořizuje. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány a krajský úřad uplatnit u pořizovatele své požadavky na obsah územního plánu vyplývající ze zvláštních právních předpisů, a požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí včetně jeho obsahu a rozsahu podle zvláštního právního předpisu<sup>13)</sup>; ve stejné lhůtě mohou uplatnit u pořizovatele své podněty i sousední obce. K požadavkům dotčených orgánů, krajského úřadu a k podnětům sousedních obcí uplatněným po této lhůtě se nepřihlíží.

(3) Pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na posouzení územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí<sup>13)</sup> nebo pokud dotčený orgán nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast<sup>12)</sup>, uvede pořizovatel v návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

(4) Na základě uplatněných požadavků a podnětů pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upraví návrh zadání a předloží jej ke schválení.

(5) Zadání územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. V odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu<sup>12)13)</sup> zastupitelstvo obce uloží v zadání zpracování konceptu územního plánu ověřujícího variantní řešení územního plánu.

(6) Náležitosti obsahu zadání územního plánu stanoví prováděcí právní předpis.



## § 49

(1) Pokud je tak stanoveno v zadání, zajistí pořizovatel pro obec zpracování konceptu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

(2) O konceptu územního plánu se koná veřejné projednání. Pořizovatel oznámí místo a dobu veřejného projednání spojeného s výkladem veřejnou vyhláškou nejméně 15 dnů předem a zajistí, aby po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky byl koncept územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele a v obci, pro kterou územní plán pořizuje. Do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. Ve stejné lhůtě mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti uplatnit své námítky. K později uplatněným připomínkám a námítkám se nepřihlíží.

(3) Pořizovatel oznámí místo a dobu veřejného projednání dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím jednotlivě nejméně 30 dnů předem. Dotčené orgány vyzve, aby uplatnily svá stanoviska nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání. Vyžaduje-li to zvláštní právní předpis<sup>12)</sup> nebo doloží-li dotčený orgán nejpozději při veřejném projednání závažné důvody, lhůta pro uplatnění stanoviska se prodlužuje nejdéle o 30 dnů. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží.

(4) Sousední obce mohou uplatnit své připomínky z hlediska využití navazujícího území do 15 dnů ode dne veřejného projednání. O svých připomínkách ve stejné lhůtě informují krajský úřad. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

(5) Krajský úřad sdělí do 30 dnů ode dne veřejného projednání konceptu územního plánu stanovisko s podmínkami pro zajištění koordinace využívání území, zejména z hlediska širších územních vztahů, pro zajištění souladu obsahu územního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací kraje, tímto zákonem a jeho prováděcími právními předpisy. Při řešení rozporů se postupuje podle § 136 odst. 6 správního řádu přiměřeně.

(6) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území projedná Rada obcí. Své vyjádření k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s doporučením jedné varianty sdělí pořizovateli do 30 dnů od předložení podkladů, jinak se k němu nepřihlíží.

(7) Pokud krajský úřad ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů na životní prostředí stanoví, že územní plán má negativní vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 38 odst. 6 obdobně.

(8) Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území stanoví prováděcí právní předpis.

(1) Na základě výsledku projednání konceptu územního plánu zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu, včetně návrhu rozhodnutí o výběru výsledné varianty řešení.

(2) K návrhu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel připojí odůvodnění, které obsahuje zejména

- a) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- b) vyhodnocení souladů se stanovisky dotčených orgánů, stanoviskem krajského úřadu, popřípadě s výsledky řešení rozporů, politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- c) zdůvodnění výběru varianty řešení s přihlédnutím k vyhodnocení vlivů variant na udržitelný rozvoj území,
- d) vyhodnocení, jak byly zohledněny námítky a připomínky.

(3) Pokyny pro zpracování návrhu územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce.

## § 51

## Návrh územního plánu

(1) Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu; vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí návrhu územního plánu, pokud bylo součástí konceptu, nebo pokud zadání neobsahuje požadavek na jeho zpracování.

(2) Pokud se zpracovává vyhodnocení podle odstavce 1, pořizovatel je zřejmí spolu s návrhem územního plánu vystavením k veřejnému nahlédnutí v obci, pro kterou je územní plán pořizován a u pořizovatele, a to nejméně po dobu 15 dnů. Oznámení o zveřejnění doručí veřejnou vyhláškou. Každý může zaslat pořizovateli a příslušnému orgánu<sup>12)</sup> své písemné vyjádření ve lhůtě do 20 dnů ode dne zveřejnění.

(3) Pořizovatel oznámí místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován a sousedním obcím. Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Ve stejné lhůtě mohou sousední obce uplatnit své připomínky. Po tuto dobu pořizovatel umožní uvedeným orgánům nahlížet do návrhu územního plánu. Vyžaduje-li to zvláštní právní předpis<sup>12)</sup>, nebo doloží-li dotčený orgán nejpozději při společném jednání závažné důvody, lhůta pro uplatnění stanoviska se prodlužuje nejdéle o 30 dnů. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. Vyžaduje-li to zvláštní právní předpis, zajistí pořizovatel též příslušné rozhodnutí.

(4) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území projedná Rada obcí. Své vyjádření k tomuto vyhodnocení sdělí pořizovateli

do 30 dnů od předložení podkladů, jinak se k němu nepřihlíží. Od projednání návrhu v Radě obcí je možné upustit, pokud projednala koncept územního plánu a návrh územního plánu obsahuje variantu řešení, kterou doporučila.

(5) Pokud krajský úřad ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů na životní prostředí stanoví, že územní plán má negativní vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 39 odst. 6 obdobně, jestliže tak nebylo učiněno u konceptu územního plánu.

## § 52

### Posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem

(1) Návrh územního plánu posuzuje před řízením o jeho vydání krajský úřad, kterému pořizovatel předloží návrh územního plánu a zprávu o jeho projednání.

(2) Krajský úřad posoudí návrh územního plánu z hlediska

- a) zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy,
- b) souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

(3) Krajský úřad sdělí své stanovisko pořizovateli do 30 dnů ode dne předložení všech stanovených podkladů. Pokud nesdělí své stanovisko ve stanovené lhůtě, platí, že s předloženým návrhem územního plánu souhlasí. V případě, že krajský úřad upozorní ve stanovisku pořizovatele na nedostatky z hledisek uvedených v odstavci 2, lze zahájit řízení o vydání územního plánu až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků. Při řešení rozporů se postupuje podle § 136 odst. 6 správního řádu.

(4) Obsahové náležitosti zprávy o projednání návrhu územního plánu stanoví prováděcí právní předpis.

### Řízení o územním plánu

## § 53

(1) O upraveném a posouzeném návrhu územního plánu se koná veřejné projednání<sup>22)</sup>. Pořizovatel zajistí, aby po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky byl návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele a v obci, pro kterou územní plán pořizuje. K veřejnému projednání přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

(2) Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti.

(3) Nejpozději při veřejném projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle odstavce 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány uplatní na závěr veřejného projednání své stanovisko k připomínkám a námitkám. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

(4) Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, se nepřihlíží.

## § 54

(1) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání a zpracuje návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných ke konceptu i návrhu územního plánu. Pokud je to nezbytné, zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

(2) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, posoudí se přiměřeně podle § 51 a koná se opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů. Stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky lze uplatnit nejpozději při opakovaném veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží.

(3) Je-li na základě projednání nutný návrh územního plánu přepracovat, zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem pokyny pro zpracování návrhu územního plánu a předloží je ke schválení zastupitelstvu obce, pro kterou je územní plán pořizován. Na obsah pokynů se vztahuje přiměřeně ustanovení § 50 odst. 1 až 3.

(4) Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu zejména

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů<sup>9)</sup>, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

(5) Součástí odůvodnění územního plánu, zpracovaného pořizovatelem je

- a) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4,
- b) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- c) stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí<sup>13)</sup> se sdělením, jak bylo zohledněno,
- d) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

(6) Dojde-li pořizovatel v průběhu řízení k závěru, že je návrh územního plánu v rozporu se zákonem nebo s požadavky uvedenými v odstavci 4, předloží návrh na jeho zamítnutí.

#### § 55

### Vydání územního plánu

(1) Pořizovatel předkládá zastupitelstvu příslušné obce návrh na vydání územního plánu s jeho odůvodněním.

(2) Zastupitelstvo obce vydá územní plán po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

(3) V případě, že zastupitelstvo obce nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu nebo s výsledky jeho projednání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání nebo jej zamítne.

(4) Dojde-li ke změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách, je obec povinna uvést územní plán do souladu s tímto rozhodnutím; do té doby nelze rozhodovat a postupovat podle těch částí územního plánu, které jsou vymezeny v rozhodnutí o zrušení rozhodnutí o námitkách.

(5) Obec je povinna uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem a následně schválenou politikou územního rozvoje. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územního plánu, které jsou v rozporu s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem nebo s politikou územního rozvoje.

(6) Územní plán nelze změnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu.

#### § 56

### Vyhodnocování územního plánu a jeho změny

(1) Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 2 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 2 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Návrh zprávy musí být před předložením zastupitelstvu obce konzultován s dotčenými orgány a krajským úřadem.

(2) Při pořizování a vydávání změn územního plánu se postupuje obdobně podle § 44 až 47 a § 51 až 55 a přiměřeně podle § 48 až 50. Zastupitelstvo obce může v rozhodnutí o pořízení změny územního plánu upustit od zadání i konceptu územního plánu v případech, kdy se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a pokud jsou pokyny pro zpracování návrhu změny

územního plánu součástí schválené zprávy o uplatňování územního plánu.

(3) Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

(4) Pořizovatel pro obec zajistí vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání jeho změny a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti.

(5) Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování územního plánu a jeho změny stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 57

### Opatření proti průtahům při pořizování územního plánu

Je-li při zpracování a projednávání návrhu zadání, popřípadě konceptu nebo návrhu územního plánu překročena lhůta 1 roku od předchozího rozhodnutí zastupitelstva obce, je pořizovatel povinen bez zbytečného odkladu předložit zastupitelstvu obce, pro kterou je územní plán pořizován, návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování územního plánu, pokud zastupitelstvo obce při schválení zadání územního plánu neurčí delší lhůtu.

#### § 58

### Spojené pořízení územního plánu a regulačního plánu

V odůvodněných případech je možno z rozhodnutí zastupitelstva obce spojit pořízení územního plánu a regulačního plánu. Spojené veřejné projednání musí splňovat požadavky pro projednání územního plánu i regulačního plánu.

#### § 59

### Zastavěné území

(1) Na území obce se vymezuje jedno případně více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

(2) Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navracených do orné půdy<sup>23)</sup> nebo do lesních pozemků<sup>23)</sup>, a dále pozemky vně intravilánu, a to

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,

23) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- d) ostatní veřejná prostranství<sup>1)</sup>,
- e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

(3) Zastavěné území se vymezuje v územním plánu a aktualizuje se jeho změnou.

### Vymezení zastavěného území

#### § 60

(1) Není-li vydán územní plán, může obec požádat o pořízení vymezení zastavěného území úřad územního plánování, kterému zároveň předá kopii katastrální mapy příslušného území a kopii mapy s vyznačeným intravilánem, pokud není intravilán vyznačen v katastrální mapě.

(2) Zastavěné území se vymezuje podle § 59 odst. 1 a 2 a vydává se formou opatření obecné povahy<sup>24)</sup>.

(3) Úřad územního plánování do 60 dnů od obdržení žádosti a příslušných mapových podkladů navrhne vymezení zastavěného území a svolá místní šetření za účasti dotčené obce a dotčených orgánů hájících veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa a státní památkové péče; konání místního šetření oznámí nejméně 15 dnů předem.

(4) Dotčené orgány uplatní svá stanoviska do 30 dnů ode dne místního šetření, jinak se k nim nepřihlíží.

(5) Úřad územního plánování upraví návrh vymezení zastavěného území v souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledky řešení rozporů.

#### § 61

(1) Úřad územního plánování vede o návrhu zastavěného území projednaného s dotčenými orgány řízení o jeho vydání, námitky mohou podat pouze vlastníci pozemků uvedených v § 59 odst. 2 a vlastníci sousedících pozemků.

(2) Návrh vymezení zastavěného území se zveřejňuje jeho vystavením u příslušné obce a oznámením vystavení na její úřední desce a způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(3) Na základě uplatněných stanovisek a vyhodnocení námitek upraví úřad územního plánování návrh zastavěného území, včetně odůvodnění, které vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 59 odst. 1 a 2.

(4) Dojde-li na základě řízení ke změně návrhu, projedná úřad územního plánování tuto změnu s dotčenou obcí a dotčenými orgány na místním šetření; konání místního šetření oznámí nejméně 15 dnů předem. O projednání sepíše zápis, ve kterém dotčené orgány mohou uplatnit svá stanoviska, k později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží.

(5) Vymezení zastavěného území lze vydat jen tehdy, je-li v souladu s výsledky projednání. V případě, že Rada obcí nesouhlasí s předloženým návrhem nebo s výsledky jeho projednání, schválí pokyny pro přepracování návrhu a vrátí jej úřadu územního plánování k úpravě a novému projednání. Pokyny pro přepracování musí být v souladu s § 59 odst. 1 a 2.

(6) Dojde-li ke zrušení rozhodnutí o námitkách nebo k jeho změně, v jehož důsledku je nutné změnit vymezené zastavěné území, pozbývá vymezení zastavěného území platnosti. Vymezení zastavěného území pozbývá platnosti vydáním územního plánu, který toto zastavěné území převzal. Vymezení zastavěného území nelze změnit v přezkumném řízení podle správního řádu.

### Oddíl 3

### Regulační plán

#### § 62

(1) Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

(2) Regulační plán nahrazuje v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí a je závazný pro rozhodování v území. Regulační plán vydaný krajem je dále závazný pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí v nezastavěném území.

(3) Regulační plán může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav podle zvláštního právního předpisu<sup>25)</sup>.

(4) Náležitosti obsahu regulačního plánu stanoví prováděcí právní předpis.

24) § 171 až 174 zákona č.500/2004 Sb.

25) Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů.

### Pořízení regulačního plánu

(1) Regulační plán se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

(2) O pořízení regulačního plánu z podnětu může rozhodnout z vlastního nebo jiného podnětu

- a) zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném zásadami územního rozvoje,
- b) zastupitelstvo obce v ploše nebo koridoru řešeném územním plánem,
- c) zastupitelstvo obce, není-li vydán územní plán, v zastavěném území nebo v nezastavěném území jen tehdy, pokud se nemění jeho charakter nebo pokud nahrazuje plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav podle zvláštního právního předpisu,
- d) Ministerstvo obrany v ploše, která je součástí vojenského újezdu; na pořizování a vydání regulačního plánu se vztahuje přiměřeně ustanovení § 62 až 76.

(3) Regulační plán na žádost lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby, stanoví-li tak zásady územního rozvoje nebo územní plán, a je-li jejich součástí zadání regulačního plánu.

### Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu

(1) Náklady na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem hradí obec nebo kraj příslušný k jeho vydání. Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiné osoby, může příslušné zastupitelstvo v rozhodnutí podmínit jeho pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem.

(2) Při pořizování regulačního plánu na žádost zajišťuje a hradí jeho zpracování, mapové podklady a označení řešené plochy tabulí žadatel.

(3) Náklady spojené s projednáním regulačního plánu hradí pořizovatel. Obec, pro jejíž území pořizuje regulační plán úřad územního plánování, uhradí náklady spojené s označením řešené plochy tabulí a nezbytné mapové podklady, pokud se obce nedohodnou jinak.

### Pořízení regulačního plánu z podnětu

(1) Podnět k pořízení regulačního plánu obsahuje kromě obecných náležitostí podání základní údaje o požadovaném záměru, identifikaci pozemků, údaje o dosavadním využití vymezené plochy, důvody a účel pořízení regulačního plánu, návrh, která územ-

ní rozhodnutí regulační plán nahradí a návrh jeho zadání, není-li součástí územně plánovací dokumentace. Podnět se podává u kraje nebo obce příslušné k vydání regulačního plánu. Příslušné zastupitelstvo rozhodne o pořízení regulačního plánu a předá návrh zadání upravený podle svých požadavků pořizovateli, jinak podnět odloží.

(2) Návrh zadání pořizovatel

- a) vystaví nejméně po dobu 15 dnů k veřejnému nahlédnutí v obci, pro jejíž území má být regulační plán pořízen; vystavení oznámí na úřední desce obce a způsobem umožňujícím dálkový přístup,
- b) zašle návrh zadání regulačního plánu dotčeným orgánům, v případě že pořizovatelem je úřad územního plánování, zašle návrh zadání regulačního plánu též obci, pro kterou regulační plán pořizuje.

(3) Každý může uplatnit ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění požadavky na obsah zadání, do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány uplatnit u pořizovatele své požadavky na obsah zadání vyplývající z právních předpisů. K později uplatněným požadavkům se nepřihlíží.

(4) Na základě uplatněných požadavků pořizovatel upraví návrh zadání regulačního plánu a předloží jej příslušnému zastupitelstvu ke schválení. Spolu s návrhem zadání předloží zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky do jeho návrhu zapracovány.

(5) Zadání schvaluje zastupitelstvo obce nebo kraje, které rozhodlo o pořízení regulačního plánu, není-li zadání součástí vydané územně plánovací dokumentace.

(6) Obsahové náležitosti podnětu stanoví prováděcí právní předpis.

(1) Na základě schváleného zadání pořizovatel pro obec nebo kraj zajistí zpracování

- a) návrhu regulačního plánu, včetně údajů o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury,
- b) dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí, pokud tak stanoví zvláštní právní předpis<sup>12)</sup>,
- c) posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast<sup>13)</sup>, pokud orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání takovýto vliv nevyloučil.

(2) Pořizovatel oznámí místo a dobu konání společného jednání o návrhu regulačního plánu jednotlivě dotčeným orgánům nejméně 15 dnů předem a vyzve je k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Po tuto dobu umožní dotčeným orgánům nahlížet do návrhu regulačního plánu. Vyžaduje-li to zvláštní právní předpis<sup>12)</sup>, nebo doloží-li dotčený orgán nejpozději při společném jednání závažné důvody, lhůta pro uplatnění stanoviska se prodlu-



žuje nejdéle o 30 dnů. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. Vyžaduje-li to zvláštní právní předpis, zajistí pořizovatel též příslušné rozhodnutí.

(3) Pokud posouzení podle odstavce 1 prokáže negativní vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje nebo vydaného územního plánu z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 38 odst. 6 obdobně.

## § 67

### Pořízení regulačního plánu na žádost

(1) Žádost o vydání regulačního plánu obsahuje kromě obecných náležitostí podání základní údaje o požadovaném záměru, identifikaci pozemků, údaje o dosavadním využití vymezené plochy, důvody a účel pořízení regulačního plánu a návrh, která územní rozhodnutí regulační plán nahradí. Žádost se podává u příslušného pořizovatele.

(2) Žadatel o vydání regulačního plánu může uzavřít smlouvu s vlastníky pozemků a staveb, které jsou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“). Obec nebo kraj mohou podmínit vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury (dále jen „plánovací smlouva“).

(3) K žádosti žadatel připojí

- a) stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, včetně stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí<sup>12)</sup>, pokud záměr řešený regulačním plánem toto posouzení vyžaduje,
- b) posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast<sup>13)</sup>, pokud orgán ochrany přírody ve svých požadavcích na obsah zadání takovouto vliv nevyloučil,
- c) návrh regulačního plánu upravený na základě stanovisek dotčených orgánů,
- d) vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu se zadáním,
- e) údaje o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníkům této infrastruktury,
- f) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založené smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám v řešené ploše, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí, anebo souhlas vlastníků pozemků a staveb v řešené ploše nebo dohodu o parcelaci, k nimž žadatel nemá potřebné právo; souhlas nebo dohoda o parcelaci se nepředkládá, jestliže lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit,
- g) návrh plánovací smlouvy.

(4) Pořizovatel posoudí úplnost podané žádosti, vzájemný soulad předložených stanovisek a zajistí řešení případných rozporů.

Současně zajistí předložení návrhu plánovací smlouvy příslušnému zastupitelstvu ke schválení.

(5) Pokud posouzení podle odstavce 3 písm. b) prokáže negativní vliv na území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje nebo vydaného územního plánu z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 38 odst. 6 obdobně.

(6) Obsahové náležitosti žádosti a jejich příloh stanoví prováděcí právní předpis.

### Řízení o regulačním plánu

## § 68

(1) O návrhu regulačního plánu projednaném s dotčenými orgány se koná veřejné projednání<sup>23)</sup> za účasti dotčených orgánů, které pořizovatel vyzoomí o jeho konání jednotlivě nejméně 30 dnů předem. Námitky a připomínky k návrhu regulačního plánu a stanoviska dotčených orgánů k nim lze uplatnit nejpozději při veřejném projednání, k později uplatněným se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

(2) Pořizovatel v součinnosti s příslušnou obcí nebo krajem zajistí označení dotčené plochy tabulí se základními informacemi o návrhu regulačního plánu nejméně 30 dnů předem dnem veřejného projednání. V případě pořizování regulačního plánu na žádost tak učiní žadatel. Je-li řešená plocha mimo zastavěné území, nebo je-li zvlášť rozsáhlá, vyvěsí se informace na místě určeném pořizovatelem.

(3) Návrh regulačního plánu pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou a vystaví k veřejnému nahlédnutí v obci a u pořizovatele nejméně 15 dnů předem dnem veřejného projednání a to po dobu 30 dnů.

(4) Námitky proti návrhu na vydání regulačního plánu mohou podat osoby uvedené v § 86 odst. 1 a 2. K námitkám a připomínkám uplatněným k věci, o kterých bylo rozhodnuto v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje, se nepřihlíží.

(5) Na základě výsledků projednání návrhu regulačního plánu pořizovatel zajistí úpravu návrhu nebo jej předá žadateli k úpravě.

(6) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu regulačního plánu, koná se opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů. Stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky lze uplatnit nejpozději při opakovaném veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží.

## § 69

- (1) Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu regulačního plánu
- 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 tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
  - d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
  - e) se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů<sup>26)</sup>, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

(2) Výsledek přezkoumání musí být uveden v odůvodnění.

(3) Dojde-li však pořizovatel v průběhu řízení k závěru, že je návrh regulačního plánu na žádost v rozporu se zákonem nebo s požadavky uvedenými v odstavci 8, předloží návrh na jeho zamítnutí.

## § 70

### Vydání regulačního plánu

(1) Pořizovatel předkládá radě obce nebo radě kraje (dále jen „příslušná rada“) návrh na vydání regulačního plánu s jeho odůvodněním, v případě pořizování návrhu na žádost též se schválenou plánovací smlouvou.

(2) Příslušná rada vydá regulační plán po ověření, že není v rozporu s výsledky projednání a s požadavky uvedenými v § 69 odst. 1.

(3) V případě, že příslušná rada nesouhlasí s předloženým návrhem regulačního plánu nebo s výsledky jeho projednání, návrh vrátí s pokyny pro jeho přepracování a k novému projednání nebo jej zamítne.

(4) Dojde-li ke změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách, je obec nebo kraj, jehož rada regulační plán vydala, povinen uvést jej do souladu s tímto rozhodnutím; do té doby nelze podle jeho dotčených částí postupovat.

(5) Práva a povinnosti z regulačního plánu vydaného na žádost lze převést písemnou veřejnoprávní smlouvou, jejíž přílohou je regulační plán. Pro tyto veřejnoprávní smlouvy se použijí příslušná ustanovení správního řádu o veřejnoprávních smlouvách<sup>26)</sup>.

(6) Regulační plán nelze změnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu.

## § 71

Souběžné pořízení regulačního plánu a změny územního plánu  
Zastupitelstvo obce může v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořízení a vydání regulačního plánu pořizovaného z podnětu a změny územního plánu, která je vyvolána tímto regulačním plánem. Regulační plán nemusí být v tomto případě

v souladu s částmi územního plánu, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou územního plánu. Vydání změny územního plánu je podmínkou pro vydání regulačního plánu, který změnu vyvolal.

## § 72

### Doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu

(1) Regulační plán platí 3 roky ode dne nabytí jeho účinnosti, není-li v něm stanovena lhůta delší. Regulační plán pozbývá platnosti, nebyla-li ve lhůtě platnosti podána úplná žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebylo-li započato s využitím území pro stanovený účel, nebo bylo-li stavební nebo jiné povolovací řízení zastaveno nebo žádost zamítnuta po uplynutí lhůty jeho platnosti.

(2) Regulační plán pořízený na žádost lze měnit na žádost toho, komu přísluší vykonávat práva z něj plynoucí, regulační plán z podnětu lze měnit z podnětu zastupitelstva, které je příslušné k jeho vydání, pokud zákon nestanoví jinak. Při změně regulačního plánu se postupuje přiměřeně podle ustanovení § 62 až 70.

(3) Obec je povinna uvést regulační plán do souladu s následně vydanou územně plánovací dokumentací kraje nebo následně vydaným územním plánem anebo jeho změnou vymezující veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, do té doby nelze podle jeho dotčených částí postupovat. Při této změně regulačního plánu postupuje obec jako při změně z vlastního podnětu.

(4) Kraj je povinen uvést do souladu regulační plán vydaný krajem s následně vydanými zásadami územního rozvoje a politikou územního rozvoje, do té doby nelze podle jeho příslušných částí postupovat.

### Posouzení vlivů regulačního plánu na životní prostředí

## § 73

Pořizování regulačního plánu se spojuje s postupy při posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu<sup>12)</sup> v případě, že příslušným úřadem<sup>27)</sup> je krajský úřad. V tomto případě se postupuje podle zvláštního právního předpisu a tohoto zákona.

## § 74

### Posuzování regulačního plánu pořizovaného z podnětu

(1) Při posuzování regulačního plánu pořizovaného z podnětu je oznamovatelem<sup>27)</sup> pořizovatel. Pořizovatel v dohodě s přísluš-

26) § 159 až 170 zákona č. 500/2004 Sb.

27) § 6 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

ným úřadem zašle oznámení záměru<sup>27)</sup> k vyjádření dotčeným orgánům spolu s návrhem zadání. Současně zveřejní<sup>28)</sup> informaci o oznámení záměru. Každý může zaslat pořizovateli vyjádření k oznámení záměru ve stejné lhůtě, v jaké lze uplatnit požadavky na obsah zadání. Pořizovatel neprodleně seznámí příslušný úřad s vyjádřeními a požadavky veřejnosti a dotčených orgánů.

(2) Příslušný úřad zašle závěr zjišťovacího řízení<sup>29)</sup> pořizovateli do 45 dnů ode dne zveřejnění oznámení záměru. Na základě uplatněných požadavků a závěru zjišťovacího řízení pořizovatel návrh zadání upraví.

(3) Je-li zadání regulačního plánu součástí návrhu zásad územního rozvoje nebo návrhu územního plánu, postupuje se podle odstavců 1 a 2 přiměřeně; vyjádření k oznámení se uplatňuje ve lhůtě 20 dnů ode dne zveřejnění oznámení záměru a příslušný úřad zašle závěr zjišťovacího řízení ve lhůtě pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů k návrhu zásad územního rozvoje nebo návrhu územního plánu.

(4) Pořizovatel předloží dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí<sup>29)</sup> (dále jen „dokumentace vlivů“) příslušnému úřadu. Příslušný úřad zajistí zpracování posudku o vlivech záměru na životní prostředí<sup>30)</sup> (dále jen „posudek“), avšak dokumentaci vlivů nezveřejňuje.

(5) Pořizovatel zašle v dohodě s příslušným úřadem dokumentaci vlivů s oznámením o společném jednání o návrhu regulačního plánu dotčeným orgánům. Dotčené orgány se mohou k dokumentaci vlivů vyjádřit ve stejné lhůtě, v jaké mohou uplatnit svá stanoviska k návrhu regulačního plánu. Pořizovatel s jejich vyjádřeními neprodleně seznámí příslušný úřad.

(6) Zpracovatel posudku předá posudek příslušnému úřadu a pořizovateli do 60 dnů ode dne, kdy mu byla dokumentace vlivů doručena.

## § 75

### Posuzování regulačního plánu pořizovaného na žádost

Žadatel připojí k žádosti o vydání regulačního plánu posudek a dokumentaci vlivů.

Stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí<sup>31)</sup> v tomto případě k žádosti nepřikládá.

28) § 16 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

29) § 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

30) § 8 odst. 4, § 9 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

31) § 10 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

32) § 9 odst. 8, § 8 odst. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

## § 76

### Řízení o posuzovaném regulačním plánu

(1) Pořizovatel v dohodě s příslušným úřadem zveřejní<sup>28)</sup> informaci o posudku a o dokumentaci vlivů. Současně zveřejní posudek a dokumentaci vlivů způsobem umožňujícím dálkový přístup a vystaví je spolu s návrhem regulačního plánu.

(2) Každý<sup>32)</sup> může zaslat pořizovateli vyjádření k posudku a dokumentaci vlivů ve stejné lhůtě, v jaké lze uplatnit námítky a připomínky k návrhu regulačního plánu. Pořizovatel s vyjádřeními neprodleně seznámí příslušný úřad.

(3) Posudek, dokumentace vlivů a vyjádření podle odstavce 2 musí být projednány na veřejném projednání za účasti příslušného úřadu. Pořizovatel oznámí konání veřejného projednání nejméně 15 dnů předem. Pořizovatel může toto projednání sloučit s veřejným projednáním o návrhu regulačního plánu.

(4) Příslušný úřad nejdéle do 15 dnů ode dne veřejného projednání zašle stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí<sup>31)</sup> pořizovateli. Pořizovatel zohlední toto stanovisko způsobem podle zvláštního právního předpisu<sup>31)</sup>. Stanovisko je součástí odůvodnění návrhu regulačního plánu.

## Díl 4

### Územní rozhodnutí

## § 77

(1) Umisťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.

(2) Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 91 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.



## § 78

(1) Územním rozhodnutím je rozhodnutí o

- a) umístění stavby nebo zařízení (dále jen „rozhodnutí o umístění stavby“),
- b) změně využití území,
- c) změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území,
- d) dělení nebo scelování pozemků,
- e) ochranném pásmu.

(2) Územní rozhodnutí se nevzdává pro území, pro které je vydán regulační plán, a to v rozsahu, v jakém nahrazuje příslušná územní rozhodnutí.

## § 79

(1) Stavební úřad může podle správního řádu spojit územní řízení a stavební řízení, zejména jsou-li podmínky území jednoznačné.

(2) Stavební úřad může v územním rozhodnutí u jednoduchých staveb, terénních úprav a zařízení uvedených v § 112 odst. 2 písm. d) až m), jestliže to nevyklučuje povaha věci, ochrana veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů nebo ochrana práv a oprávněných zájmů účastníků řízení, stanovit na žádost, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení anebo stavební povolení.

(3) Se souhlasem dotčeného orgánu může stavební úřad uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu stavby na využití území, která nahradí územní rozhodnutí a to za podmínek podle § 161 a 168 správního řádu; ustanovení § 167 odst. 3 se nepoužije.

(4) Náležitosti obsahu veřejnoprávní smlouvy, která nahradí územní rozhodnutí, stanoví prováděcí právní předpis.

## § 80

### Rozhodnutí o umístění stavby

(1) Rozhodnutí o umístění stavby vymezuje stavební pozemek, umísťuje navrhovanou stavbu, stanoví její druh a účel, podmínky pro její umístění, pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlášení stavby a pro napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

(2) Stavební úřad může vydání územního souhlasu sloučit s vydáním souhlasu s provedením ohlášené stavby, přitom postupuje přiměřeně podle ustanovení § 113 až 115.

(3) Rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují

- a) informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m<sup>2</sup> umísťovaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací,

33) Zákon č.20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

- b) stožáry pro vlajky do výšky 8 m,
- c) povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejedná-li o vodní díla,
- d) sířeny, včetně jejich podpěrných konstrukcí a související zařízení do celkové výšky 1,5 m,
- e) signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely,
- f) bleskosvody a zařízení, které tvoří jejich součást
- g) informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích,
- h) opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejnými přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím,
- i) propustky na účelových komunikacích,
- j) přenosné stavby, zařízení a konstrukce, jejichž doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce,
- k) signální a monitorovací zařízení umísťovaná na stávajících stavbách,
- l) důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů,
- m) cirkusové stany pro nejvýš 200 osob a scénické stavby pro film, televizi nebo divadlo,
- n) sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti,
- o) označení budov státních orgánů a orgánů veřejné správy, označení veřejně prospěšných staveb, staveb právnických a fyzických osob podnikajících podle zvláštních právních předpisů a označení nemovitých kulturních památek podle zvláštního právního předpisu<sup>33)</sup>, popřípadě značkou stanovenou mezinárodní smlouvou.

(4) Ustanovení odstavce 3 se nevztahuje na kulturní památky, a ustanovení odstavce 3 písm. a), b), h) a i) se nevztahuje na nemovitosti, které nejsou kulturní památkou, ale jsou v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny<sup>33)</sup>.

## § 81

### Rozhodnutí o změně využití území

(1) Rozhodnutí o změně využití území stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití.

(2) Rozhodnutí o změně využití území vyžadují

- a) terénní úpravy podle § 3 odst. 1,
- b) stanovení dobývacího prostoru,
- c) manipulační plochy, prodejní plochy a tržiště,
- d) hřbitovy,
- e) změny druhu pozemku, přesahující výměru 300 m<sup>2</sup>, zejména zřizování, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím,
- f) úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody.

(3) Rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas nevyžadují sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti.

(4) Ustanovení odstavce 3 se nevztahuje na území, na kterých se prokazatelně nalézají archeologické nálezy.

## § 82

### Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území

(1) Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území (dále jen „rozhodnutí o změně stavby“) stanoví podmínky pro požadovanou změnu stavby a její nové využití nebo podmínky upravující vliv na životní prostředí a nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

(2) Rozhodnutí o změně stavby vyžadují

- nástavby,
- přístavby,
- změny ve způsobu užívání stavby, které podstatně mění nároky stavby na okolí.

(3) Rozhodnutí o změně stavby ani územní souhlas nevyžadují

- stavební úpravy,
- udržovací práce.

(4) Rozhodnutí o změně stavby může stavební úřad sloučit s řízením o změně v užívání stavby podle § 135 a 136.

## § 83

### Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků

(1) Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků.

(2) Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků je možno vydat pouze na žádost podanou všemi vlastníky všech dotčených pozemků a staveb na nich, které jsou předmětem rozhodnutí.

(3) Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se nevydává, pokud podmínky pro dělení nebo scelení pozemků jsou dány regulačním plánem, jiným rozhodnutím stavebního úřadu nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu<sup>34)</sup>, popřípadě není důvodné stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků.

34) § 2, 3 a 11 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a o pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

35) Například zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

36) Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

## § 84

### Rozhodnutí o ochranném pásmu

(1) Rozhodnutí o ochranném pásmu chrání stavbu, zařízení nebo pozemek před negativními vlivy okolí nebo chrání okolí stavby či zařízení nebo pozemku před jejich negativními účinky.

(2) Rozhodnutí o ochranném pásmu se vydává zpravidla současně při rozhodování podle § 80 až 82; lze je vydat i samostatně.

(3) Rozhodnutí o ochranném pásmu se nevydává, jestliže podmínky ochrany jsou stanoveny zvláštním právním předpisem<sup>35)</sup> nebo na jeho základě.

## Díl 5 Územní řízení

## § 85

### Příslušnost k územnímu rozhodnutí

(1) Územní rozhodnutí vydává příslušný stavební úřad na základě územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení.

(2) Je-li k územnímu řízení, kterým se vydává rozhodnutí o změně využití území nebo o ochranném pásmu, příslušný podle zvláštních právních předpisů jiný správní orgán než stavební úřad, rozhodne tento orgán jen v souladu se závazným stanoviskem stavebního úřadu.

## § 86

### Účastníci územního řízení

(1) Účastníky územního řízení jsou

- žadatel,
- obec, na jejímž území má být požadovaný záměr uskutečněn.

(2) Účastníky územního řízení dále jsou

- vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být územním rozhodnutím přímo dotčeno,
- osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis,
- zástupce veřejnosti, který podal námítku podle § 24,
- společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu<sup>36)</sup>.

(3) Účastníky řízení nejsou nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.

## § 87

### Žádost o vydání územního rozhodnutí

(1) Žádost o vydání územního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb.

(2) K žádosti žadatel připojí

- a) 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 práva ověřit v katastru nemovitostí,
- b) 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,
- c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- d) dokumentaci záměru.

(3) 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.

(4) Vyžaduje-li záměr posouzení vlivu na životní prostředí, připojí žadatel k žádosti stanovisko příslušného úřadu podle zvláštního právního předpisu<sup>12)</sup><sup>37)</sup>. Bude-li toto hodnocení prováděno souběžně s územním řízením, připojí žadatel dokumentaci vlivu záměru na životní prostředí.

(5) Stanoví-li tak zvláštní právní předpis, nebo pokud bude navrhovaný záměr svými negativními vlivy překračovat limitní hodnoty stanovené zvláštními právními předpisy za hranicí pozemků určeného k jeho realizaci, předloží žadatel současně žádost o vydání rozhodnutí o ochranném pásmu.

(6) Obsahové náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí a jejich příloh stanoví prováděcí právní předpis.

## § 88

### Zahájení územního řízení

(1) Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí veřejné ústní jednání, je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; konání veřejného ústního jednání oznámí

nejméně 15 dnů předem. Je-li v území vydán územní nebo regulační plán, doručuje se oznámení o zahájení územního řízení účastníkům řízení uvedeným v § 86 odst. 1 a dotčeným orgánům jednotlivě, účastníkům řízení uvedeným v § 86 odst. 2 veřejnou vyhláškou.

(2) Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo nařízeno veřejné 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.

(3) Zúčastní-li se veřejného ústního jednání více osob z řad veřejnosti a mohlo-li by to vést ke zmaření účelu veřejného ústního jednání, vyzve je stavební úřad, aby zvolili společného zmocněnce. Ustanovení o společném zmocněnci a společném zástupci podle správního řádu se použije obdobně.

(4) Obsahové náležitosti informace uvedené v odstavci 2 stanoví prováděcí právní předpis.

## § 89

### Přerušení územního řízení

Stavební úřad územní řízení přeruší, kromě důvodů uvedených ve správním řádu, také v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení plánovací smlouvy.

## § 90

### Stanoviska, námítky a připomínky

(1) 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.

(2) K závazným stanoviskům a námítkám k věci, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územního nebo regulačního plánu, se nepřihlíží.

(3) Účastník řízení ve svých námítkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení a důvody podání námitek; k námítkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží.

37) Například § 70 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 218/2004 Sb., § 23 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životního prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

(4) Obec uplatňuje v územním řízení námitky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Osoba, která je účastníkem řízení podle § 86 odst. 2 písm. a), b) a e), může uplatňovat námitky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je její právo přímo dotčeno. Osoba, která je účastníkem řízení podle § 86 odst. 2 písm. c), může v územním řízení uplatňovat námitky, pokud je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá. Zástupce veřejnosti uplatňuje námitky v územním řízení v rozsahu svého zmocnění.

(5) O námitce, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad rozhodne na základě obecných požadavků na výstavbu, obecných požadavků na využití území, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci.

## § 91

### Posuzování záměru žadatele

V územním řízení stavební úřad 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 tohoto zákona 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<sup>9)</sup>, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

## § 92

### Posuzování vlivů na životní prostředí v územním řízení

(1) Územní řízení se spojuje s postupy při posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu<sup>12)</sup> v případě, že příslušným úřadem<sup>27)</sup> je krajský úřad. V tomto případě se postupuje podle zákona upravujícího posuzování vlivů na životní prostředí a tohoto zákona; jde-li o veřejné projednání, postupuje se podle § 23 a 24 obdobně.

(2) Žadatel připojí k žádosti o vydání územního rozhodnutí posudek a dokumentaci vlivů. Stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí<sup>31)</sup> se v tomto případě k žádosti nepřikládá.

(3) Oznámení o zahájení územního řízení společně s informací o posudku a dokumentaci vlivů stavební úřad bezodkladně zveřejní<sup>28)</sup> a doručí účastníkům řízení a dotčeným orgánům způsobem

podle § 88 odst. 1 a zvláštního právního předpisu. Posudek a dokumentaci vlivů stavební úřad současně zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(4) Každý<sup>32)</sup> může stavebnímu úřadu zaslat vyjádření k posudku a dokumentaci vlivů ve stejné lhůtě, v jaké mohou být uplatněna závazná stanoviska, námitky a připomínky. Pořizovatel s vyjádřeními neprodleně seznámí příslušný úřad.

(5) Posudek, dokumentace vlivů a vyjádření podle odstavce 4 musí být projednány na veřejném projednání za účasti příslušného úřadu. Stavební úřad oznámí konání veřejného projednání nejméně 15 dnů předem; přitom může toto projednání sloučit s veřejným ústním jednáním.

(6) Příslušný úřad nejdéle do 30 dnů ode dne veřejného projednání zašle stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí stavebnímu úřadu. Stavební úřad toto stanovisko bezodkladně zveřejní<sup>28)</sup> a pokračuje v řízení podle § 93.

## § 93

### Územní rozhodnutí

(1) Územním rozhodnutím 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. V rozhodnutí stavební úřad rozhodne o námitkách účastníků řízení, v odůvodnění vyhodnotí připomínky veřejnosti a stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší než stanoví tento zákon. U staveb dočasných nebo v rozhodnutí o změně využití území pro dočasně činnosti stanoví lhůtu pro odstranění stavby nebo ukončení činnosti a následný způsob úpravy území. V případech podle § 79 odst. 2 stanoví v potřebném rozsahu podmínky pro provedení záměru.

(2) Není-li záměr žadatele v souladu s požadavky uvedenými v § 91 nebo jestliže by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne.

(3) Je-li v území vydán územní nebo regulační plán, doručuje se územní rozhodnutí účastníkům řízení uvedeným v § 86 odst. 1 a dotčeným orgánům jednotlivě. Účastníkům řízení uvedeným v § 86 odst. 2 se doručuje územní rozhodnutí veřejnou vyhláškou.

(4) Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad předá žadateli jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti spolu s ověřenou grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy; územní rozhodnutí opatřené záznamem

o účinnosti zašle také obci, pokud není stavebním úřadem a popřípadě speciálnímu stavebnímu úřadu, který povede stavební řízení.

(5) Obsahové náležitosti jednotlivých druhů územních rozhodnutí stanoví prováděcí předpis.

#### § 94

##### **Doba platnosti územního rozhodnutí**

(1) Územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, 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.

(2) 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 konzacím.

(3) Doba platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví. Na řízení o prodloužení lhůty se vztahují přiměřeně ustanovení o územním řízení s tím, že veřejné ústní jednání se nekoná a závazná stanoviska, námitky nebo připomínky lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení, jinak se k nim nepřihlíží.

(4) 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 povolovací řízení zastaveno anebo byla-li podaná žádost zamítnuta po lhůtě platnosti územního rozhodnutí.

(5) 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.

(6) Rozhodnutí o ochranném pásmu platí po dobu trvání stavby, zařízení nebo chráněného útvaru, nestanoví-li stavební úřad jinou lhůtu.

#### § 95

##### **Změna a zrušení územního rozhodnutí**

(1) Územní rozhodnutí lze změnit na žádost oprávněného, jestliže se změnila územně plánovací dokumentace nebo jiné podklady pro územní rozhodnutí nebo podmínky v území, a to tak, že se jeho dosavadní část nahradí novým územním rozhodnutím. Návrh na změnu územního rozhodnutí projedná stavební úřad v rozsahu této změny.

(2) Rozhodnutí o ochranném pásmu lze změnit nebo zrušit i na žádost toho, komu z něj vyplývá povinnost; vyžaduje-li to veřejný zájem, lze rozhodnutí o ochranném pásmu změnit nebo zrušit i z podnětu dotčeného orgánu podle zvláštního právního předpisu. Z rozhodnutí o ochranném pásmu může stavební úřad na žádost toho, komu z něj vyplývá povinnost, povolit časově omezenou výjimku za účelem uskutečnění jednorázové činnosti.

(3) Územní rozhodnutí lze z moci úřední změnit nebo zrušit v řízení o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

(4) Při změně nebo zrušení územního rozhodnutí anebo při povolení výjimky se použijí ustanovení o územním řízení obdobně.

#### § 96

##### **Zjednodušené územní řízení**

(1) Stavební úřad může rozhodnout o umístění stavby, o změně využití území, o změně stavby a o dělení a scelování pozemků ve zjednodušeném územním řízení, jestliže

- a) záměr je v zastavitelné ploše nebo v zastavěném území,
- b) záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí,
- c) žádost má všechny předepsané náležitosti a
- d) žádost je doložena závaznými stanovisky dotčených orgánů a souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky, a stavbám na nich; závazná stanoviska a souhlasy účastníků řízení musí obsahovat výslovný souhlas se zjednodušeným řízením.

(2) Pokud žádost nesplňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, stavební úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení, jinak zveřejní návrh výroku rozhodnutí; návrhu výroku doručí žadateli a dotčeným orgánům jednotlivě.

(3) Žadatel zajistí, aby byl návrh výroku bezodkladně vyvěšen na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit. Součástí informace je grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat o architektonické nebo urbanistické podobě záměru a o jeho vlivu na okolí.

(4) Výhrady dotčených orgánů nebo námitky účastníků proti zjednodušenému územnímu řízení lze podat písemně ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění návrhu, připomínky veřejnosti lze podat ve stejné lhůtě pouze za předpokladu, že by mohla být ohrožena ochrana veřejného zájmu podle zvláštních právních předpisů<sup>9)</sup>. Po podání výhrady, námitky nebo připomínky postupuje stavební úřad obdobně podle odstavce 2. Pokud nebyly ve lhůtě uplatněny výhrady, námitky nebo připomínky, rozhodnutí se pokládá za vydané a nabývá právní moci.

(5) Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad předá žadateli jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti spolu s ověřenou grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy; územní rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti zašle také obci, pokud není stavebním úřadem a popřípadě speciálnímu stavebnímu úřadu, který povede stavební řízení.

(6) Obsahové náležitosti informace uvedené v odstavci 3 stanoví prováděcí právní předpis.

## § 97

### Územní souhlas

(1) Místo územního rozhodnutí může stavební úřad vydat územní souhlas, a to na základě oznámení o záměru, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat, obsahuje-li závazné stanovisko dotčeného orgánu podmínky, nebo pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu<sup>12)</sup>.

(2) Územní souhlas postačí v případech

- a) staveb, jejichž změn a zařízení, která nevyžadují stavební povolení ani ohlášení,
- b) ohlašovaných staveb, jejichž změn a zařízení,
- c) staveb umístovaných v uzavřených prostorech existujících staveb,
- d) staveb protihlukových stěn umístovaných na silničním pozemku,
- e) úprav terénu, násypů a výkopů do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m<sup>2</sup> a nehraničí s veřejnými komunikacemi a veřejnými prostranstvími nebo nedochází-li k nakládání s odpady,
- f) skladových, výstavních a manipulačních ploch do 200 m<sup>2</sup> mimo vrakovišť a skládek odpadu,
- g) změn druhu pozemku o výměře do 300 m<sup>2</sup>,
- h) změn staveb.

(3) Oznámení o záměru v území obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb. K oznámení žadatel připojí

- a) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, které jsou předmětem řízení, tyto doklady se připojují nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí,
- b) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů,
- c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní infrastruktury,
- d) jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy,
- e) souhlasy osob uvedených v § 86 odst. 2 písm. a) a b) vyznačené rovněž v situačním výkresu.

(4) Je-li záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 91, vydá stavební úřad územní souhlas se záměrem a to do 30 dnů ode dne

jeho oznámení a opatří situační výkres ověřovací doložkou. Dojde-li však stavební úřad k závěru, že záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu, nebo je-li třeba stanovit podmínky pro jeho realizaci, rozhodne usnesením, které vydá ve lhůtě 30 dnů od oznámení záměru, o projednání záměru v územním řízení. Usnesení se doručuje oznamovateli a příslušné obci.

(5) Proti územnímu souhlasu se nelze odvolat.

(6) Územní souhlas platí 12 měsíců ode dne jeho vydání. Územní souhlas pozbývá platnosti, nebyla-li v této lhůtě podána žádost o stavební povolení, ohlášení nebo žádost o jiné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo podobné rozhodnutí podle zvláštních právních předpisů, nebylo-li započato s využitím území pro stanovený účel, nebo bylo-li stavební nebo jiné povolovací řízení po lhůtě platnosti územního souhlasu zastaveno anebo byla-li žádost zamítnuta. Územní souhlas s dělením nebo scelováním pozemků pozbývá platnosti, nebylo-li v uvedené lhůtě dělení nebo scelování provedeno v katastru nemovitostí.

(7) Obsahové náležitosti oznámení o záměru a jeho příloh stanoví prováděcí právní předpis.

## Díl 6

### Územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území

## § 98

(1) Územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo schváleno její zadání, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce.

(2) Územní opatření o asanaci území, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění dopadů živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území. Územní opatření o asanaci území se vydává rovněž pro zastavěné území, ve kterém jsou závažné stavby, z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, u nichž je ve veřejném zájmu nutné nařídit odstranění závad staveb a úpravy staveb a nařídit opatření k asanaci území.

## § 99

(1) Územní opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území vydává v přenesené působnosti rada obce. Dotýká-li se územní opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření



o asanaci území více obcí anebo v případě nečinnosti příslušné rady obce, je může vydat v přenesené působnosti rada kraje.

(2) Návrh územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území se písemně projednává s dotčenými orgány, které mohou uplatnit svá stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení návrhu. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. S dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, musí návrh územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území dohodnout.

(3) Námitky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území mohou podat, kromě osob uvedených v § 172 odst. 5 správního řádu, zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis<sup>33)</sup>.

#### § 100

(1) Územní opatření o stavební uzávěře stanoví omezení nebo zákaz stavební činnosti ve vymezeném dotčeném území a dobu trvání stavební uzávěry. Součástí územního opatření o stavební uzávěře je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území.

(2) Náležitosti obsahu územního opatření o stavební uzávěře, včetně grafické přílohy, stanoví prováděcí právní předpis.

(3) Příslušná rada může na žádost povolit výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

#### § 101

(1) Územní opatření o asanaci území se vydává na základě průzkumu dotčeného území a vyhodnocení stavu staveb a pozemků z hlediska ohrožení života nebo zdraví osob nebo z hlediska požadavků na využití území v důsledku odstraňování živelní pohromy nebo havárie.

(2) Územní opatření o asanaci území stanoví územní a stavebně technické podmínky pro odstraňování dopadů živelní pohromy nebo havárie anebo závad v území a stanoví podmínky pro budoucí využití vymezeného dotčeného území; obsahuje seznam staveb, včetně uvedených pozemků, které musí být odstraněny nebo zabezpečeny z důvodu ohrožení života nebo zdraví osob nebo hrozby značných majetkových škod. Součástí územního opatření o asanaci je grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území.

(3) Náležitosti obsahu územního opatření o asanaci území, včetně grafické přílohy, stanoví prováděcí právní předpis.

(4) Dnem nabytí účinnosti územního opatření o asanaci území pozbývá v dotčeném území účinnosti vydaná územně plánovací

dokumentace do doby vydání její změny nebo vydání nové územně plánovací dokumentace. Územní opatření o asanaci území pozbývá účinnosti dnem vydání nové územně plánovací dokumentace nebo její změny pro dotčené území.

#### Díl 7

### Úprava vztahů v území

#### Oddíl 1

### Rozhodnutí o výměně pozemku

#### § 102

(1) Úřad územního plánování může ve veřejném zájmu a k ochraně nezastavěného území před neodůvodněným zřizováním nových zastavitelných ploch a k ochraně a rozvoji hodnot nezastavěného území po splnění podmínek tohoto zákona rozhodnout o výměně pozemku určeného regulačním plánem k zastavení nebo pro veřejně prospěšné opatření (dále jen „vyměňovaný pozemek“) za přiměřený pozemek (§ 104), k němuž má navrhovatel výměny vlastnické právo (dále jen „náhradní pozemek“).

(2) Úřad územního plánování může rozhodnout o výměně pozemku v případě pozemku určeného regulačním plánem k zastavení nebo k veřejně prospěšnému opatření, pokud navrhovatel má vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nejméně k 90% plochy řešené regulačním plánem, v případě odstraňování ekologických zátěží kontaminovaných pozemků pak nejméně k 75% plochy přestavby řešené regulačním plánem.

(3) Na řízení o vydání rozhodnutí o výměně pozemků se nevztahují ustanovení zvláštního zákona o vyvlastnění upravující vyvlastňovací řízení.

#### § 103

(1) Návrh na výměnu pozemku obsahuje kromě obecných náležitostí požadovaný účel výměny a označení vyměňovaných a náhradních pozemků podle údajů katastru nemovitostí.

(2) K návrhu navrhovatel připojí

- a) údaje o účastnících řízení podle katastru nemovitostí,
- b) kopii katastrální mapy, popřípadě geometrický plán u návrhu na výměnu pozemků vzniklých na základě geometrického plánu,
- c) důkaz o tom, že pokus o získání práva k pozemku dohodou byl bezvýsledný,
- d) doklad o tom, že navrhovatel má vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k požadovanému podílu ploch pozemků z plochy řešené regulačním plánem,
- e) u kontaminovaných pozemků doklad o ekologických závadách,
- f) doklad o vlastnickém právu k pozemkům navrhovaným k výměně,
- g) posudek znalce o cenách obvyklých<sup>38)</sup> vyměňovaného a náhradního pozemku.

38) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

(3) Náležitosti obsahu návrhu na výměnu pozemku a jeho přilož stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 104

(1) Náhradní pozemek musí odpovídat vyměňovanému pozemku přiměřeně polohou, cenou, výměrou a podle možnosti i druhem pozemku a nesmí být zatížen jinými věcnými právy.

(2) Za vyměňovaný pozemek určený k výměně regulačním plánem pro zastavitelné plochy musí být navržen k výměně náhradní pozemek v rámci zastavitelné plochy se stejným funkčním využitím podle regulačního plánu. Za vyměňovaný pozemek určený k výměně regulačním plánem pro nezastavěné území musí být navržen pozemek v tomto území se stejným funkčním využitím.

(3) Pokud vznikl při výměně pozemků cenový rozdíl v neprospěch vlastníka vyměňovaného pozemku, je navrhovatel povinen tento cenový rozdíl vyrovnat. Obvyklé ceny vyměňovaných pozemků se zjišťují posudkem znalce<sup>38)</sup>.

(4) Výměra pozemků při výměně je přiměřená, pokud rozdíl výměry vyměňovaného pozemku a náhradního pozemku nepřesahuje 5% výměry vyměňovaného pozemku. Případný rozdíl ve výměře pozemků v neprospěch vlastníka vyměňovaného pozemku je navrhovatel povinen vyrovnat ve výši ceny obvyklé stanovené posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu<sup>39)</sup>.

#### § 105

(1) Účastníky řízení o výměně pozemků jsou navrhovatel, vlastník vyměňovaného pozemku, osoby, které mají k pozemkům jiná věcná práva, a obec.

(2) Účastníky řízení nejsou nájemci pozemků.

#### § 106

(1) K projednání návrhu na výměnu pozemků nařídí úřad územního plánování veřejné ústní jednání, jehož konání oznámí účastníkům řízení písemně, nejméně 15 dnů předem.

(2) Účastníci řízení mohou uplatnit k návrhu námítky nejpozději při veřejném ústním jednání. K námítkám uplatněným později nebo k námítkám, které byly nebo mohly být uplatněny při pořizování regulačního plánu, se nepřihlíží.

(3) V řízení o výměně pozemků úřad územního plánování posoudí, zda jsou splněny podmínky tohoto zákona pro výměnu pozemků, a dále posoudí zejména

- a) soulad s územně plánovací dokumentací,
- b) přiměřenost náhradního pozemku,
- c) ochranu oprávnění původního vlastníka pozemku k stavebnímu nebo jinému využití pozemku za podmínek vyplývajících z územně plánovací dokumentace nebo územního rozhodnutí.

(4) Úřad územního plánování návrh na výměnu pozemku zamítne, jestliže se prokáže, že cíle výměny lze dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

#### § 107

(1) Na základě výsledků řízení vydá úřad územního plánování rozhodnutí o výměně pozemků.

(2) Rozhodnutí o výměně pozemků obsahuje

- a) výrok o výměně pozemků a stanoví vlastníky pozemků po výměně,
- b) účel výměny, lhůtu, ve které musí být započato s využitím vyměněného pozemku,
- c) povinnost navrhovatele uhradit vlastníkovi vyměňovaného pozemku rozdíl ceny,
- d) výrok o zániku zástavního práva k vyměňovanému pozemku a výrok o vzniku zástavního práva k náhradnímu pozemku.

(3) Nedojde-li v průběhu řízení o výměně pozemku mezi vlastníkem vyměňovaného pozemku a zástavním věřitelem k dohodě o úhradě cenového rozdílu podle § 104 odst. 3 a 4, složí navrhovatel tento rozdíl u soudu, v jehož obvodu pozemek leží. Soud rozhodne o vyplacení cenového rozdílu s přihlédnutím k zajištění nároku zástavního věřitele. Náklady spojené se soudní úschovou a úhradou cenového rozdílu nese navrhovatel.

(4) Odkladný účinek odvolání proti rozhodnutí o výměně pozemků nelze vyloučit.

(5) Vlastník vyměňovaného pozemku nabývá vlastnictví k náhradnímu pozemku právní mocí rozhodnutí o výměně pozemku. Jsou-li k vyměňovanému pozemku zřízena zástavní práva, zanikají rozhodnutím o výměně pozemku; zástavní práva k náhradnímu pozemku vznikají rozhodnutím o výměně pozemku.

(6) Navrhovatel nabývá vlastnictví k vyměňovanému pozemku právní mocí rozhodnutí o výměně pozemku. Rozhodnutím o výměně pozemků přecházejí na navrhovatele všechna práva a povinnosti k vyměňovanému pozemku, s výjimkou zástavního práva, které zaniká rozhodnutím o výměně pozemku.

(7) Obsahové náležitosti rozhodnutí o výměně pozemku stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 108

(1) Vyměněný pozemek lze užívat jen k účelům uvedeným v rozhodnutí o výměně pozemků a v souladu s územně plánovací dokumentací.

(2) S využitím pozemku pro účel, pro který byla provedena výměna, musí být započato ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o výměně, nejpozději však do 2 let od právní moci rozhodnutí.



(3) Úřad územního plánování zruší na žádost vlastníka vyměňovaného pozemku zcela nebo zčásti rozhodnutí o výměně, jestliže nebylo ve lhůtě podle odstavce 2 započato s jeho užíváním v souladu s rozhodnutím o výměně nebo je užívání v rozporu s ustanovením odstavce 1. Pokud vlastník vyměňovaného pozemku není v době podání žádosti vlastníkem náhradního pozemku, stavební úřad žádost zamítne. Při zrušení rozhodnutí o výměně, stavební úřad ve výroku rozhodnutí vždy stanoví vlastníky příslušných pozemků a podle povahy věci případně rozhodne o vrácení rozdílu ceny uhrazené navrhovatelem vlastníkovému vyměňovaného pozemku.

## Oddíl 2 Předkupní právo

### § 109

(1) K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo pro veřejně prospěšné opatření má obec nebo kraj, který je vymezil v územním plánovací dokumentaci, nebo stát podle příslušnosti k vlastnictví v souladu se zvláštními právními předpisy<sup>39)</sup> předkupní právo. Obec má též předkupní právo k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prostranství<sup>1)</sup>. Vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření v územním plánu nebo regulačním plánu se po vydání opatření obecní povahy zasílá příslušnému katastrálnímu úřadu k vyznačení předkupního práva v katastru nemovitostí.

(2) Vlastník pozemku uvedeného v odstavci 1 je povinen v případě zamýšleného převodu pozemek nabídnout obci, kraji nebo státu ke koupi za cenu obvyklou zjištěnou posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu<sup>38)</sup>. Nabídka k uzavření smlouvy o převodu pozemku se doručuje na příslušný obecní úřad, krajský úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových.

(3) Předkupní právo může být uplatněno do 2 měsíců ode dne doručení nabídky. Uplynutím této lhůty předkupní právo zaniká. Oprávněná obec, kraj nebo stát se může předkupního práva výslovně vzdát i před uplynutím uvedené lhůty.

(4) Je-li územním plánem nebo regulačním plánem určena ve veřejném zájmu podle odstavce 1 část pozemku, je předmětem nabídky příslušná část pozemku oddělená v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů<sup>23)</sup>. V případě pochybností o určení příslušné části pozemku vydá na návrh vlastníka pozemku úřad územního plánování rozhodnutí.

(5) Vlastník pozemku je oprávněn nabídnout pozemek určený územním plánem nebo regulačním plánem pro účely podle odstav-

ce 1 ke koupi obci, kraji nebo státu za podmínek podle odstavce 2 až 4. V případě neuzavření kupní smlouvy na základě této nabídky do 2 měsíců ode dne jejího doručení, předkupní právo obce, kraje nebo státu podle odstavce 1 zanikne.

## Oddíl 3 Náhrady za změnu v území

### § 110

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva byla při užívání pozemku nebo stavby na základě územního opatření o stavební uzávěře omezena, náleží náhrada.

(2) Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 95 odst. 3, náleží náhrada. Náhrada se stanoví ve výši rozdílu mezi cenou stavebního pozemku sjednanou v kupní smlouvě a cenou obvyklou zjištěnou posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu<sup>38)</sup> pozemku, který není určen k zastavění, v případě, že vlastník tohoto pozemku byl vlastníkem nebo jej nabyt v době platnosti územního plánu, regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, jako pozemek určený k zastavění. Náhrada vlastníkovému pozemku nenáleží, jestliže k uvedené změně došlo na základě jeho návrhu. Osoba, která byla oprávněna realizovat regulační plán, který byl změněn nebo zrušen, nebo územní rozhodnutí, které bylo zrušeno, má nárok na náhradu skutečných nákladů vynaložených při uplatňování práv z regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, a to ode dne nabytí jejich účinnosti do jejich změny nebo zrušení.

(3) Povinnost poskytnout náhradu podle odstavce 1 a 2 na základě písemné žádosti vlastníka má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí.

(4) Náhrada se poskytuje v penězích. Návrh výše náhrady musí být doložen posudkem znalce. Obec nebo kraj vyrozumí žadatele o svém stanovisku k uplatněnému nároku na náhradu do šesti měsíců ode dne podání. V případě uznání nároku obec nebo kraj poskytnou náhradu do 2 měsíců ode dne vyrozumění žadatele, v opačném případě rozhoduje o nároku soud. V případě uznání nároku poskytnou náhradu v penězích, pokud nedojde k dohodě o poskytnutí náhradního pozemku. V případě neuznání nároku rozhoduje o něm soud.

39) Například zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

## ČÁST ČTVRTÁ STAVEBNÍ ŘÁD

### Hlava I

#### Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce

### Díl 1

#### Povolení a ohlášení

### § 111

#### Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení

(1) Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují

a) budovy, a to

1. stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů;
2. stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 70 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat, pro chovatelství a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. seníky, sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);
3. stavby pro plnění funkcí lesa do 70 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení;
4. stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky;
5. zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky;
6. přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky;

Stavby uvedené v bodech 4 až 6 mohou mít jedno podzemní podlaží.

b) technická infrastruktura a doprovodná technická zařízení pro rozvod vody, energií, tepla, pro zajištění služeb elektronických komunikací, pro odvádění odpadních a dešťových vod a větrání, a to

1. nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, včetně jejich opěrných a vytyčovacíh bodů, a telefonní budky, včetně přípojných komunikačních vedení veřejné komunikační sítě pro veřejné telefonní automaty a jejich stavební úpravy;
2. vedení technického zařízení uvnitř budov a jejich stavební úpravy;

3. povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla;
4. zařízení, která jsou součástí nebo příslušenstvím energetické soustavy;
5. stavební úpravy kotelen, pokud se při nich podstatně nemění jejich parametry, topné médium nebo způsob odvodu spalin;
6. topné agregáty, čerpadla a zařízení pro solární ohřev vody;
7. stavební úpravy energetických vedení, vodovodů a kanalizací, pokud se nemění jejich trasa;
8. přípojky vodovodní, kanalizační a energetické v délce do 50 m.

c) stožáry, antény a jiná zařízení, a to

1. konstrukce chmelnic, vinic a sadů;
2. antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení do celkové výšky 15 m;
3. sířeny, včetně jejich podpěrných konstrukcí a souvisejících zařízení do celkové výšky 1,5 m;
4. signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely;
5. podpěry lanových drah, které nevedou přes veřejné komunikační plochy a slouží pro nákladní dopravu, pro které bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby;
6. stožáry pro vlajky;
7. bleskosvody a zařízení, které tvoří jeho součást;
8. informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m<sup>2</sup> ;
9. informační a reklamní zařízení u nichž byla územním rozhodnutím nebo územním souhlasem omezena doba trvání nejvýše na 3 měsíce a jejichž celková výška nepřekračuje 10 m a celková plocha 20 m<sup>2</sup> ;
10. informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích;
11. označení budov státních orgánů a orgánů veřejné správy, označení veřejně prospěšných staveb, staveb právnických osob a fyzických osob podnikajících podle zvláštních právních předpisů a označení nemovitých kulturních památek podle zvláštního právního předpisu<sup>33)</sup>, popřípadě značkou stanovenou mezinárodní smlouvou.

d) zásobníky, nádrže na vodu a bazény, nejde-li o vodní díla, opěrné zdi, oplocení, a to

1. zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m<sup>3</sup> určené výhradně pro odběr plynné fáze;
2. zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m<sup>3</sup> a do výšky 3 m;
3. zásobníky na uskladnění zemědělských produktů, krmiv a hnojiv do objemu 50 m<sup>3</sup> a do výšky 3 m mající doklad o shodě s technickými požadavky podle zvláštního právního předpisu<sup>40)</sup>;

40) Zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky.

Nařízení vlády č. 190/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, ve znění nařízení vlády č. 251/2003 Sb. a nařízení vlády č. 128/2004 Sb.

4. nádrže na vodu do 100 m<sup>3</sup> obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi, pokud nejde o vodní díla;
  5. bazény do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy;
  6. ploty do výšky 1,8 m, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejným prostranstvím<sup>1)</sup>;
  7. oplocení pozemků pro zemědělské a lesnické účely bez podezdívky;
  8. opěrné zdi do výšky 1,0 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a veřejným prostranstvím.
- e) udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,
- f) terénní úpravy a zařízení malého rozsahu, a to
1. úpravy terénu, násypy a výkopy do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m<sup>2</sup> a nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejnými prostranstvími<sup>1)</sup>;
  2. výkopy a násypy pro uložení zásobníků podle písmene d) bodů 1 až 3;
  3. skladové, výstavní a manipulační plochy do 200 m<sup>2</sup>, které neslouží pro skladování a manipulaci s hořlavými látkami;
  4. odstavné plochy pro jízdní kola, včetně konstrukcí pro uchycení kol;
  5. stavby mostních vah.
- g) ostatní stavby a zařízení, a to
1. důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a doзору orgánů státní báňské správy podle horních předpisů;
  2. cirkusové stany pro nejvýše 200 osob a scénické stavby pro film, televizi a divadlo,
  3. přenosná zařízení, konstrukce a lešení;
  4. propustky na účelových komunikacích;
  5. výrobky, které plní funkci stavby, včetně nosných konstrukcí pro ně, nepodsklepené, pokud nebudou sloužit k užívání osobami nebo k ustájení zvířat.
- h) stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí<sup>12)</sup> a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost.

(2) Stavební úpravy pozemních komunikací a udržovací práce na nich, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, vymezuje zvláštní právní předpis<sup>41)</sup>.

## § 112

### Ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací

(1) K provedení jednoduchých staveb, uvedených v odstavci 2 písm. a) až c), jejichž návrh je v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, s územně plánovací informací (§ 22), poskytnutou úřadem územního plánování, a které jsou umístěny v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, postačí ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

(2) Ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují

- a) stavby pro bydlení a pro rekreaci do 150 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím,
- b) podzemní stavby do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem,
- c) stavby do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a půjde o stavby dočasné na dobu nejdéle 3 let,
- d) stavby do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- e) větrné elektrárny do výšky 10 m,
- f) terénní úpravy neuvedené v § 111 odst. 1 písm. f) bod 1,
- g) stavby zařízení stavenišť neuvedené v § 111 odst. 1 písm. a),
- h) přípojky neuvedené v § 111 odst. 1 písm. b) bod 8,
- i) stavby opěrných zdí do výšky 1 m neuvedené v § 111 odst. 1 písm. d) bod 8,
- j) informační a reklamní zařízení na stavbě nebo na pozemku neuvedená v § 111 odst. 1 písm. c) body 8 a 9,
- k) výrobky, které plní funkci stavby, a které nejsou uvedeny v § 111 odst. 1 písm. g) bod 5,
- l) cirkusové stany neuvedené v § 111 odst. 1 písm. g) bod 2,
- m) antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení, neuvedené v § 111 odst. 1 písm. c) bod 2,
- n) stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí<sup>12)</sup>,
- o) sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti,
- p) udržovací práce na stavbě neuvedené v § 111 odst. 1 písm. e).

(3) Ohlášení nevyžadují jednoduché stavby, terénní úpravy a zařízení, u kterých to stavební úřad podle § 79 odst. 2 stanovil.

(4) Stavební úpravy pozemních komunikací a udržovací práce na nich, které vyžadují ohlášení, vymezuje zvláštní právní předpis<sup>41)</sup>.

## Ohlášení

### § 113

(1) Ohlášení stavby obsahuje údaje o stavebníkově, o pozemku, ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, o způsobu a době provádění stavby a její jednoduchý technický popis, nejdeli o případy uvedené v odstavci 2; u dočasných staveb rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění. K ohlášení se připojí

41) Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

(2) U staveb uvedených v § 112 odst. 2 písm. a) až d) se k ohlášení dále připojí projektová dokumentace. U staveb a terénních úprav uvedených v § 112 odst. 2 písm. e) až i) a n) se k ohlášení připojí projektová dokumentace, kterou tvoří situační náčrt podle katastrální mapy s vyznačením jejich umístění, hranic se sousedními pozemky, polohy staveb na nich a jednoduché stavební nebo montážní výkresy specifikující navrhovanou stavbu nebo terénní úpravy.

(3) Projektová dokumentace se připojuje ve dvojnásobném vyhotovení. Nemá-li obecní úřad obce, na jejímž území stavba bude, stavebním úřadem, předkládá se trojnásobně, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů (§ 16); pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení. K ohlášení se připojí závazné stanovisko dotčeného orgánu vyžadované zvláštním právním předpisem<sup>5) 13) 33)</sup>.

(4) Podání, které nemá náležitosti podle odstavců 1 až 3, není ohlášením podle tohoto zákona a stavební úřad je usnesením odložit. Usnesení o odložení zašle stavebníkovi do 15 dnů ode dne učinění podání spolu s poučením o správném postupu při ohlašování staveb a o tom, že se stavbou nelze započít.

(5) Náležitosti ohlášení a obsah a rozsah projektové dokumentace u staveb uvedených v § 112 odst. 2 písm. a) až d) stanoví prováděcí právní předpis.

## § 114

(1) Ohlášenou stavbu podle § 112 odst. 2 písm. a) až c) může stavebník provést na základě písemného souhlasu stavebního úřadu; u dočasné stavby souhlas obsahuje dobu jejího trvání. Nebude-li stavebníkovi souhlas doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě provedení stavby nezakáže podle § 115 odst. 1, platí, že stavební úřad souhlas udělil.

(2) Ohlášenou stavbu, terénní úpravy nebo zařízení podle § 112 odst. 2 písm. d) až p) může stavebník provést na základě písemného souhlasu stavebního úřadu; u dočasné stavby souhlas obsahuje dobu jejího trvání. Nebude-li stavebníkovi souhlas doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě provedení stavby nezakáže podle § 115 odst. 2, platí, že stavební úřad souhlas udělil.

(3) Jestliže stavební úřad s provedením ohlášené stavby souhlasí, ověří předloženou projektovou dokumentaci. Jedno její vyhotovení si ponechá, druhé zašle stavebníkovi.

(4) Souhlas platí po dobu 12 měsíců; nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášenou stavbou započato. Lhůta

začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen souhlas nebo dnem následujícím po dni, kdy uplynulo 40 dnů od ohlášení.

## § 115

(1) Pokud by ohlášená stavba podle § 112 odst. 1 byla navržena v rozporu s územně plánovací informací nebo s obecnými požadavky na výstavbu nebo umístována v nezastavěném území anebo byla v rozporu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu (§ 113 odst. 3), stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, provedení ohlášené stavby zakáže. Toto rozhodnutí musí být vydáno do 30 dnů ode dne ohlášení stavby.

(2) Pokud by ohlášená stavba, terénní úpravy nebo zařízení podle § 112 odst. 2 písm. d) až p) byly v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu, s regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem anebo se závazným stanoviskem dotčeného orgánu (§ 113 odst. 3), stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, jejich provedení zakáže. Toto rozhodnutí musí být vydáno do 30 dnů ode dne ohlášení stavby.

## § 116

### Výrobky, které plní funkci stavby

(1) U výrobku, který plní funkci stavby, se k ohlášení podle § 113 připojí doklad podle zvláštního právního předpisu<sup>40)</sup> prokazující shodu jeho vlastností s požadavky na stavby podle § 165. Pokud nelze takový doklad získat, připojí se k ohlášení technická dokumentace výrobce nebo dovozce, popřípadě další doklad, z něhož je možné ověřit dodržení požadavků na stavby.

(2) Stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, zakáže umístění nebo užívání výrobku, který plní funkci stavby, pokud nebylo prokázáno splnění požadavků podle odstavce 1 nebo pokud by bylo narušeno životní prostředí v jeho okolí; ze stejných důvodů může nařídit i jeho odstranění podle § 138 odst. 1 písm. a).

### Stavební řízení

## § 117

- (1) Účastníkem stavebního řízení je
- a) stavebník,
  - b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna či udržovací práce, není-li stavebníkem,
  - c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem,
  - d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva navrhovanou stavbou přímo dotčena,
  - e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno,

- f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo navrhovanou stavbou přímo dotčeno,
- g) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis<sup>13)</sup>, nejde-li o řízení podle § 186 odst. 5,
- h) společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu<sup>36)</sup> ve stavebním řízení, které se týká domu nebo společných částí domu anebo pozemku.

(2) Účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku.

#### § 118

(1) Žádost o stavební povolení obsahuje kromě obecných náležitostí základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje o pozemcích a stavbách.

(2) K žádosti stavebník připojí

- a) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemkům nebo stavbám, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí,
- b) projektovou dokumentaci,
- c) plán kontrolních prohlídek stavby,
- d) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy<sup>5)</sup>.

(3) Projektová dokumentace se předkládá ve dvojím vyhotovení a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, předkládá se trojmo. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení.

(4) Pokud předložená projektová dokumentace není zpracována oprávněnou osobou, stavební úřad řízení zastaví.

(5) Obsahové náležitosti žádosti o stavební povolení, rozsah a obsah projektové dokumentace stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 119

(1) Stavební úřad přezkoumá podanou žádost a připojené podklady z toho hlediska, zda stavbu lze podle nich provést, a ověří zejména, zda

- a) projektová dokumentace je zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu,
- b) projektová dokumentace je úplná, přehledná, byla zpracována oprávněnou osobou<sup>15)</sup> a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,
- c) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštními právními předpisy,

d) předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány.

(2) Stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby.

(3) Zjistí-li stavební úřad, že

- a) v projektové dokumentaci nejsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu,
- b) projektová dokumentace není v souladu s požadavky dotčených orgánů, s územně plánovací dokumentací, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, vyzve stavebníka k odstranění uvedených nedostatků a stanoví k tomu přiměřenou lhůtu.

#### § 120

(1) Stavební úřad oznámí účastníkům řízení, kteří jsou mu známi, a dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení nejméně 10 dnů před ústním jednáním, které spojí s ohledáním na místě, je-li to účelné. Zároveň upozorní účastníky řízení a dotčené orgány, že své námítky mohou uplatnit a důkazy předložit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto.

(2) Od ohledání na místě, popřípadě i od ústního jednání může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a stanovení podmínek k jejímu provádění. Upustí-li od ústního jednání, určí lhůtu, která nesmí být kratší než 10 dnů, do kdy mohou dotčené orgány uplatnit závazná stanoviska a účastníci řízení své námítky, a upozorní je, že k později podaným námítkám nebude přihlédnuto.

#### § 121

(1) Stavební úřad může ve stavebním řízení na svůj náklad přizvat autorizovaného inspektora; navrhne-li stavebník přizvat autorizovaného inspektora, hradí jeho náklady.

(2) Doručuje-li se účastníkům řízení oznámení o zahájení řízení veřejnou vyhláškou, stavebníkovi, vlastníkově stavby a vlastníkově pozemku, na němž je stavba umístěna, se oznámení doručuje do vlastních rukou.

#### § 122

### Námítky účastníků řízení

(1) Účastník řízení může uplatnit námítky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Právnícká osoba, která je účastníkem řízení na základě zvláštního zákona, může uplatňovat námítky proti provádění navr-



hované stavby, pokud by jím byl dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá.

(2) K námitkám účastníků řízení, které byly nebo mohly být uplatněny při územním řízení, při pořizování regulačního plánu nebo při vydání územního opatření o stavební uzávěře anebo územního opatření o asanaci území, se nepřihlíží.

(3) O námitce, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad rozhodne na základě obecných požadavků na výstavbu, obecných požadavků na využití území, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námitka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námitce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci.

## § 123

### Stavební povolení

(1) Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení stavby, a pokud je to třeba i pro její užívání, a rozhodne o námitkách účastníků řízení. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, včetně požadavků na bezbariérové užívání stavby, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby; může též stanovit, že stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu.

(2) U stavby obsahující technologické zařízení, u něhož je třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání, dodržení podmínek stavebního povolení nebo integrovaného povolení podle zvláštního právního předpisu<sup>10)</sup>, stavební úřad může uložit ve stavebním povolení provedení zkušebního provozu. V takovém případě předem projedná se stavebníkem dobu trvání zkušebního provozu.

(3) Po dni nabytí právní moci stavebního povolení stavební úřad zašle stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace zašle vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem.

(4) Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Doby platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení.

(5) Účastníkům řízení, kteří byli o zahájení stavebního řízení uvědoměni veřejnou vyhláškou, se stavební povolení oznamuje doručením veřejnou vyhláškou. Stavebníkovi a vlastníkovi stavby, na které má být provedena změna, se však doručuje stavební povolení do vlastních rukou.

(6) Obsahové náležitosti stavebního povolení a štítku s identifikačními údaji stanoví prováděcí právní předpis.

## § 124

Se souhlasem dotčených orgánů může stavební úřad uzavřít se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo terénních úprav, která nahradí stavební povolení, a to za podmínek podle § 161 a 168 správního řádu; ustanovení § 167 odst. 3 správního řádu se nepoužije. Náležitosti obsahu veřejnoprávní smlouvy stanoví prováděcí právní předpis.

### Zkrácené stavební řízení

## § 125

(1) Uzavře-li stavebník s autorizovaným inspektorem smlouvu o provedení kontroly projektové dokumentace pro stavbu, kterou hodlá provést, může takovou stavbu pouze oznámit stavebnímu úřadu, jestliže byla opatřena souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů u vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení (§ 117), a nejde o stavbu, která je zvláštním právním předpisem, územně plánovací dokumentací nebo rozhodnutím orgánu územního plánování přímo označena jako nezpůsobilá pro zkrácené stavební řízení.

(2) Stavebník k oznámení stavby připojí projektovou dokumentaci stanovenou prováděcím právním předpisem a certifikát vydaný autorizovaným inspektorem. Dokumentace se předkládá ve dvojím vyhotovení; není-li obecní úřad stavebním úřadem, předkládá se trojmo.

(3) Autorizovaný inspektor certifikátem stvrzuje, že ověřil projektovou dokumentaci a připojené podklady z hledisek uvedených v § 119 odst. 1 a 2 a že navrhovaná stavba může být provedena. Na projektové dokumentaci tuto skutečnost vyznačí, uvede své jméno a příjmení, datum vydání certifikátu a opatří ji svým podpisem a razítkem. K certifikátu připojí návrh plánu kontrolních prohlídek stavby, závazná stanoviska dotčených orgánů u vyjádření osob, které by byly účastníky stavebního řízení (§ 117).

(4) Pokud ve vyjádřeních podle odstavce 1 byly uplatněny námitky proti provádění stavby, autorizovaný inspektor je posoudí a projedná s osobami, které je uplatnily. Způsob vypořádání námitek a závěry, popřípadě podklady, z nichž vycházel, připojí autorizovaný inspektor k certifikátu podle odstavce 3. Nepodaří-li se při vypořádání námitek odstranit rozpory mezi osobami, které by jinak byly účastníky řízení, navrhne stavebnímu úřadu, aby jejich vypořádání zajistil podle § 122.

(5) Certifikát, ověřenou dokumentaci s vyznačenými údaji a přílohy podle odstavce 3 příslušný stavební úřad eviduje a využívá pro kontrolní prohlídky stavby.



(6) Náležitosti oznámení podle odstavce 1 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 128

§ 126

### Změna stavby před jejím dokončením

(1) Stavební úřad může na odůvodněnou žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Žádost obsahuje kromě obecných náležitostí popis změn a jejich porovnání se stavebním povolením a s projektovou dokumentací ověřenou stavebním úřadem ve stavebním řízení. K žádosti se připojí projektová dokumentace změn stavby, nebo kopie ověřené projektové dokumentace s vyznačením navrhovaných změn.

(2) Žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projedná s účastníky řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy a rozhodne o ní. Na řízení a povolení se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení. Změnu stavby lze projednat a povolit též ve zkráceném stavebním řízení.

(3) Změnu stavby, která se nedotýká práv účastníků stavebního řízení, stavební úřad schválí při kontrolní prohlídce zápisem do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě; podle okolností vyznačí změnu též v ověřené projektové dokumentaci. Může tak učinit, jen pokud se změna nedotýká podmínek územního rozhodnutí, veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy nebo když příslušný dotčený orgán písemně nebo prohlášením do protokolu se změnou souhlasí.

(4) Změnu ohlášené stavby lze provést na základě souhlasu stavebního úřadu s jejím ohlášením. Přitom se postupuje přiměřeně podle § 113 až 115.

Díl 2

### Užívání staveb

§ 127

Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle § 112 odst. 1 písm. a) až e) a n) a byla provedena v souladu s ním, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu (§ 128) nebo na základě kolaudačního souhlasu. Stavebník zajistí, aby byly před započítáním užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy<sup>42)</sup>.

42) Například § 4 vyhlášky č. 111/1981 Sb., o čištění komínů, § 15 a 19 vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), § 4 vyhlášky č. 85/1978 Sb., o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení, ve znění nařízení vlády č. 352/2000 Sb.

(1) Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem, nejde-li o stavbu uvedenou v § 130. S užíváním stavby pro účel, k němuž byla stavba povolena, může být započato, pokud do 30 dnů od oznámení stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby nezakáže.

(2) Stavební úřad užívání stavby zakáže, jestliže na základě závěrečné kontrolní prohlídky zjistí, že nejsou splněny podmínky ochrany života a zdraví osob nebo zvířat anebo životního prostředí nezbytné pro její užívání, že stavba ohrožuje bezpečnost nebo nejsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu, včetně zajištění bezbariérového užívání stavby, pokud je právním předpisem vyžadováno. Obdobně postupuje stavební úřad u stavby provedené v rozporu se stavebním povolením nebo užívané bez předchozího oznámení. Odvolání proti rozhodnutí o zákazu užívání stavby nemá odkladný účinek.

(3) Účastníkem řízení podle odstavce 2 je pouze stavebník. Pokud změnu stavby prováděla jako stavebník jiná osoba na základě dohody s vlastníkem, je účastníkem řízení též vlastník stavby.

(4) Po odstranění nedostatků, pro které bylo podle odstavce 2 užívání stavby zakázáno, může být s jejím užíváním započato jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu, že stavbu lze užívat.

(5) Náležitosti oznámení podle odstavce 1 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 129

Stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu s oznámením o užívání stavby podle § 128 odst. 1, popřípadě se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud při jejím provádění došlo k nepodstatným odchylkám oproti vydanému stavebnímu povolení, ohlášení stavebnímu úřadu nebo ověřené projektové dokumentaci.

§ 130

### Kolaudační souhlas

(1) Stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, například nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných, dále stavba u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu a změna stavby, která je kulturní

památkou, může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu. Souhlas vydává na žádost stavebníka stavební úřad, který stavbu povolil. Stavebník v žádosti uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení. Pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy<sup>5)</sup>. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí<sup>23)</sup>, zajistí stavebník geometrický plán.

(2) Stavební úřad do 15 dnů ode dne doručení žádosti stavebníka stanoví termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby a současně uvede, které doklady při ní stavebník předloží.

(3) Při závěrečné kontrolní prohlídce stavební úřad zejména zkoumá, zda byla stavba provedena v souladu s ohlášením stavebnímu úřadu, podle vydaného stavebního povolení a ověřené projektové dokumentace a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu, včetně bezbariérového užívání stavby<sup>3)</sup>, pokud je právním předpisem vyžadováno. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí. Stavební úřad současně zkontroluje, zda byla založena kniha o užívání stavby. Jestliže stavební úřad nezjistí závady bránící bezpečnému užívání stavby nebo rozpor se závaznými stanovisky podle odstavce 1, vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby. Kolaudační souhlas není správním rozhodnutím.

(4) Jsou-li na stavbě zjištěny závady bránící jejímu bezpečnému užívání nebo rozpor se závaznými stanovisky podle odstavce 1, stavební úřad rozhodnutím zamítne žádost o vydání kolaudačního souhlasu. Stavebník oznámí písemně odstranění nedostatků stavebnímu úřadu, který po ověření, že oznámení odpovídá skutečnosti, vydá kolaudační souhlas do 15 dnů ode dne, kdy mu došlo oznámení stavebníka.

(5) Stavebník může doložit žádost o vydání kolaudačního souhlasu podle odstavce 1 též odborným posudkem (certifikátem) autorizovaného inspektora. V takovém případě může stavební úřad upustit od závěrečné kontrolní prohlídky stavby a vydat kolaudační souhlas na základě tohoto posudku.

(6) Obsahové náležitosti žádosti o vydání kolaudačního souhlasu a náležitosti kolaudačního souhlasu stanoví prováděcí právní předpis.

§ 131

### Předčasné užívání stavby

(1) Stavební úřad může na žádost stavebníka vydat časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby před jejím úplným dokončením, pokud to nemá podstatný vliv na užitelnost stavby, neohroží to bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.

U stavby prováděné dodavatelsky stavebník k žádosti připojí dohodu se zhotovitelem stavby, obsahující jeho souhlas, popřípadě sjednané podmínky předčasného užívání stavby; u ostatních staveb navrhne stavebník podmínky předčasného užívání stavby v žádosti. Účastníkem řízení je stavebník, zhotovitel stavby a vlastník stavby.

(2) Nejsou-li splněny podmínky podle odstavce 1 pro povolení předčasného užívání stavby, stavební úřad žádost zamítne.

(3) Po dokončení stavby se podle okolností postupuje podle § 130, popřípadě podle § 128 nebo 132.

§ 132

### Zkušební provoz

(1) Zkušebním provozem stavby se ověřuje funkčnost a vlastnosti provedené stavby podle projektové dokumentace. Pokud nebylo provedení zkušebního provozu uloženo stavebním povolením, může stavební úřad na podkladě požadavku dotčeného orgánu nebo žádosti stavebníka anebo v jiném odůvodněném případě stanovit rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, že kolaudační souhlas lze vydat jen po provedení zkušebního provozu. V rozhodnutí uvede zejména dobu trvání zkušebního provozu stavby a je-li to nutné, stanoví pro něj podmínky. Vyhodnocení výsledků zkušebního provozu stavebník připojí k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.

(2) Účastníkem řízení podle odstavce 1 je stavebník a vlastník stavby.

§ 133

### Kniha o užívání stavby

(1) Vlastník stavby uvedené v § 130 odst. 1 je povinen po celou dobu trvání stavby vést knihu o užívání stavby, do které zapisuje skutečnosti významné pro zachování vlastností stavby podle požadavků stanovených v § 165. U stavby uvedené v § 130 se tato kniha vede ode dne, kdy je na základě kolaudačního souhlasu započato s užíváním stavby.

(2) Obsahové náležitosti a způsob vedení knihy o užívání stavby a obsah záznamů stanoví prováděcí právní předpis.

§ 134

### Dokumentace skutečného provedení stavby

(1) Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen poříditi dokumentaci skuteč-

ného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdá dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovvi stavby.

(2) Nejsou-li zachovány doklady, z nichž by bylo možné zjistit účel, pro který byla stavba povolena, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby vyhovuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

(3) Neplní-li vlastník stavby povinnost podle odstavce 1, stavební úřad mu nařídí, aby pořídil dokumentaci skutečného provedení stavby. Pokud není nezbytná úplná dokumentace skutečného provedení stavby, uloží stavební úřad pouze pořízení zjednodušené dokumentace (pasport stavby), pokud ji stavebník nepořídil sám.

(4) Není-li třeba dokumentaci pořízenou podle odstavce 1 nebo 3 doplnit, změnit nebo jinak přepracovat, stavební úřad ji ověří a po jednom ověřeném vyhotovení zašle vlastníkovvi stavby a obecnímu úřadu v jehož správním obvodu se stavba nachází, není-li sám stavebním úřadem.

(5) Za vlastníka stavby podle odstavců 1, 3 a 4 se považuje společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu<sup>36)</sup>.

(6) Rozsah a obsah dokumentace skutečného provedení stavby stanoví prováděcí právní předpis.

### **Změna v užívání stavby**

#### **§ 135**

(1) Stavbu lze užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, v certifikátu autorizovaného inspektora, v ohlášení stavby nebo v kolaudačním souhlasu.

(2) Změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, je přípustná jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. Ustanovení § 82 odst. 2 písm. c) tím není dotčeno.

(3) Změna v užívání stavby musí být v souladu se záměry územního plánování, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy.

(4) Pokud je změna v užívání stavby podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo stavební povolení, postupuje se podle § 113 až 125. Po dokončení změny stavby se podle okolností postupuje podle § 128, nebo 130.

#### **§ 136**

(1) Stavební úřad vydá souhlas se změnou v užívání stavby na základě oznámení osoby, která má ke stavbě vlastnické právo nebo

prokáže právo změnit užívání stavby. Oznámení obsahuje popis a odůvodnění zamýšlené změny, její rozsah a důsledky. K oznámení se připojí doklad o vlastnickém právu ke stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí, popřípadě souhlas vlastníka stavby se změnou v užívání a závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná zvláštními právními předpisy<sup>3)</sup>.

(2) Jestliže stavební úřad se změnou v užívání stavby souhlasí, zašle do 30 dnů ode dne jejího oznámení souhlas tomu, kdo změnu oznámil. V opačném případě rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, ve stejné lhůtě změnu v užívání stavby zakáže.

(3) Jestliže se změna dotýká práv třetích osob nebo vyžaduje podrobnější posouzení jejich účinků na okolí, stavební úřad do 30 dnů od oznámení změny písemně vyzoomí osobu, která ji oznámila, že změna podléhá rozhodnutí a zároveň určí podklady nezbytné pro řízení. Dnem jejich předložení je zahájeno řízení o změně v užívání stavby.

(4) Náležitosti obsahu oznámení, souhlasu a rozhodnutí o změně v užívání stavby stanoví prováděcí právní předpis.

### **Díl 3**

### **Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení**

#### **§ 137**

### **Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení**

(1) Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkou staveb uvedených v § 111. Jde-li o stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení podle § 112 odst. 2 písm. a) až e), připojí k ohlášení dokumentaci bouracích prací a doklad prokazující vlastnické právo ke stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

(2) Stavbu lze odstranit, pokud stavební úřad do 30 dnů ode dne ohlášení takového záměru nesdělí, že k odstranění je třeba povolení. Povinnosti vlastníka odstraňované stavby, stanovené zvláštními právními předpisy<sup>3)</sup>, nejsou dotčeny.

(3) Pokud stavební úřad stavebníkovi sdělí, že stavbu lze odstranit jen na základě povolení, určí současně, jaké podklady je třeba doplnit. Dnem jejich předložení stavebnímu úřadu je zahájeno řízení. Povolení k odstranění stavby podle odstavce 2 vydá stavební úřad rozhodnutím po projednání s účastníky řízení a dotčenými orgány.

(4) Vlastník stavby odpovídá za to, že odstranění stavby bude provedeno stavebním podnikatelem. Stavbu, která k uskutečnění nevyžaduje stavební povolení, může její vlastník odstranit svépomocí, pokud zajistí provádění stavebního dozoru.

(5) Odstranění terénních úprav a zařízení nevyžaduje ohlášení, pokud stavební úřad ve stavebním povolení nestanovil jinak. V takovém případě se použije ustanovení odstavců 1 až 4 příměře-ně.

(6) Pokud se ohlášený záměr odstranit stavbu, terénní úpravy nebo udržovací práce týkají nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny<sup>33)</sup>, a závazné stanovisko orgánu státní památkové péče stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru, stavební úřad ve lhůtě podle odstavce 2 stavebníkovi sdělí, že stavbu, terénní úpravy nebo zařízení lze odstranit jen na základě povolení.

(7) Náležitosti ohlášení, dokumentace bouracích prací a povolení stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 138

##### **Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení**

- (1) Stavební úřad nařídí vlastníku stavby odstranění stavby
- a) která svým závadným stavem ohrožuje život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstraní závadný stav stavby; jde-li o stavbu nebo zařízení, které jsou kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu<sup>33)</sup>,
  - b) prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, nebo
  - c) u níž bylo stavební povolení zrušeno podle § 185 odst. 5 a stavbu nelze zachovat.

(2) Stavbu uvedenou v odstavci 1 písm. b) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

- a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území,
- b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,
- c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.

(3) U stavby prováděné či provedené bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu vyžadovaného tímto zákonem anebo v rozporu s ním, stavební úřad zahájí řízení o jejím odstranění. Pokud půjde o stavbu uvedenou v odstavci 2, stavebník nebo vlastník požádá o její dodatečné povolení a předloží podklady ve stejném rozsahu jako k žádosti o stavební povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti; v tomto řízení postupuje podle § 119 až 123. Bude-li stavba dodatečně povolena, řízení o odstranění stavby zastaví.

(4) Bude-li předmětem dodatečného povolení stavba již dokončená, může v něm stavební úřad vyjádřit souhlas s jejím užíváním. U dokončené stavby, kterou lze užívat jen na základě kolaudačního souhlasu, vyzve stavební úřad stavebníka k podání žádosti o jeho vydání.

(5) Stavební úřad nařídí odstranění dočasné stavby, u které uplynula stanovená doba jejího trvání. Pokud vlastník stavby požádá o prodloužení doby trvání stavby nebo o změnu v jejím užívání, stavební úřad řízení o odstranění stavby přeruší a vede řízení o podané žádosti; na řízení se příměře-ně vztahuje ustanovení § 136. Bude-li žádosti vyhověno, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví.

(6) Pokud je třeba nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby, u které byly bez stavebního povolení nebo sdělení stavebního úřadu k ohlášení anebo v rozporu s ním provedeny stavební úpravy spočívající v odstranění některé části stavby, postupuje stavební úřad podle odstavce 3.

(7) U terénních úprav a u zařízení se postupuje podle odstavců 1 až 4 obdobně.

#### § 139

(1) V povolení nebo nařízení odstranění stavby, terénních úprav anebo zařízení stanoví stavební úřad podmínky vyplývající z technických požadavků na stavby, podmínky pro archivování dokumentace, popřípadě požadavky k úpravě pozemku po odstranění stavby. Může též uložit vlastníku stavby povinnost předložit návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení či ke kompenzaci případných negativních důsledků na životní prostředí v okolí stavby.

(2) Jestliže o odstranění stavby rozhodl soud, požádá povinná osoba stavební úřad o stanovení podmínek pro odstranění stavby; rozhodnutí, kterým se podmínky stanoví, je prvním úkonem v řízení.

#### § 140

(1) Náklady na odstranění stavby nese její vlastník.

(2) Vlastník odstraňované stavby odpovídá za škodu, která v souvislosti s odstraňováním stavby vznikla na sousední stavbě nebo pozemku, pokud nebyla způsobena jejich závadným stavem. Náklady nutných zabezpečovacích prací, které je nutno provést pro závadný stav sousední stavby, nese vlastník této stavby.

Hlava II  
**Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu**

§ 141

**Společné zásady**

(1) Stavební úřady vykonávají soustavný dozor nad zajišťováním ochrany veřejných zájmů, ochrany práv a oprávněných zájmů právnických a fyzických osob a nad plněním jejich povinností vyplývajících z tohoto zákona a právních předpisů vydaných k jeho provedení.

(2) Stavební úřad je oprávněn ve veřejném zájmu

- a) provádět kontrolní prohlídky stavby,
- b) nařizovat neodkladné odstranění stavby,
- c) nařizovat nutné zabezpečovací práce na stavbě,
- d) nařizovat nezbytné úpravy na stavbě, stavebním pozemku nebo na zastavěném stavebním pozemku,
- e) nařizovat provedení udržovacích prací,
- f) nařizovat vyklizení stavby,
- g) ukládat opatření na sousedním pozemku nebo stavbě.

(3) Veřejným zájmem se rozumí požadavek, aby

- a) stavba byla prováděna v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu,
- b) stavba byla užívána jen k povolenému účelu,
- c) stavba neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsobovala jiné škody či ztráty,
- d) se při výstavbě a užívání stavby a stavebního pozemku předcházelo důsledkům živelních pohrom nebo náhlých havárií, čelilo jejich účinkům nebo aby se nebezpečí takových účinků snížilo,
- e) byly odstraněny stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě anebo na stavebním pozemku, včetně překážek bezbariérového užívání stavby.

(4) Ustanovení odstavce 2 se vztahuje obdobně na terénní úpravy a zařízení.

(5) Stavební úřad v rozhodnutí odůvodní konkrétní veřejný zájem, který zásah vyžaduje.

**Kontrolní prohlídka stavby**

§ 142

(1) Stavební úřad provádí kontrolní prohlídku rozestavěné stavby ve fázi uvedené v podmínkách stavebního povolení, v plánu kontrolních prohlídek stavby, před vydáním kolaudačního souhlasu a v případech, kdy má být nařízeno neodkladné odstranění stavby, nutné zabezpečovací práce, nezbytné úpravy nebo vyklizení stavby; může provést kontrolní prohlídku též u nařízených udržovacích

prací, u odstraňované stavby a v jiných případech, kdy je to pro plnění úkolů stavebního řádu potřebné.

(2) Při kontrolní prohlídce stavební úřad zjišťuje zejména

- a) dodržení rozhodnutí nebo jiného opatření stavebního úřadu týkajícího se stavby anebo pozemku,
- b) zda je stavba prováděna technicky správně a v náležité kvalitě, popřípadě použití stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí,
- c) stavebně technický stav stavby, zda není ohrožován život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí,
- d) zda prováděním nebo provozem stavby není nad přípustnou míru obtěžováno její okolí, jsou prováděny předepsané zkoušky a zda je veden stavební deník, jednoduchý záznam o stavbě nebo kniha o užívání stavby,
- e) zda stavebník plní povinnosti vyplývající z § 161,
- f) zda je stavba užívána jen k povolenému účelu a stanoveným způsobem,
- g) zda je řádně prováděna údržba stavby,
- h) zda je zajištěna bezpečnost při odstraňování stavby.

(3) Kontrolní prohlídky a přijatá opatření, jakož i splnění uložených opatření se zaznamenají do stavebního deníku nebo do jednoduchého záznamu o stavbě, u dokončených staveb do knihy o užívání stavby. O průběhu a výsledku kontrolní prohlídky se podle potřeby pořídí též protokol.

(4) Na výzvu stavebního úřadu jsou podle povahy věci povinni zúčastnit se kontrolní prohlídky vedle stavebníka též projektant, stavbyvedoucí a osoba vykonávající stavební dozor. Ke kontrolní prohlídce stavební úřad podle potřeby přizve též dotčené orgány, autorizovaného inspektora nebo koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působící-li na staveništi.

(5) Stavební úřad vede jednoduchou evidenci o vykonaných kontrolních prohlídkách jednotlivých staveb. Z této evidence musí být patrné, kdy byla kontrolní prohlídka provedena, které stavby se týkala a jaký je její výsledek.

(6) Na provádění prohlídek stavby se nevztahují zvláštní právní předpisy o státní kontrole<sup>43)</sup>. Pro vstup na pozemek a do stavby při kontrolní prohlídce platí ustanovení § 75 odst. 3 až 7 obdobně.

§ 143

(1) Stavební úřad může při kontrolní prohlídce schválit změnu stavby před jejím dokončením (§ 126 odst. 3).

(2) Zjistí-li stavební úřad při kontrolní prohlídce stavby závažnou nebo vyžaduje-li to přesnost a úplnost zjištění podle odstavce 2, vyzve podle povahy věci stavebníka, osobu, která zabezpečuje odborné vedení provádění stavby a má pro tuto činnost oprávnění podle zvláštního právního předpisu<sup>15)</sup> (dále jen „stavbyvedoucí“)

43) Zákon č. 552/1991 Sb., o státní kontrole, ve znění pozdějších předpisů.



nebo osobu vykonávající stavební dozor anebo vlastníka stavby, aby ve stanovené lhůtě zjednali nápravu. Stavební úřad může tyto osoby rovněž vyzvat, aby předložily potřebné doklady, například certifikáty o vhodnosti použitých stavebních výrobků.

(3) Nebude-li výzvě ve stanovené lhůtě vyhověno, vydá stavební úřad rozhodnutí, kterým zjednaní nápravy nařídí; při provádění stavby může rozhodnout o přerušení prací a stanovit podmínky pro jejich pokračování. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, rozhodne bez předchozí výzvy. Rozhodnutí stavebního úřadu je prvním úkonem v řízení, odvolání proti němu nemá odkladný účinek.

(4) Pokud je stavba prováděna bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu anebo v rozporu s ním, vyzve stavební úřad stavebníka k bezodkladnému zastavení prací a zahájí řízení podle § 138 odst. 3. Není-li výzvě vyhověno, stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým nařídí zastavení prací na stavbě. Rozhodnutí je prvním úkonem v řízení, odvolání proti němu nemá odkladný účinek.

(5) Ustanovení § 142 a 143 a ustanovení odstavců 1 až 4 platí přiměřeně i pro kontrolní prohlídku staveb podle § 111 a 112, výrobku, který plní funkci stavby, terénních úprav a zařízení a pro kontrolní prohlídku na stavebním pozemku.

(6) Rozsah a obsah dokumentace pro provádění stavby, náležitosti výzvy a rozsah zjišťování prováděného při kontrolní prohlídce rozestavěné stavby stanoví prováděcí právní předpis.

### **Neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce**

#### **§ 144**

(1) Stavební úřad nařídí vlastníku stavby neodkladné odstranění stavby a zabezpečí její odstranění, jsou-li ohroženy životy osob nebo zvířat tím, že stavba hrozí zřícením.

(2) Stavební úřad nařídí vlastníku stavby provedení nutných zabezpečovacích prací, jestliže stavba svým technickým stavem ohrožuje zdraví a životy osob nebo zvířat, není-li nutné ji neodkladně odstranit.

(3) Hrozí-li nebezpečí z prodlení, zajistí odstranění stavby nebo nutné zabezpečovací práce podle odstavců 1 a 2 stavební úřad prostřednictvím stavebního podnikatele, který je k jejich provedení odborně vybaven; takovému podnikateli může stavební úřad provedení prací nařídít.

(4) V případech uvedených v odstavcích 1 a 2 stavební úřad kontrolní prohlídkou stavby, na kterou přizve účastníky řízení, zjišťuje pouze její skutečný stav a rozhodne o nařízení neodkladného odstranění stavby, nutných zabezpečovacích prací, popřípadě vyklizení stavby. Odvolání proti rozhodnutí nemá odkladný účinek.

(5) Odstranění stavby, nutné zabezpečovací práce, popřípadě vyklizení stavby může stavební úřad nařídít i bez předchozího jednání s vlastníkem stavby.

(6) Náklady vynaložené na neodkladné odstranění stavby a na nutné zabezpečovací práce nese vlastník stavby. Pokud stavební úřad zajistil provedení prací podle odstavce 3 stavebním podnikatelem a vlastník se s tímto podnikatelem nedohodl na úhradě nákladů, uhradí je a na vlastníkově vymáhá obec, jejíž obecní úřad je stavebním úřadem.

#### **§ 145**

(1) Neodkladné odstranění stavby, provedení nutných zabezpečovacích prací, popřípadě vyklizení stavby může stavební úřad nařídít i ústně při kontrolní prohlídce, pokud jsou závadným stavem stavby bezprostředně ohroženy životy a zdraví osob nebo zvířat.

(2) O průběhu kontrolní prohlídky podle odstavce 1 pořídí stavební úřad protokol, který obsahuje zjištěné skutečnosti a má náležitosti potvrzení o ústně vyhlášeném rozhodnutí podle správního řádu; obdrží jej účastníci kontrolní prohlídky. Písemné vyhotovení vyhlášeného rozhodnutí doručí stavební úřad účastníkům řízení bez zbytečného odkladu dodatečně.

(3) Zvláštní právní předpisy upravující postup při řešení havarijních stavů a zabezpečovacích prací<sup>44)</sup> nejsou dotčeny.

#### **§ 146**

### **Nezbytné úpravy**

(1) Stavební úřad může nařídít vlastníku stavby, stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku nezbytné úpravy

- a) jimiž se docílí, aby užívání stavby nebo jejího zařízení neohrožovalo životní prostředí, nepřiměřeně neobtěžovalo její uživatele a okolí hlukem, exhalacemi včetně zápachu, otřesy, vibracemi, účinky neionizujícího záření anebo světelným zářením,
- b) jimiž se odstraňují jiné hygienické, bezpečnostní, požární a provozní závady a závady na elektrickém zařízení stavby,
- c) jimiž bude vyhověno požadavkům obrany, bezpečnosti a ochrany obyvatelstva uplatněným příslušnými orgány (§ 184),
- d) v zájmu bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích,
- e) spočívající v připojení stavby na technickou infrastrukturu a dále úpravy, jimiž se stavba vybavuje sociálním nebo jiným hygienickým zařízením,
- f) k zajištění účinného odvádění a zneškodňování odpadních vod v souladu s právními předpisy, k usnadnění průtoku přívalových vod nebo k zamezení vnikání povrchových vod do staveb a na přilehlé pozemky,

44) Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.



- g) spočívající v konzervaci rozestavěné stavby, jejíž provádění bylo přerušeno nebo zastaveno,
- h) jimiž se zajišťuje bezbariérový přístup a užívání pozemku nebo stavby<sup>3)</sup>,
- i) jimiž se zajišťuje ochrana architektonického a archeologického dědictví.

(2) Ustanovení odstavce 1 platí přiměřeně i pro terénní úpravy a zařízení podle tohoto zákona.

(3) Nevyžaduje-li nezbytná úprava, která má být nařízena, projektovou dokumentaci nebo jiné podklady, nařídí stavební úřad provedení úpravy a stanoví rozsah, způsob a podmínky jejich provedení.

(4) Vyžaduje-li provedení nezbytných úprav projektovou dokumentaci nebo jiné podklady, stavební úřad nejdříve nařídí jejich opatření vlastníku stavby nebo stavebního pozemku, na kterých mají být úpravy provedeny, a stanoví lhůtu k jejich předložení. Současně rozhodne o poskytnutí zálohy stavebního příspěvku na úhradu nákladů na pořízení této dokumentace a o podmínkách jejího vyplacení. Nesplní-li vlastník uloženou povinnost, opatří potřebné podklady stavební úřad na jeho náklad; na tento postup musí vlastníka předem upozornit.

(5) Po opatření dokumentace či jiných podkladů postupuje stavební úřad obdobně jako v odstavci 3. Ukončení prací spojených s nezbytnými úpravami vlastníku stavby nebo stavebního pozemku oznámí stavebnímu úřadu.

## § 147

### Stavební příspěvek

(1) Vlastníku stavby, stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku, kterému bylo nařízeno provedení nezbytných úprav podle § 146 odst. 1 písm. c) až i) nebo nezbytných opatření podle zvláštního právního předpisu<sup>45)</sup>, náleží na úhradu nákladů stavební příspěvek, pokud o něj požádá. Stavební příspěvek může být poskytnut na úhradu pouze části nákladů, jestliže nezbytné úpravy přináší také změny, které jsou v zájmu vlastníka.

(2) V žádosti o poskytnutí příspěvku musí být uvedeno, pro které nařízené nezbytné úpravy je příspěvek požadován a v jaké výši.

(3) Stavební příspěvek se poskytuje v penězích. S výjimkou úprav nařízených podle § 146 odst. 1 písm. c) příspěvek poskytuje stavební úřad, který nezbytné úpravy nařídil. O poskytnutí příspěvku vydává rozhodnutí, ve kterém stanoví výši příspěvku a způsob jeho poskytnutí. Účastníkem řízení je pouze žadatel.

(4) Stavební příspěvek se neposkytne, mají-li být nařízenými nezbytnými úpravami odstraněny závady vzniklé porušením nebo

neplněním povinností vlastníka, stanovených tímto zákonem či jiným právním předpisem. Příspěvek se též neposkytne, lze-li zajistit úhradu nákladů na provedení nařízených nezbytných úprav nebo na zpracování projektové dokumentace podle zvláštních právních předpisů.

(5) Obsahové náležitosti rozhodnutí o poskytnutí příspěvku stanoví prováděcí právní předpis.

## § 148

### Údržba stavby

(1) Není-li stavba řádně udržována a její vlastník neuposlechne výzvy stavebního úřadu k provedení udržovacích prací, stavební úřad mu nařídí zjednání nápravy. Náklady udržovacích prací nese vlastník stavby. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni umožnit provedení nařízených udržovacích prací.

(2) U stavby určené k užívání veřejností může stavební úřad nařídít jejímu vlastníku, aby mu předložil časový a věcný plán udržovacích prací na jednotlivých částech stavby a na technologickém či jiném zařízení.

## § 149

### Vyklizení stavby

(1) Jestliže jsou závadami na stavbě bezprostředně ohroženy životy nebo zdraví osob či zvířat, anebo má být nařízeno neodkladné odstranění stavby nebo nutné zabezpečovací práce podle § 144 odst. 1 a 2, stavební úřad nařídí všem osobám, které se ve stavbě zdržují, aby ji neprodleně vyklidily. Podle okolností též nařídí, aby ze stavby byla vyvedena zvířata.

(2) Stavební úřad může nařídít provedení vyklizovacích prací oprávněné osobě<sup>2)</sup>, která je způsobilá vyklizení provést. Může jí též nařídít odstranění přenosných věcí nebo i částí stavby a zařízení, které je možné bez ohrožení života a zdraví osob ze stavby vyjmout.

(3) Nařizuje-li stavební úřad vyklizení stavby a hrozí nebezpečí z prodlení, omezí řízení na zjištění stavu kontrolní prohlídkou a na vydání ústního nařízení k vyklizení; o jeho obsahu musí být sepsán protokol. Ústně vydané nařízení k vyklizení oznámí stavební úřad vyklizovaným osobám, vlastníku stavby, vyklizující osobě a obci nejpozději do 3 dnů písemně.

(4) Má-li být nařízeno vyklizení bytu nebo místnosti sloužící k bydlení, musí být pro vyklizované osoby zajištěno alespoň přístřeší<sup>46)</sup>; obce jsou povinny v mezích své působnosti na výzvu stavebního úřadu poskytnout potřebnou součinnost.

45) § 35 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění zákona č. 102/2000 Sb.

46) Občanský zákoník.

(5) Zvláštní právní předpisy upravující vyklizování staveb pro bezprostřední ohrožení života nebo zdraví osob <sup>44)</sup> nejsou dotčeny.

## § 150

### Provádění prací ze sousedního pozemku nebo stavby

(1) Pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, údržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě. Účastníkem řízení je ten, v jehož prospěch má být povinnost uložena, a ten, z jehož pozemku nebo stavby mají být práce prováděny.

(2) Ten, v jehož prospěch byla povinnost podle odstavce 1 uložena, musí dbát, aby co nejméně rušil užívání sousedních pozemků nebo staveb a aby prováděnými pracemi nevznikly škody, kterým je možno zabránit. Po skončení prací je povinen uvést sousední pozemek nebo stavbu do předchozího stavu; nesplní-li tuto povinnost nebo nedojde k jiné dohodě, postupuje se podle zvláštních právních předpisů o náhradě škody.

## § 151

### Účastníci řízení

(1) Účastníkem řízení podle § 144, 146, 148 a 149 je osoba, která má vlastnické právo nebo jiné věcné právo k dotčeným pozemkům a stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, jestliže toto právo může být rozhodnutím přímo dotčeno.

(2) Nájemci bytů a nebytových prostor jsou účastníky řízení, jen pokud jejich práva vyplývající z nájmu mohou být přímo dotčena realizací nařízení stavebního úřadu podle odstavce 1.

(3) Účastníkem řízení je i stavební podnikatel, kterému má být nařízeno provedení neodkladného odstranění stavby nebo nutných zabezpečovacích prací podle § 144 odst. 3, a oprávněná osoba <sup>2)</sup>, které bylo nařízeno provedení vyklizovacích prací podle § 149 odst. 2.

(4) Uplatní-li účastník řízení podle odstavce 1 až 3 námitku občanskoprávní povahy, o které stavební úřad nemůže rozhodnout na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek dotčených orgánů nebo technických norem, a jde o řízení, kde hrozí nebezpečí z prodlení, učiní si stavební úřad o námitce úsudek a rozhodne ve věci. Účastníka řízení poučí o právu uplatnit námitku u soudu.

## Hlava III Autorizovaný inspektor

## § 152

(1) Autorizovaným inspektorem může ministr pro místní rozvoj, po vyjádření České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (dále jen „Komora“), jmenovat fyzickou osobu, která

- a) požádala o jmenování autorizovaným inspektorem,
- b) dosáhla magisterského vzdělání architektonického nebo stavebního směru a je autorizovanou osobou podle zvláštního právního předpisu <sup>15)</sup>,
- c) prokázala nejméně 15 let praxe v projektové činnosti nebo v odborném vedení provádění staveb anebo na stavebním úřadu, má-li osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu <sup>16)</sup>,
- d) prokázala svou bezúhonnost výpisem z evidence rejstříku trestů ne starším 3 měsíců,
- e) prokázala právní a odborné znalosti a zkušenosti potřebné pro výkon funkce při zkoušce před odbornou komisí, jejíž členy jmenuje a odvolává ministr pro místní rozvoj.

(2) Za podmínek stanovených v odstavci 1 písm. a), b), d) a e) může být autorizovaným inspektorem výjimečně jmenován i odborník z vysoké školy, výzkumného pracoviště nebo vědeckého ústavu, i když nespĺňuje předepsanou praxi.

(3) Při podání žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem je uchazeč povinen zaplatit správní poplatek podle zvláštního právního předpisu <sup>17)</sup>.

(4) Autorizovaný inspektor je pro výkon funkce jmenován s působností pro celé území České republiky na dobu 10 let. Tato doba může být na jeho žádost prodloužena bez vykonání zkoušky nejvýše o deset roků, jestliže prokazatelně činnost autorizovaného inspektora soustavně vykonával.

(5) Obsahové náležitosti žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem stanoví prováděcí právní předpis.

## § 153

- (1) Funkce autorizovaného inspektora zaniká
- a) smrtí nebo prohlášením za mrtvého,
  - b) písemným prohlášením autorizovaného inspektora o ukončení činnosti doručeným ministru pro místní rozvoj,
  - c) uplynutím lhůty podle § 152 odst. 4, nebo
  - d) dnem právní moci rozhodnutí soudu, kterým byl autorizovaný inspektor zbaven způsobilosti k právním úkonům nebo kterým byla jeho způsobilost k právním úkonům omezena.

(2) Ministr pro místní rozvoj rozhodne o odvolání autorizovaného inspektora

- a) jestliže při své činnosti opakovaně nebo závažně porušil veřejně

zájmy, které měl chránit, nebo se dopustil jednání neslučitelného s postavením autorizovaného inspektora, nebo  
b) pokud přestal být osobou bezúhonnou podle § 154.

(3) Ministr pro místní rozvoj může rozhodnout o odvolání autorizovaného inspektora též pro jeho nečinnost delší než 3 roky.

(4) Činnost autorizovaného inspektora není živností podle zvláštního právního předpisu<sup>47)</sup> a může být vykonávána jako svobodné povolání.

(5) Právnícké osoby mohou se souhlasem ministerstva vykonávat činnost autorizovaného inspektora jen pokud zabezpečí její výkon osobami uvedenými v § 152 odst. 1 a 2. Při podání žádosti o souhlas je žadatel povinen zaplatit správní poplatek podle zvláštního právního předpisu<sup>47)</sup>.

#### § 154

(1) Za bezúhonnou se pro účely jmenování autorizovaným inspektorem nepovažuje osoba

- a) která byla pravomocně odsouzena za trestný čin, který spáchala v souvislosti s přípravou nebo prováděním stavby anebo s činností autorizovaného inspektora podle tohoto zákona,
- b) které byla Komorou pravomocně uložena jako disciplinární opatření pokuta nebo pozastavení či odnětí autorizace, nebylo-li k návrhu autorizované osoby zrušeno soudem<sup>48)</sup>.

(2) Komora bezodkladně uvědomí ministra pro místní rozvoj o pravomocném uložení disciplinárního opatření autorizovanému inspektorovi.

#### § 155

(1) Autorizovaný inspektor vykonává svoji činnost za úplatu, která se sjednává písemnou smlouvou. Ve smlouvě může být sjednána i úhrada vynaložených nákladů.

(2) Autorizovaný inspektor odpovídá za škodu způsobenou výkonem své činnosti. Před započatím činnosti a po celou dobu jejího trvání musí mít uzavřeno pojištění z odpovědnosti za škodu. Na požádání osoby, se kterou uzavírá smlouvu podle odstavce 1, je povinen sdělit výši částky, na kterou je pojištěn.

(3) Autorizovaný inspektor je povinen vést o svých úkonech evidenci a uchovávat ji po dobu nejméně 5 let. Při tom postupuje podle zvláštního právního předpisu<sup>49)</sup>.

#### § 156

Autorizovaný inspektor odpovídá za odbornou úroveň jím zpracovaných a vydaných certifikátů, stanovisek, jakož i jiných dokumentů a prováděných úkonů, za řádné a nestranné posouzení zjištěných skutečností, dokumentace stavby a dalších podkladů podle požadavků stanovených v tomto zákoně odpovídá rovněž za návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.

#### § 157

Autorizovaný inspektor nesmí svoji činnost vykonávat u staveb, na kterých se podílel, podílí nebo má podíllet při jejich přípravě anebo provádění sám nebo osoba jemu blízká, kterou se pro účely tohoto zákona rozumí

- a) příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel,
- b) osoby, s nimiž je ve vztahu
  1. obchodním jako společník společnosti nebo jako účastník sdružení anebo jako člen družstva;
  2. pracovním nebo služebním.

#### § 158

(1) Autorizovaný inspektor je oprávněn na základě smlouvy se stavebníkem a na jeho náklad

- a) osvědčit způsobem stanoveným v § 125, že navrhovaná stavba může být provedena,
- b) zpracovat odborný posudek pro vydání kolaudačního souhlasu nebo pro jiné účely podle tohoto zákona,
- c) dohlížet na provádění stavby.

(2) Autorizovaný inspektor je povinen na výzvu stavebního úřadu a na jeho náklad poskytnout v rozsahu své odborné kvalifikace expertní součinnost.

(3) Autorizovaný inspektor je povinen dbát soustavným vzděláváním o prohlubování svých odborných a právních znalostí potřebných pro řádný výkon funkce. K tomu vedle samostatného studia využívá zejména vzdělávací akce organizované Komorou a vysokými školami. Účast na vzdělávacích akcích je autorizovaný inspektor povinen na výzvu Komory nebo ministerstva prokázat.

#### § 159

(1) Provádění přípravy a zkoušek uchazečů, vedení evidence autorizovaných inspektorů a další úkony s tím související, organizace zajišťuje Komora. K zabezpečení jednotného postupu se zřizuje společný koordinační orgán schvalovaný na návrh Komory ministrem pro místní rozvoj. Náklady spojené s přípravou na zkoušku a s jejím vykonáním nese uchazeč.

47) Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích.

48) § 22 odst. 3 zákona č. 360/1992 Sb., ve znění zákona č. 224/2003 Sb.

49) Zákon č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů.

(2) Komora shromažďuje, eviduje, aktualizuje a poskytuje informace nezbytné pro činnost autorizovaného inspektora. Na úhradu nákladů spojených s touto činností se autorizovaný inspektor každoročně podílí příspěvkem ve prospěch Komory. Výši příspěvku určí Komora se souhlasem ministerstva na podkladě kalkulace nákladů na zabezpečení činnosti podle první věty.

(3) Postup při jmenování členů koordinačního orgánu a jeho činnost, přípravu, provádění a obsah zkoušek a náležitosti a způsob vedení evidence autorizovaných inspektorů stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 160

(1) Ministerstvo dozírá na přípravu ke zkoušce, na osnovy a postup při provádění zkoušek, na podklady pro jmenování a odvolávání autorizovaných inspektorů, na činnost Komory a výkon agendy s tím související. V součinnosti se stavebními úřady vykonává též dohled nad činností autorizovaných inspektorů a může dát návrh na opatření podle § 153 odst. 2.

(2) Na provádění zkoušek autorizovaných inspektorů se nevztahuje správní řád.

### Hlava IV

#### Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě staveb

#### § 161

##### Stavebník

(1) Stavebník je povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; tato povinnost se týká i terénních úprav a zařízení. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. Tyto povinnosti má i u staveb a jejich změn nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení nebo u jiného obdobného záměru, například zřízení reklamního zařízení. U staveb prováděných svépomocí je stavebník rovněž povinen uvést do souladu prostorové polohy stavby s ověřenou projektovou dokumentací. O zahájení prací na stavbách osvobozených od povolení je povinen v dostatečném předstihu informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené.

(2) Stavebník je povinen pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit předepsanou dokumentaci. Vyžaduje-li zákon zpracování projektové dokumentace osobou k tomu oprávněnou, je stavebník povinen zajistit zpracování projektové dokumentace takovou osobou, pokud nemá potřebné oprávnění sám.

(3) Při provádění stavby, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu, je stavebník povinen

a) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno a příjmení stavbyvedoucího nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor;

změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu,

- b) před zahájením stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení stavby a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního souhlasu; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,
- c) zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,
- d) ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídky se zúčastnit,
- e) ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby; tuto povinnost má stavebník i u staveb podle § 111.

(4) U stavby financované z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby.

#### § 162

##### Stavbyvedoucí a stavební dozor

(1) Stavbyvedoucí je povinen řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu (§ 178), popřípadě jiných technických předpisů a technických norem.

(2) Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad při provádění stavby a oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo autorský dozor projektanta, pokud jsou dřízeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

(3) Osoba vykonávající stavební dozor odpovídá spolu se stavebníkem za soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací, za dodržení obecných požadavků na výstavbu, za bezbariérové užívání stavby a jiných technických předpisů a za dodržení rozhodnutí a jiných opatření vydaných k uskutečnění stavby.

(4) Osoba vykonávající stavební dozor sleduje způsob a postup provádění stavby, zejména bezpečnost instalací a provozu technických zařízení na staveništi, vhodnost ukládání a použití stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí a vedení stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě; působí k odstranění závad při provádění stavby, a pokud se jí nepodaří takové závady v rámci vykonávání dozoru odstranit, oznámí je stavebnímu úřadu.

**Vlastník stavby a zařízení**

- (1) Vlastník stavby je povinen
- udržovat stavbu podle § 3 odst. 4 po celou dobu její existence,
  - neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy či zdraví osob nebo zvířat,
  - umožnit kontrolní prohlídku stavby, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
  - uchovávat stavební deník po dobu 10 let od vydání kolaudačního souhlasu, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační souhlas nevyžaduje,
  - uchovávat po celou dobu trvání stavby dokumentaci jejího skutečného provedení, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy, ověřenou projektovou dokumentaci, knihu o užívání stavby, popřípadě jiné důležité doklady týkající se stavby.

- (2) Vlastník zařízení, které podléhá tomuto zákonu, je povinen
- udržovat zařízení v řádném stavu po celou dobu jeho existence,
  - neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na zařízení, které ohrožují životy či zdraví osob nebo zvířat,
  - umožnit kontrolní prohlídku zařízení, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
  - uchovávat dokumentaci skutečného provedení zařízení, rozhodnutí, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se zařízení po celou dobu jeho existence.

Právnícké a fyzické osoby podnikající ve výstavbě a vlastníci staveb jsou povinni bezodkladně ohlašovat ministerstvu a příslušnému stavebnímu úřadu havárie a často se opakující poruchy staveb a výsledky šetření jejich příčin, došlo-li při nich ke ztrátám na životech, k ohrožení životů osob nebo ke značným škodám.

**Požadavky na stavby**

(1) Pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při udržování a užívání stavby včetně bezbariérového užívání stavby, ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.

(2) Výrobky pro stavbu, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a představují zvýšenou míru ohrožení oprávněných zájmů, jsou stanoveny a posuzovány podle zvláštních právních předpisů<sup>40)</sup>.

**Stavební deník**

(1) Při provádění stavby vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu musí být veden stavební deník, do něhož se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se provádění stavby; u ohlašovaných staveb uvedených v § 112 odst. 2 písm. f) až j) a n) a písm. l), m), o) a p) postačí jednoduchý záznam o stavbě.

(2) Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě je povinen vést zhotovitel stavby, u stavby prováděné svépomocí stavebník. Záznamy do nich jsou oprávněni provádět stavebník, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, osoba provádějící kontrolní prohlídku stavby a osoba odpovídající za provádění vybraných zeměměřických prací. Záznamy jsou dále oprávněny provádět osoby vykonávající technický dozor stavebníka a autorický dozor, jsou-li takové dozory zřízeny, koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi, autorizovaný inspektor u stavby, pro jejíž provedení vydal certifikát podle § 125 a další osoby oprávněné plnit úkoly správního dozoru podle zvláštních právních předpisů<sup>41)</sup>.

(3) Po dokončení stavby předá její zhotovitel originál stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě stavebníkovi.

(4) Obsahové náležitosti stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě a způsob jejich vedení stanoví prováděcí právní předpis.

## ČÁST PÁTÁ SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

### Hlava I

#### Vybrané činnosti ve výstavbě a součinnost vlastníků technické infrastruktury

**Vybrané činnosti ve výstavbě**

(1) Vybrané činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu<sup>15)</sup>. Vybranými činnostmi jsou projektová činnost ve výstavbě, kterou se rozumí zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie, dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro ohlašované stavby podle § 112 odst. 2 písm. a) až d), pro provádění stavby a pro nezbytné úpravy, a odborné vedení provádění stavby nebo její změny.

(2) Projektovou dokumentací je dokumentace pro vydání stavebního povolení, projektová dokumentace ohlášení stavby podle



§ 112 odst. 2 písm. a) až d), projektová dokumentace pro provádění stavby a projektová dokumentace pro nezbytné úpravy podle § 146.

## § 168

### Projektová činnost ve výstavbě

(1) Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány.

(2) Projektant odpovídá za správnost a úplnost jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a obecných požadavků na výstavbu, vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru. Statické, popřípadě jiné výpočty musí být vypracovány tak, aby byly kontrolovatelné. Není-li projektant způsobilý některou část projektové dokumentace zpracovat sám, je povinen k jejímu zpracování přizvat osobu s oprávněním pro příslušný obor nebo specializaci, která odpovídá za jí zpracovaný návrh. Odpovědnost projektanta za projektovou dokumentaci stavby jako celku tím není dotčena.

(3) Dokumentaci ohlašovaných staveb uvedených v § 112 odst. 2 písm. e) až i) a n) může kromě projektanta zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb. Na tuto osobu se přiměřeně vztahuje ustanovení odstavce 2.

## § 169

### Provádění staveb

(1) Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, která při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, pokud v odstavci 3 a 4 není stanoveno jinak. Dále je povinna zabezpečit, aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění<sup>50)</sup>, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.

(2) Zhotovitel stavby je povinen provádět stavbu v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, dodržet obecné požadavky na výstavbu, popřípadě jiné technické předpisy a technické normy a zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

50) Například zákon č. 360/1992 Sb., zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

- (3) Svépomocí může stavebník sám pro sebe provádět
- stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce uvedené v § 111,
  - stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce uvedené v § 112, pokud u nich stavební úřad nestanovil, že vyžadují stavební povolení,
  - jinou stavbu, popřípadě stavbu uvedenou v § 112, u níž bylo stanoveno, že vyžaduje stavební povolení, jen pokud to stavební úřad na žádost stavebníka povolí s ohledem na stavebně technickou nenáročnost stavby, zajištění jejího bezpečného provádění a ochrany okolí.

(4) Stavby uvedené v odstavci 3 lze provádět svépomocí, pokud stavebník zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý. Jde-li však o stavbu pro bydlení, změnu stavby, která je kulturní památkou nebo stavbu uvedenou v odstavci 3 písmeno c), je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.

## § 170

### Vlastníci technické infrastruktury

(1) Vlastníci technické infrastruktury jsou povinni vést o ní evidenci, která musí obsahovat polohové a výškové umístění a ochranu. Na žádost pořizovatele územně analytických podkladů, územně plánovací dokumentace, obecního úřadu, žadatele o vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, stavebníka nebo osoby jím zmocněné, sdělí vlastník technické infrastruktury ve lhůtě do 30 dnů údaje o její poloze, podmínkách napojení, ochrany a další údaje nezbytné pro projektovou činnost a provedení stavby.

(2) Na výzvu orgánů územního plánování a stavebního úřadu jsou vlastníci technické infrastruktury povinni jim poskytnout nezbytnou součinnost při plnění úkolů podle tohoto zákona.

## Hlava II

### Evidence územně plánovací činnosti, ukládání písemností a nahlížení do nich

## § 171

(1) Evidenci územně plánovací činnosti vede ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu a vkládá do ní data na návrh Ministerstva obrany.

- (2) Předmětem evidence územně plánovací činnosti jsou data o
- územně plánovací dokumentací a průběhu jejího pořizování,
  - zastavitelných plochách nad 10 ha a účelu jejich využití,
  - územních studiích.



(3) Evidence územně plánovací činnosti se zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(4) Krajský úřad, popřípadě jím pověřené úřady územního plánování, vkládá data do evidence územně plánovací činnosti za svůj správní obvod.

(5) Úřad územního plánování podává krajskému úřadu návrhy na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti za svůj správní obvod.

(6) Obecní úřad, který splňuje podmínky pro výkon pořizovatele, podává krajskému úřadu návrhy na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.

#### § 172

(1) Politiku územního rozvoje a zprávu o jejím uplatňování ukládá ministerstvo.

(2) Ministerstvo zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup schválenou politiku územního rozvoje a zprávu o jejím uplatňování, a místo, kde je možné do ní a do její dokladové dokumentace nahlížet, a zašle jí krajským úřadům.

#### § 173

(1) Zásady územního rozvoje, včetně dokladů o jejich pořizování ukládá krajský úřad; zásady územního rozvoje opatřené záznamem o účinnosti se poskytují v rozsahu potřebném pro výkon působnosti stavebním úřadům, úřadům územního plánování na území kraje a krajským úřadům sousedních krajů. Zásady územního rozvoje opatřené záznamem o účinnosti krajský úřad zasílá ministerstvu.

(2) Krajský úřad zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup vydané zásady územního rozvoje spolu s usnesením zastupitelstva kraje a místa, kde je možné do nich a do dokladové dokumentace nahlížet; toto oznámí dotčeným orgánům neuvedeným v odstavci 1 jednotlivě. Krajský úřad rovněž zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje schválenou zastupitelstvem kraje.

#### § 174

(1) Územní plán a regulační plán, včetně dokladů o jeho pořizování ukládá pořizovatel u obce, pro kterou byl pořízen; opatřené záznamem o účinnosti je poskytuje stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu.

(2) Pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup údaje o vydaném územním plánu, regulačním plánu a místech, kde je možné do této územně plánovací dokumentace a do její

dokladové dokumentace nahlížet; toto oznámí dotčeným orgánům neuvedeným v odstavci 1 jednotlivě. Pořizovatel rovněž zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup zastupitelstvem obce schválenou zprávu o uplatňování územního plánu.

#### § 175

(1) Územně analytické podklady a jejich aktualizace ukládá pořizovatel a poskytuje je stavebním úřadům v rozsahu potřebném pro výkon jejich působnosti. Pořizovatel poskytuje územně analytické podklady na základě žádosti poskytovatele údajů, od kterých je, s výjimkou orgánů veřejné správy a jimi zřízených organizací, oprávněn požadovat úhradu nákladů spojených s poskytnutím územně analytických podkladů, nejvýše však do ceny nákladů na pořízení jejich kopií, nosičů dat a nákladů na jejich doručení žadateli.

(2) Pořizovatel zveřejňuje územně analytické podklady a jejich aktualizace v rozsahu a způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(3) Územní studii ukládá její pořizovatel; poskytuje ji tomu, a jehož návrh nebo žádost byla pořízena, obci a stavebnímu úřadu. Místa, kde je do územní studie možné nahlížet, oznámí jednotlivě dotčeným orgánům.

#### § 176

(1) Veškerá pravomocná rozhodnutí a jiná opatření stavebního úřadu podle tohoto zákona, podklady pro správní řízení a pro jiná opatření, včetně ověřené projektové dokumentace a certifikátů od autorizovaného inspektora, eviduje a ukládá příslušný stavební úřad.

(2) Obecní stavební úřad zasílá svá pravomocná rozhodnutí a jiná opatření podle tohoto zákona, včetně ověřené projektové dokumentace a certifikátů od autorizovaného inspektora, místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není doručováno obci.

(3) Místně příslušný obecní úřad, který není stavebním úřadem, eviduje a ukládá rozhodnutí a jiná opatření stavebního úřadu a ověřenou projektovou dokumentaci týkající se stavby.

(4) U staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů ukládá podklady a projektovou dokumentaci výhradně příslušný stavební úřad.

#### § 177

(1) Opatření obecné povahy po dni nabytí jeho účinnosti opatří příslušný orgán záznamem o jeho účinnosti; ustanovení § 75 správního řádu se použije přiměřeně.

(2) Vedení spisové služby a nahlížení do spisu se řídí ustanoveními správního řádu a zvláštního právního předpisu<sup>51)</sup>. Kopii

51) § 68 zákona č. 499/2004 Sb.

dokumentace stavby stavební úřad poskytne, pokud žadatel předloží souhlas toho, kdo dokumentaci pořídil, případně souhlas vlastníka stavby, které se dokumentace týká. V odůvodněných případech lze usnesením odepřít nahlížení do vybraných částí dokumentace u staveb důležitých pro obranu státu, staveb civilní ochrany a bezpečnosti.

### Hlava III

#### Obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění a úprava některých dalších práv a povinností

##### § 178

#### Obecné požadavky na výstavbu

(1) Právnícké osoby, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy jsou povinny při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb respektovat cíle a úkoly územního plánování a obecné požadavky na výstavbu [§ 2 odst. 2 písm. e)] stanovené prováděcími právními předpisy.

(2) Výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchýlně od nich, lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje a jen pokud se tím neohroží bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

(3) O výjimce z obecných požadavků na využívání území při pořizování územního plánu a regulačního plánu rozhoduje příslušný pořizovatel. O výjimce z obecných požadavků na využívání území pro územní řízení rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci. Pro územní souhlas se výjimka nepřipouští.

(4) O výjimce z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci.

(5) Řízení o výjimce se vede na žádost buď samostatně, nebo může být spojeno s územním, stavebním nebo jiným řízením podle tohoto zákona; nemusí však být ukončeno společným správním aktem.

(6) Rozhodnutí o povolení výjimky nebo odchýlného řešení podle odstavců 2 až 5 lze vydat jen v dohodě nebo se souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchýlné řešení týká.

##### § 179

#### Účely vyvlastnění

(1) Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro skutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o

- a) veřejně prospěšnou stavbu vymezenou, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- b) veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
- c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- d) vyhlášení ochranného pásma nebo chráněného území,
- e) asanaci (ozdravení) území,
- f) vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

(2) Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění upravuje zvláštní právní předpis<sup>52)</sup>.

##### § 180

#### Státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu

(1) Státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu vykonávají ministerstvo, krajské úřady jako orgány územního plánování, úřady územního plánování a stavební úřady. Při výkonu této působnosti dozírají na dodržování ustanovení tohoto zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení, jakož i na dodržování opatření obecné povahy a rozhodnutí vydaných na základě tohoto zákona.

(2) Ministerstvo při provádění státního dozoru sleduje, jak orgány veřejné správy vykonávají působnost stanovenou tímto zákonem, a státní dozor nad činností autorizovaných inspektorů, který je součástí státního dozoru ve věcech stavebního řádu.

(3) V případě zjištění nedostatků orgán, uvedený v odstavci 1, se zřetelem na jejich charakter a následky či možné následky, vyzve ke zjednání nápravy nebo rozhodnutím uloží povinnost zjednat nápravu v přiměřené lhůtě; v rozhodnutí může do doby zjednání nápravy pozastavit nebo omezit výkon činnosti, při níž dochází k porušování právní povinnosti.

(4) Na státním dozoru ve věcech stavebního řádu se výkonem působnosti podle § 17 odst. 1 a 2 podílejí i orgány obcí, které nejsou stavebním úřadem.

52) Zákon č. .../2005 Sb., o nuceném omezení a nuceném přechodu práv k pozemkům a stavbám (zákon o vyvlastnění).

(5) Působnost jiných orgánů veřejné správy není ustanoveními odstavců 1 až 4 dotčena.

## § 181

### Vstupy na pozemky a do staveb

(1) Pověřený zaměstnanec stavebního úřadu, orgánu územního plánování a orgánu obce (dále jen „oprávněná úřední osoba“)<sup>53)</sup>, pokud plní úkoly podle tohoto zákona, je oprávněn vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb s vědomím jejich vlastníků při

- a) zjišťování stavu stavby a pozemku,
- b) opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření.

(2) V případě bezprostředního ohrožení života nebo zdraví osob či zvířat, které nastalo v souvislosti s přípravou a prováděním neodkladného odstranění stavby, nutných zabezpečovacích prací nebo vyklizení stavby ve veřejném zájmu, může oprávněná úřední osoba vstoupit na pozemek, stavbu a do stavby i bez vědomí jejich vlastníka. O tom musí vlastník bez zbytečného odkladu informovat a uvést důvody, které k tomu vedly.

(3) Do obydlí může oprávněná úřední osoba vstoupit jen pokud je to nezbytné pro ochranu života, zdraví nebo bezpečnosti osob. Pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, může do něj oprávněná úřední osoba vstoupit též, je-li to nezbytné pro plnění úkolů veřejné správy podle tohoto zákona. Uživatel obydlí je v uvedených případech povinen oprávněné úřední osobě vstup do obydlí umožnit.

(4) Oprávnění ke vstupu se prokazuje zvláštním průkazem, ve kterém je uvedeno jméno, příjmení, zaměstnavatel a funkce oprávněné úřední osoby, rozsah oprávnění a vymezení platnosti průkazu. Průkaz musí být opatřen úředním razítkem a podepsán s uvedením jména, příjmení a funkce osoby, která pověření vydala. Pokud je to třeba, přizve oprávněná úřední osoba na pozemek, stavbu a do stavby soudního znalce, autorizovaného inspektora nebo pověřeného pracovníka dotčeného orgánu, popřípadě další osoby uvedené v § 143 odst. 2. Oprávněné úřední osoby i přizvané osoby jsou povinny dbát, aby při vstupu na pozemek, stavbu nebo do stavby nedošlo ke škodě, které bylo možno zabránit.

(5) Pokud vlastník pozemku nebo stavby bude bránit vstupu oprávněné úřední osobě nebo jí přizvané osobě, může mu stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, umožnění vstupu nařídit. Odvolání proti takovému rozhodnutí nemá odkladný účinek.

(6) Zvláštní právní předpisy o vstupu na pozemky nebo do staveb v okruhu zájmů obrany, bezpečnosti nebo jiného zájmu státu nejsou dotčeny.

53) § 15 odst.2 zákona č. 500/2004 Sb.

54) § 58 a § 62 odst. 3 až 6 zákona č. 500/2004 Sb.

## § 182

### Pořádková pokuta

(1) Stavební úřad může rozhodnutím uložit pořádkovou pokutu do 50 000 Kč tomu, kdo závažným způsobem ztěžuje postup v řízení nebo provedení kontrolní prohlídky, anebo plnění úkolů podle § 181 tím, že

- a) znemožňuje pověřené úřední osobě nebo osobě jí přizvané vstup na svůj pozemek nebo stavbu,
- b) na výzvu stavebního úřadu se nezúčastní kontrolní prohlídky, až je k tomu podle tohoto zákona povinen.

(2) Pořádkovou pokutu do 50 000 Kč může stavební úřad uložit vlastníku technické infrastruktury, který neposkytl nezbytnou součinnost podle § 166 odst. 2, ačkoli byl k tomu vyzván.

(3) Při ukládání pořádkové pokuty podle odstavců 1 a 2 se postupuje podle ustanovení správního řádu o pořádkové pokutě<sup>54)</sup>.

## § 183

### Expertní součinnost

(1) V souvislosti s územním a stavebním řízením, s posuzováním způsobilosti stavby k užívání, se změnami v užívání stavby, s odstraňováním stavby, s dohledem a uplatňováním svých zvláštních pravomocí může stavební úřad zabezpečit součinnost autorizovaného inspektora, soudního znalce a vědeckého nebo jiného specializovaného odborného pracoviště.

(2) Půjde-li o opatření ukládané ve veřejném zájmu, kdy stav stavby ani opatření stavebního úřadu nejsou vyvolány neplněním povinností vlastníka stavby, hradí náklady na expertní práce, zejména zpracování posudků, stanovisek a jiných podkladů stavební úřad. V ostatních případech nese podle okolností tyto náklady nebo jejich část vlastník stavby, popřípadě stavebník; povinnost hradit náklady nebo jejich část uloží stavební úřad rozhodnutím. Obdobně se postupuje, nařídí-li stavební úřad sejmutí a přezkoušení vzorků, zkoušky stavebních materiálů, popřípadě provedení jiných odborných úkonů a zkoušek.

(3) Právní úprava úhrady dalších nákladů, zejména nákladů správního řízení, tím není dotčena.

## Hlava IV

### Ochrana veřejných zájmů a součinnost správních orgánů

## § 184

(1) V územích vymezených Ministerstvem obrany nebo Ministerstvem vnitra lze v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu

vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě jejich závazného stanoviska. Vymezená území oznámí pořizovatelům územně analytických podkladů a stavebním úřadům, v jejichž správních obvodech se nacházejí.

(2) Ministerstvo obrany nebo Ministerstvo vnitra mohou v územích vymezených podle odstavce 1 uplatňovat u staveb již zřízených požadavky na nezbytné úpravy nebo si u nich vyhradit předchozí závazné stanovisko ke změnám stavby. Náklady na nezbytné úpravy provedené na zvláštní požadavek Ministerstva obrany nebo Ministerstva vnitra hradí tyto orgány.

#### § 185

(1) Dojde-li při postupu podle tohoto zákona nebo v souvislosti s tím k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a práce v místě nálezu přerušit. Tuto povinnost může stavebník přenést smlouvou na stavebního podnikatele nebo na osobu zabezpečující přípravu stavby či provádějící jiné práce podle tohoto zákona. Stavební úřad v dohodě s příslušným dotčeným orgánem stanoví podmínky k zabezpečení zájmů státní památkové péče a ochrany přírody a krajiny, popřípadě rozhodne o přerušení prací.

(2) Hrozí-li nebezpečí z prodlení a nepostačují podmínky stanovené stavebním úřadem podle odstavce 1, může orgán státní památkové péče nebo orgán ochrany přírody do 5 pracovních dnů od oznámení nálezu stanovit opatření k ochraně nálezu a rozhodnout o přerušení prací. V takovém případě může stavebník v pracích pokračovat až na základě písemného souhlasu orgánu, který rozhodl o přerušení prací. Kopie rozhodnutí a souhlasu se zasílá příslušnému stavebnímu úřadu.

(3) Na základě oznámení nálezu podle odstavce 2 může stavební úřad po dohodě s orgánem státní památkové péče nebo orgánem ochrany přírody vydat stavební povolení ve veřejném zájmu změnit.

(4) Ministerstvo kultury může na návrh orgánu státní památkové péče nebo Archeologického ústavu Akademie věd České republiky rozhodnout, že se jedná o nález mimořádného významu, a z vlastního podnětu jej prohlásí za kulturní památku<sup>55)</sup>. Kopie rozhodnutí se zasílá příslušnému stavebnímu úřadu.

(5) Na základě rozhodnutí podle odstavce 4 může stavební úřad po dohodě s Ministerstvem kultury vydat stavební povolení ve veřejném zájmu změnit nebo zrušit.

(6) Stavebník může uplatnit nárok na náhradu nákladů, které mu vznikly v důsledku postupu podle odstavců 2 a 3, u orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody, anebo v důsledku postupu podle odstavce 5 u Ministerstva kultury, a to ve lhůtě 6 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, na jehož základě mu tyto náklady vznikly; jinak nárok na jejich náhradu zaniká.

#### § 186

### Mimořádné postupy

(1) Pokud při vyhlášení stavu nebezpečí, nouzového stavu, stavu ohrožení státu nebo válečného stavu podle zvláštního právního předpisu<sup>55)</sup> anebo při bezprostředně hrozící živelní pohromě či závažné havárii je třeba bezodkladně provést opatření k odvrácení nebo zmírnění možných dopadů mimořádné události, lze se v mezích odstavců 2 až 4 odchýlit od postupů stanovených tímto zákonem.

(2) Opatření na stavbách a pozemcích spočívající podle okolností i v provádění staveb, terénních úprav nebo odstraňování staveb, jimiž se předchází bezprostředně hrozícím důsledkům živelní pohromy nebo závažné havárie, čelí jejich účinkům a zabraňuje ohrožení života nebo zdraví osob, popřípadě jiným škodám, mohou být zahájena bez předchozího rozhodnutí nebo jiného opatření podle tohoto zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpisy jinak. Stavebnímu úřadu však musí být neprodleně oznámeno, že jsou taková opatření prováděna. V následném stavebním řízení o stavbě, pokud je podle tohoto zákona vyžadováno, lze postupovat podle odstavce 3 a 4.

(3) Jestliže se stavby nebo terénní úpravy zničené nebo poškozené živelní pohromou nebo závažnou havárií mohou v souladu se zvláštními právními předpisy obnovit ve shodě s původními rozhodnutími nebo jinými opatřeními stavebního úřadu, postačí, že takové opatření bylo předem stavebnímu úřadu ohlášeno. Pro tento postup platí ustanovení § 114 odst. 1 obdobně s tím, že lhůta pro písemné sdělení stavebního úřadu, že proti obnově stavby nemá námitek, činí 7 dnů. V ohlášení se uvedou údaje o stavbě nebo terénních úpravách, které mají být obnoveny, jednoduchý technický popis prací a osoba, která bude činnost provádět.

(4) Souhlas stavebního úřadu podle odstavce 3 platí po dobu 12 měsíců; nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s prováděním ohlášených prací započato. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen písemný souhlas nebo dnem následujícím po dni, kdy uplynulo 7 dnů ode dne ohlášení.

55) Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.  
Zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění zákona č. 320/2002 Sb.  
Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(5) U staveb a terénních úprav, které je nezbytné bezodkladně provést ke zmírnění nebo odvrácení dopadů živelní pohromy nebo závažné havárie stavby, může být

- a) po projednání se stavebním úřadem upuštěno od vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, popřípadě stanoveno, že k provedení stavby nebo terénních úprav postačí souhlas stavebního úřadu s jejich ohlášením,
- b) po projednání se stavebním úřadem omezen obsah žádosti jejich příloh na nejnutnější míru nezbytnou pro rozhodnutí,
- c) stanoveno v rozhodnutí, že některé doklady předepsané jako přílohy k žádosti, popřípadě jiné doklady budou předloženy ve stanovené lhůtě dodatečně,
- d) v odůvodněných případech vydáno předběžné povolení, v němž se stanoví lhůta dodatečného předložení podkladů; po jejich předložení se provede řízení a vydá rozhodnutí,
- e) zkrácena lhůta pro provedení právního úkonu účastníků řízení, nejvýše však na polovinu lhůty stanovené tímto zákonem nebo zvláštním právním předpisem; o zkrácení lhůt stavební úřad poučí účastníky řízení v oznámení o zahájení řízení.

(6) Odvolání proti rozhodnutí vydanému v řízení podle odstavce 5 nemá odkladný účinek.

(7) Dokončení staveb a prací provedených podle odstavců 2, 3 a 5 je stavebník povinen bezodkladně oznámit stavebnímu úřadu.

## Hlava V Správní delikty

### Přestupky

#### § 187

(1) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že

- a) provádí stavbu nebo její změnu, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, bez takového ohlášení, nebo takovou stavbu, změnu stavby, terénní úpravy anebo zařízení užívá (§ 112),
- b) stavbu, na kterou se vztahuje povinnost oznámení podle § 128 odst. 1, užívá bez zkoušek a jejich vyhodnocení, které je povinen stavebník podle § 127 zajistit,
- c) odstraní stavbu, terénní úpravy nebo zařízení uvedené v § 112, aniž by takový záměr byl ohlášen podle § 137 odst. 1 anebo toto odstranění provede bez povolení přesto, že stavební úřad podle § 137 odst. 3 sdělil, že k odstranění je třeba povolení,
- d) provádí vybrané činnosti ve výstavbě bez oprávnění podle zvláštního právního předpisu<sup>15)</sup> (§ 166),
- e) provádí činnosti, ke kterým je třeba územní rozhodnutí, bez tohoto rozhodnutí nebo v rozporu s ním, popřípadě bez územního souhlasu anebo v rozporu s ním nebo provádí činnosti územním rozhodnutím zakázané,
- f) provádí změnu stavby bez stavebního povolení (§ 123),
- g) užívá změnu stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, popřípadě stavebním povolením nebo v rozporu s účelem změny

stavby provedené na základě ohlášení anebo takové užívání umožní jiné osobě (§ 135 odst. 1),

- h) užívá změnu stavby v rozporu s oznámením stavebníka podle § 128 odst. 1 nebo kolaudačním souhlasem vydaným stavebníkovi podle § 130 anebo v rozporu s povolenou změnou v užívání stavby nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě,
- i) odstraní stavbu, která vyžaduje stavební povolení, aniž by odstranění stavby bylo podle § 137 odst. 1 ohlášeno nebo odstranění provede bez povolení přesto, že stavební úřad podle § 137 odst. 3 sdělil, že k odstranění je třeba povolení,
- j) provádí novou stavbu bez stavebního povolení (§ 123),
- k) užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo takové rozhodnutí třeba, nebo umožní jiné osobě užívat stavbu bez kolaudačního rozhodnutí (§ 135 odst. 1),
- l) užívá stavbu bez oznámení stavebníka podle § 128 odst. 1 nebo přes zákaz stavebního úřadu podle § 128 odst. 2 anebo bez kolaudačního souhlasu vydaného podle § 130 nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě, nebo
- m) provádí bez stavebního povolení nebo ohlášení stavbu anebo její změnu v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území.

(2) Stavebník, stavbyvedoucí, fyzická osoba vykonávající stavební dozor nebo vlastník stavby se dopustí přestupku tím, že neodstraní závalu zjištěnou při kontrolní prohlídce stavby ve lhůtě stanovené ve výzvě stavebního úřadu podle § 143 odst. 2.

(3) Stavebník se dopustí přestupku tím, že

- a) provádí stavbu nebo její změnu, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, v rozporu s ohlášením nebo takovou stavbu, změnu stavby, terénní úpravy anebo zařízení užívá (§ 112),
- b) poruší povinnost stanovenou v § 161 odst. 1 nebo nesplní povinnost uloženou v § 161 odst. 3,
- c) přes výzvu stavebního úřadu podle § 143 odst. 4 nezastaví práce na stavbě,
- d) provádí změnu stavby v rozporu se stavebním povolením (§ 123),
- e) provádí novou stavbu v rozporu se stavebním povolením (§ 123),
- f) nesplní povinnost k ochraně veřejných zájmů podle § 185 odst. 1, nebo
- g) provádí v rozporu se stavebním povolením nebo ohlášením stavbu anebo její změnu v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území.

(4) Stavbyvedoucí se dopustí přestupku tím, že nesplní povinnost při přípravě a provádění stavby podle § 162 odst. 1 nebo 2.

(5) Fyzická osoba vykonávající stavební dozor se dopustí přestupku tím, že nesplní povinnost při přípravě a provádění stavby podle § 162 odst. 3 nebo 4.



(6) Vlastník technické infrastruktury se dopustí přestupku tím, že nesplní povinnost podle § 170.

#### § 188

Za přestupek podle § 187 lze uložit pokutu

- a) do 200 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a), b), c) a d), odstavce 3 písm. a), b) a c) a odstavců 2, 4 a 5,
- b) do 500 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. e), f), g), h) a i), odstavce 3 písm. d) a odstavce 6,
- c) do 1 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. j), k) a l) a odstavce 3 písm. e) a f),
- d) do 2 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. m) a odstavce 3 písm. g).

### Správní delikty právnických osob a podnikajících fyzických osob

#### § 189

(1) Právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí správního deliktu tím, že

- a) provádí stavbu nebo její změnu, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, bez takového ohlášení, nebo takovou stavbu, změnu stavby, terénní úpravy anebo zařízení užívá (§ 112),
- b) stavbu, na kterou se vztahuje povinnost oznámení podle § 128 odst. 1, užívá bez zkoušek a jejich vyhodnocení, které je povinen stavebník podle § 127 zajistit,
- c) odstraní stavbu, terénní úpravy nebo zařízení uvedené v § 112, aniž by takový záměr byl ohlášen podle § 137 odst. 1 anebo toto odstranění provede bez povolení přesto, že stavební úřad podle § 137 odst. 3 sdělil, že k odstranění je třeba povolení,
- d) provádí vybrané činnosti ve výstavbě fyzickými osobami, které nemají oprávnění podle zvláštního právního předpisu<sup>15)</sup> (§ 166),
- e) provádí činnosti, ke kterým je třeba územní rozhodnutí, bez tohoto rozhodnutí nebo v rozporu s ním, popřípadě bez územního souhlasu anebo v rozporu s ním nebo provádí činnosti územním rozhodnutím zakázané,
- f) provádí změnu stavby bez stavebního povolení (§ 123),
- g) užívá změnu stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, popřípadě stavebním povolením nebo v rozporu s účelem změny stavby provedené na základě ohlášení anebo takové užívání umožní jiné osobě (§ 135 odst. 1),
- h) užívá změnu stavby v rozporu s oznámením stavebníka podle § 128 odst. 1 nebo kolaudačním souhlasem vydaným stavebníkoví podle § 130 anebo v rozporu s povolenou změnou v užívání stavby nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě,
- i) odstraní stavbu, která vyžaduje stavební povolení, aniž by odstranění stavby bylo podle § 137 odst. 1 ohlášeno nebo odstranění provede bez povolení přesto, že stavební úřad podle § 137 odst. 3 sdělil, že k odstranění je třeba povolení,
- j) provádí novou stavbu bez stavebního povolení (§ 123),
- k) užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo takové

rozhodnutí třeba, nebo umožní jiné osobě užívat stavbu bez kolaudačního rozhodnutí (§ 135 odst. 1),

- l) užívá stavbu bez oznámení stavebníka podle § 128 odst. 1 nebo přes zákaz stavebního úřadu podle § 128 odst. 2 anebo bez kolaudačního souhlasu vydaného podle § 130 nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě, nebo
- m) provádí bez stavebního povolení nebo ohlášení stavbu anebo její změnu v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území.

(2) Právnická nebo podnikající fyzická osoba se jako stavebník anebo vlastník stavby dopustí správního deliktu tím, že neodstraní závadu zjištěnou při kontrolní prohlídce stavby ve lhůtě stanovené ve výzvě stavebního úřadu podle § 143 odst. 2.

(3) Právnická nebo podnikající fyzická osoba se jako stavebník dopustí správního deliktu tím, že

- a) provádí stavbu nebo její změnu, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, v rozporu s ohlášením nebo takovou stavbu, změnu stavby, terénní úpravy anebo zařízení užívá (§ 112),
- b) poruší povinnost stanovenou v § 161 odst. 1 nebo nesplní povinnost uloženou v § 161 odst. 3,
- c) přes výzvu stavebního úřadu podle § 143 odst. 4 nezastaví práce na stavbě,
- d) provádí změnu stavby v rozporu se stavebním povolením (§ 123),
- e) provádí novou stavbu v rozporu se stavebním povolením (§ 123),
- f) nesplní povinnost k ochraně veřejných zájmů podle § 185 odst. 1, nebo
- g) provádí v rozporu se stavebním povolením nebo ohlášením stavbu anebo její změnu v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území.

(4) Právnická nebo podnikající fyzická osoba se jako vlastník technické infrastruktury dopustí správního deliktu tím, že nesplní povinnost podle § 170.

(5) Stavební podnikatel se dopustí správního deliktu tím, že jako zhotovitel provádí pro jiného

- a) činnosti, ke kterým je třeba územní rozhodnutí, bez tohoto rozhodnutí nebo v rozporu s ním, popřípadě bez územního souhlasu anebo v rozporu s ním nebo provádí činnosti územním rozhodnutím zakázané,
- b) stavbu nebo změnu stavby, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, bez takového ohlášení nebo v rozporu s ním (§ 112), nebo
- c) stavbu nebo změnu stavby bez stavebního povolení anebo v rozporu s ním (§ 123).



Za správní delikt podle § 189 se uloží pokuta

- a) do 200 000 Kč, jde-li o správní delikt podle odstavce 1 písm. a), b), c) a d), odstavce 3 písm. a), b) a c), odstavců 2 a 4 a odstavce 5 písm. b),
- b) do 500 000 Kč, jde-li o správní delikt podle odstavce 1 písm. e), f), g), h) a i), odstavce 3 písm. d) a odstavce 5 písm. a) a c),
- c) do 1 000 000 Kč, jde-li o správní delikt podle odstavce 1 písm. j), k) a l) a odstavce 3 písm. e) a f),
- d) do 2 000 000 Kč, jde-li o správní delikt podle odstavce 1 písm. m) a odstavce 3 písm. g).

### Společná ustanovení

(1) Právnícká osoba za správní delikt neodpovídá, jestliže prokáže, že vynaložila veškeré úsilí, které bylo možno požadovat, aby porušení právní povinnosti zabránila.

(2) Při určení výše pokuty právnícké osobě se přihlédne k závažnosti správního deliktu, zejména ke způsobu jeho spáchání a jeho následkům a k okolnostem, za nichž byl spáchán.

(3) Odpovědnost právnícké osoby za správní delikt zaniká, jestliže stavební úřad o něm nezahájil řízení do 1 roku ode dne, kdy se o něm dozvěděl, nejpozději však do 3 let ode dne, kdy byl spáchán.

(4) Správní delikty podle tohoto zákona v prvním stupni projevují stavební úřad příslušný podle § 13, 15 a 16. Dopustí-li se správního deliktu podle tohoto zákona obec, jejíž obecní úřad je stavebním úřadem příslušným vést řízení o správním deliktu, určí nadřízený orgán, který jiný obecní úřad, který je stavebním úřadem, provede řízení a vydá rozhodnutí.

(5) Na odpovědnost za jednání, k němuž došlo při podnikání fyzické osoby<sup>56)</sup> nebo v přímé souvislosti s ním, se vztahují ustanovení zákona o odpovědnosti a postihu právnícké osoby.

(1) Pokuty vybírá a vymáhá správní orgán, který je uložil.

(2) Příjem z pokut je příjmem rozpočtu, ze kterého je hrazena činnost správního orgánu, který pokutu uložil.

(3) Při vybírání a vymáhání pokut se postupuje podle zvláštního právního předpisu<sup>57)</sup>.

### Přechodná ustanovení

(1) Poskytovatelé údajů poskytnou údaje o území pro pořízení územně analytických podkladů nejpozději do 9 měsíců po dni nabytí účinnosti tohoto zákona úřadům územního plánování a krajským úřadům. Doloží-li poskytovatel údajů v této lhůtě závažné důvody, může být lhůta prodloužena nejdéle o 3 měsíce.

(2) Vlastník technické infrastruktury dokončené a zkolaudované přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona poskytne ve lhůtě do 9 měsíců po dni nabytí účinnosti zákona úřadu územního plánování polohopisnou situaci technické infrastruktury. Do 6 let po dni nabytí účinnosti zákona poskytne polohopisné údaje této situace v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální<sup>19)</sup> v měřítku katastrální mapy nebo měřítku podrobnějším.

(3) Územně analytické podklady pořídí pro své správní území úřad územního plánování do 24 měsíců a krajský úřad do 30 měsíců po dni nabytí účinnosti tohoto zákona. Nebudou-li územně analytické podklady pořízeny, bude pořízení územně plánovací dokumentace vždy zahrnovat i zpracování průzkumů a rozborů řešeného území v rozsahu odpovídajícím územně analytickým podkladům.

(4) Urbanistické studie, územní generely a územní prognózy, zpracované přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, které nepřesahují hranice působnosti jednoho úřadu územního plánování, prověří tento úřad ve spolupráci s dotčenými obcemi z hlediska jejich aktuálnosti; v ostatních případech prověří jejich aktuálnost krajský úřad ve spolupráci s dotčenými úřady územního plánování. Úřad, který potvrdil aktuálnost urbanistické studie, územního generelu a územní prognózy podá návrh na vložení dat, popřípadě vloží data o nich do evidence územně plánovací činnosti.

(5) Zadání urbanistické studie, územního generelu nebo územní prognózy, rozpracovaných ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se považuje za zadání územní studie.

Politiku územního rozvoje pořídí ministerstvo a předloží vládě ke schválení do dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

56) § 2 odst. 2 obchodního zákoníku, ve znění zákona č. 370/2000 Sb., zákona č. 501/2001 Sb., zákona č. 88/2003 Sb. a zákona č. 85/2004 Sb.

57) Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.

(1) Územně plánovací dokumentace schválená přede dnem 1.července 1992 pozbývá platnosti nejpozději do 3 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

(2) Krajský úřad prověří územní plány velkých územních celků z hlediska aktuálnosti jednotlivých záměrů a splnění kritérií jejich nadmístního významu. Záměry vyhovující uvedeným hlediskům převezme bez věcné změny do návrhu zásad územního rozvoje projednaných s dotčenými orgány. Územní plán velkého územního celku a právní předpis, kterým byla vyhlášena jeho závazná část, pozbývá platnosti dnem nabytí účinnosti zásad územního rozvoje pro území těmito zásadami řešené.

(3) Zásady územního rozvoje pořídí krajský úřad a vydá zastupitelstvo kraje nejpozději do tří let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Uplynutím této lhůty pozbývají platnosti územní plány velkých územních celků.

(4) Při pořízení prvních zásad územního rozvoje zpracuje krajský úřad jejich zadání, které obsahuje hlavní cíle a požadavky na jejich řešení. Zadání zašle jednotlivě dotčeným orgánům, dotčeným obcím, sousedním krajům a ministerstvu, které mohou do 30 dnů po obdržení uplatnit své požadavky, včetně požadavků na vyhodnocení vlivu uplatňování zásad územního rozvoje na podmínky udržitelného rozvoje v území. Krajský úřad návrh zadání, upravený podle výsledků projednání, předloží ke schválení. Zadání pro pořízení zásad územního rozvoje schvaluje zastupitelstvo kraje.

(5) Ustanovení § 46 odst. 2 se neuplatní na první vydané zásady územního rozvoje.

(6) Schválené zadání územního plánu velkého územního celku a zpracovaný návrh územního plánu velkého územního celku, které splňují požadavky tohoto zákona na zásady územního rozvoje, se považují za schválené zadání zásad územního rozvoje a návrh zásad územního rozvoje.

(7) Do doby vydání zásad územního rozvoje se považují za závaznou část územního plánu velkého územního celku rozvojové plochy nadmístního významu, plochy a koridory umožňující umístění staveb dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, vymezení regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, limity využití území nadmístního významu a plochy pro veřejně prospěšné stavby obsažené ve schváleném územním plánu velkého územního celku; ostatní části řešení pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Při projednávání a vydání návrhu změny územního plánu velkého územního celku se postupuje přiměřeně podle § 38 odst. 2 až 6, § 39 až 42.

(1) Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny schválenou po 1. červenci 1992 nahradí obec do 5 let ode dne nabytí

účinnosti tohoto zákona územním plánem nebo regulačním plánem. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá tato územně plánovací dokumentace platnosti. Tato lhůta neběží v případě řešení rozporů při pořizování nového územního plánu nebo regulačního plánu.

(2) Územní plán obce a regulační plán schválený po 1.červenci 1998 lze do 5 let po dni nabytí účinnosti tohoto zákona podle něj upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývá platnosti. V případě řešení rozporu tato lhůta neběží. Pokud územní plány obcí a regulační plány schválené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona a právní předpisy, jimiž byly vyhlášeny, nebyly nahrazeny vydanými územními plány a regulačními plány, pozbývají platnosti uplynutím 5 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

(3) Územní plány obcí, regulační plány a jejich změny, u kterých bylo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno pořizování, se podle tohoto zákona upraví, projednají a vydají; přitom činnosti ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

(4) Při projednání a vydání návrhu změny územního plánu obce, regulačního plánu nebo územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny schválené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se postupuje podle tohoto zákona. O úpravě směrné části této dokumentace rozhoduje pro své území obecní úřad určený nařízením kraje pro výkon činnosti pořizovatele, v ostatních případech úřad územního plánování. Při úpravě se postupuje podle dosavadních právních předpisů.

(1) Za zastavěné území se považuje současně zastavěné území obce vyznačené podle dosavadních právních předpisů v územním plánu obce nebo v regulačním plánu, a to po dobu platnosti této územně plánovací dokumentace. V případě pořizování a vydání jejich změny se zastavěné území aktualizuje podle tohoto zákona.

(2) Platné územní plány velkých územních celků jsou ve schváleném rozsahu závazné pro pořizování územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. Platné územní plány obcí a územně plánovací dokumentace sídelních útvarů jsou závazné pro pořizování regulačních plánů schvalovaných zastupitelstvy obcí a pro rozhodování v území.

(3) Kvalifikační předpoklad pro výkon územně plánovací činnosti splňuje úředník, který vykonává ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona územně plánovací činnost na ministerstvu, krajském úřadu nebo obecním úřadu a má příslušné osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu<sup>18)</sup> vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

(4) Úřad obce, který není úřadem územního plánování a pořizuje územně plánovací dokumentaci v době nabytí účinnosti toho-

to zákona, může tuto dokumentaci pořizovat do dne nabytí účinnosti nařízením kraje o určení obecních úřadů pro výkon činnosti pořizovatele, nejdéle však 1 rok po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

#### § 198

(1) Řízení zahájena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou

- a) stavebních řízení neukončených v prvním stupni, která se týkají staveb, u nichž podle nové právní úpravy postačí ohlášení; na takové stavby se hledí jako na ohlášené podle tohoto zákona, za ohlášení se v tomto případě považuje žádost o vydání stavebního povolení a za den ohlášení den nabytí účinnosti tohoto zákona,
- b) řízení o správním deliktu spáchaném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud nová právní úprava je pro obviněného příznivější,
- c) řízení o přestupku a správním deliktu, kdy podle nové právní úpravy se jednání obviněného nepovažuje za porušení stavební kázně; v takovém případě se řízení zastaví,
- d) řízení o vyvlastnění, které se dokončí podle zvláštního právního předpisu.

(2) Neukončená řízení vedená podle dosavadní právní úpravy dokončí stavební úřad, který se stal příslušným k vedení řízení v dané věci podle tohoto zákona.

(3) U staveb pravomocně povolených před dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se provede kolaudační řízení podle dosavadních právních předpisů.

(4) V případě pochybnosti příslušný krajský úřad stanoví, který stavební úřad povede neukončená řízení.

#### § 199

Městské a obecní úřady, které nebudou vykonávat působnost obecního stavebního úřadu, jsou povinny předat nejpozději do 30 dnů od ukončení činnosti stavebního úřadu veškeré doklady, týkající se neukončených správních řízení vedených podle stavebního zákona, stavebním úřadům, na které tato agenda přechází, a o předání sepsat protokol.

#### § 200

##### Vztah ke správnímu řádu

Na postupy a řízení se použijí ustanovení správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak.

## Zmocňovací ustanovení

#### § 201

Ministerstvo vydá právní předpisy k provedení § 22 odst. 3, § 27 odst. 2, § 30 odst. 1 a 4, § 37 odst. 6, § 39 odst. 6, § 41 odst. 4, § 43 odst. 4, § 44 odst. 6, § 48 odst. 6, § 49 odst. 8, § 52 odst. 4, § 56 odst. 5, § 62 odst. 4, § 65 odst. 6, § 67 odst. 6, § 79 odst. 4, § 87 odst. 6, § 88 odst. 4, § 93 odst. 6, § 96 odst. 6, § 97 odst. 7, § 100 odst. 2, § 101 odst. 3, § 103 odst. 3, § 107 odst. 6, § 113 odst. 5, § 118 odst. 5, § 123 odst. 6, § 124, § 125 odst. 6, § 128 odst. 5, § 130 odst. 6, § 133 odst. 2, § 134 odst. 5, § 137 odst. 7, § 143 odst. 6, § 147 odst. 5, § 152 odst. 5, § 159 odst. 3, § 166 odst. 4, § 178 odst. 1 a 2.

#### § 202

K provedení § 178

- a) ministerstvo právním předpisem technické požadavky na stavby a zařízení a obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace,
- b) Ministerstvo zemědělství stanoví právním předpisem technické požadavky pro vodní díla,
- c) Ministerstvo dopravy stanoví právním předpisem technické požadavky pro letecké stavby podle zákona o civilním letectví<sup>58)</sup>, pro stavby drah a na dráze včetně zařízení na dráze, stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací a rozsah a obsah projektové dokumentace k uvedeným stavbám,
- d) Ministerstvo průmyslu a obchodu stanoví právním předpisem technické požadavky pro stavby uranového průmyslu a pro stavby jaderných zařízení,
- e) Hlavní město Praha stanoví nařízením vydaným v přenesené působnosti obecné technické požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze.

#### § 203

Výjimky z kvalifikačních podmínek vzdělání podle § 25 uděluje ministerstvo v případech prokazatelné kvality práce na úseku územního plánování.

## Závěrečná ustanovení

#### § 204

Ohlášení, žádosti, návrhy a další podání podle tohoto zákona, pro která prováděcí právní předpis určuje formuláře, lze činit pouze na těchto formulářích, a to i v elektronické podobě podepsané podle zvláštních právních předpisů<sup>59)</sup>.

58) § 36 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon).

59) Zákon č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu, ve znění pozdějších předpisů.

**Zrušovací ustanovení**

Zrušují se

1. Zákon č. 86/1946 Sb., o stavební obnově.
2. Zákon č. 115/1947 Sb., jímž se mění a doplňuje zákon ze dne 12. dubna 1946, č. 86, o stavební obnově.
3. Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
4. Zákon č. 262/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 103/1990 Sb.
5. Zákon č. 43/1994 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
6. Zákon č. 59/2001 Sb., kterým se mění zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
7. Zákon č. 422/2002 Sb., kterým se mění zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
8. Vyhláška č. 120/1979 Sb., o prostorové identifikaci informací.
9. Vyhláška č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.
10. Vyhláška č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.
11. Vyhláška č. 492/2002 Sb., kterou se mění vyhláška č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.
12. Vyhláška č. 570/2002 Sb., kterou se mění vyhláška č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

**ČÁST SEDMÁ  
ÚČINNOST**

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2007, s výjimkou ustanovení § 110 odst. 2, které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2011.

Příloha k zákonu č. .../2005 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

**Rámcový obsah vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje,  
zásad územního rozvoje a územního plánu  
na životní prostředí pro účely posuzování vlivů  
konceptů na životní prostředí  
(Část A vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území)**

[K § 20 odst. 2 zákona č. .../2005 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)]

1. Zhodnocení vztahu politiky územního rozvoje k cílům ochrany životního prostředí přijatým na mezistátní nebo komunitární úrovni. Zhodnocení vztahu územně plánovací dokumentace cílům ochrany životního prostředí přijatým na vnitrostátní úrovni.
2. Údaje o současném stavu životního prostředí v řešeném území a jeho předpokládaném vývoji, pokud by nebyla uplatněna politika územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace.
3. Charakteristiky životního prostředí, které by mohly být uplatněním politiky územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace významně ovlivněny.
4. Současné problémy a jevy životního prostředí, které by mohly být uplatněním politiky územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace významně ovlivněny, zejména s ohledem na zvláště chráněná území a ptačí oblasti.
5. Zhodnocení stávajících a předpokládaných vlivů navrhovaných variant politiky územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace, včetně vlivů sekundárních, synergických, kumulativních, krátkodobých, střednědobých a dlouhodobých, trvalých a přechodných, kladných a záporných; hodnotí se vlivy na obyvatelstvo, biologickou rozmanitost, faunu, floru, půdu, vodu, ovzduší, klima, hmotné statky, kulturní dědictví včetně dědictví architektonického a archeologického a vlivy na krajinu včetně vztahů mezi uvedenými oblastmi vyhodnocení.
6. Porovnání zjištěných nebo předpokládaných kladných a záporných vlivů podle jednotlivých variant řešení a jejich zhodnocení. Srozumitelný popis použitých metod vyhodnocení včetně jejich omezení.
7. Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí.
8. Zhodnocení způsobu zapracování cílů ochrany životního prostředí přijatých na mezinárodní nebo komunitární úrovni do politiky územního rozvoje a jejich zohlednění při výběru řešení. Zhodnocení způsobu zapracování vnitrostátních cílů ochrany životního prostředí do územně plánovací dokumentace a jejich zohlednění při výběru variant řešení.
9. Návrh ukazatelů pro sledování vlivu politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace na životní prostředí.
10. Netechnické shrnutí výše uvedených údajů.

## Obsah

ČÁST PRVNÍ – ÚVODNÍ USTANOVENÍ .....	7
§ 1 – Předmět úpravy.....	7
§ 2 – Základní pojmy .....	7
§ 3 .....	8
ČÁST DRUHÁ – VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY.....	8
Hlava I – Úvodní ustanovení.....	8
§ 4 .....	8
Hlava II – Působnost ve věcech územního plánování a stavebního řádu.....	9
§ 5 – Působnost ve věcech územního plánování.....	9
§ 6 – Orgány obce .....	10
§ 7 – Orgány kraje.....	10
§ 8 – Zvláštní působnost na území hlavního města Prahy.....	10
§ 9 – Rada obcí pro udržitelný rozvoj území.....	11
§ 10 – Ministerstvo obrany.....	11
Ministerstvo .....	11
§ 11 .....	11
§ 12 .....	11
§ 13 – Obecné stavební úřady .....	11
§ 14 .....	12
§ 15 – Speciální stavební úřady.....	12
§ 16 – Vojenské a jiné stavební úřady .....	12
§ 17 – Působnost orgánů obcí, které nejsou stavebním úřadem .....	13
§ 18 – Vyhrazení pravomoci stavebního úřadu.....	13
ČÁST TŘETÍ – ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ .....	13
Hlava I – Cíle a úkoly územního plánování.....	13
§ 19 – Cíle územního plánování.....	13
§ 20 – Úkoly územního plánování .....	14
Hlava II – Obecná ustanovení a společné postupy v územním plánování .....	14
§ 21 – Zveřejňování písemností .....	14
§ 22 – Územně plánovací informace.....	14
§ 23 – Veřejné projednání .....	15
§ 24 – Zástupce veřejnosti.....	15
§ 25 – Kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost.....	15
Hlava III – Nástroje územního plánování .....	16
Díl 1 – Územně plánovací podklady .....	16
§ 26 .....	16
§ 27 – Územně analytické podklady .....	16
§ 28 – Pořizování územně analytických podkladů.....	16
§ 29 – Aktualizace územně analytických podkladů .....	16
§ 30 – Projednání územně analytických podkladů.....	16
§ 31 – Územní studie.....	17
Díl 2 – Politika územního rozvoje.....	17
§ 32 .....	17
§ 33 – Obsah politiky územního rozvoje .....	17
§ 34 – Návrh politiky územního rozvoje.....	17
§ 35 – Schválení politiky územního rozvoje.....	18
§ 36 – Aktualizace politiky územního rozvoje.....	18
Díl 3 – Územně plánovací dokumentace.....	19
Oddíl 1 – Zásady územního rozvoje .....	19
§ 37 .....	19
§ 38 – Návrh zásad územního rozvoje .....	19
§ 39 – Posouzení návrhu zásad územního rozvoje ministerstvem.....	20
Řízení o zásadách územního rozvoje .....	20
§ 40 .....	20

§ 41 .....	20
§ 42 – Vydání zásad územního rozvoje .....	21
§ 43 – Aktualizace zásad územního rozvoje .....	21
Oddíl 2 – Územní plán .....	21
§ 44 .....	21
§ 45 – Pořízení územního plánu .....	21
§ 46 – Úhrada nákladů na pořízení územního plánu .....	22
§ 47 – Návrh na pořízení územního plánu .....	22
§ 48 – Zadání územního plánu .....	22
Koncept územního plánu .....	23
§ 49 .....	23
§ 50 .....	23
§ 51 – Návrh územního plánu .....	23
§ 52 – Posouzení návrhu územního plánu krajským úřadem .....	24
Řízení o územním plánu .....	24
§ 53 .....	24
§ 54 .....	24
§ 55 – Vydání územního plánu .....	25
§ 56 – Vyhodnocování územního plánu a jeho změny .....	25
§ 57 – Opatření proti průtahům při pořizování územního plánu .....	25
§ 58 – Spojené pořízení územního plánu a regulačního plánu .....	25
§ 59 – Zastavěné území .....	25
Vymezení zastavěného území .....	26
§ 60 .....	26
§ 61 .....	26
Oddíl 3 – Regulační plán .....	26
§ 62 .....	26
§ 63 – Pořízení regulačního plánu .....	27
§ 64 – Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu .....	27
Pořízení regulačního plánu z podnětu .....	27
§ 65 .....	27
§ 66 .....	27
§ 67 – Pořízení regulačního plánu na žádost .....	28
Řízení o regulačním plánu .....	28
§ 68 .....	28
§ 69 .....	28
§ 70 – Vydání regulačního plánu .....	29
§ 71 – Souběžné pořízení regulačního plánu a změny územního plánu .....	29
§ 72 – Doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu .....	29
Posouzení vlivů regulačního plánu na životní prostředí .....	29
§ 73 .....	29
§ 74 – Posuzování regulačního plánu pořizovaného z podnětu .....	29
§ 75 – Posuzování regulačního plánu pořizovaného na žádost .....	30
§ 76 – Řízení o posuzovaném regulačním plánu .....	30
Díl 4 – Územní rozhodnutí .....	30
§ 77 .....	30
§ 78 .....	31
§ 79 .....	31
§ 80 – Rozhodnutí o umístění stavby .....	31
§ 81 – Rozhodnutí o změně využití území .....	31
§ 82 – Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území .....	32
§ 83 – Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků .....	32
§ 84 – Rozhodnutí o ochranném pásmu .....	32
Díl 5 – Územní řízení .....	32
§ 85 – Příslušnost k územnímu rozhodnutí .....	32



§ 86 – Účastníci územního řízení .....	32
§ 87 – Žádost o vydání územního rozhodnutí .....	33
§ 88 – Zahájení územního řízení .....	33
§ 89 – Přerušování územního řízení .....	33
§ 90 – Stanoviska, námítky a připomínky .....	33
§ 91 – Posuzování záměru žadatele .....	34
§ 92 – Posuzování vlivů na životní prostředí v územním řízení .....	34
§ 93 – Územní rozhodnutí .....	34
§ 94 – Doba platnosti územního rozhodnutí .....	35
§ 95 – Změna a zrušení územního rozhodnutí .....	35
§ 96 – Zjednodušené územní řízení .....	35
§ 97 – Územní souhlas .....	36
Díl 6 – Územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území .....	36
§ 98 .....	36
§ 99 .....	36
§ 100 .....	37
§ 101 .....	37
Díl 7 – Úprava vztahů v území .....	37
Oddíl 1 – Rozhodnutí o výměně pozemku .....	37
§ 102 .....	37
§ 103 .....	37
§ 104 .....	38
§ 105 .....	38
§ 106 .....	38
§ 107 .....	38
§ 108 .....	38
Oddíl 2 – Předkupní právo .....	39
§ 109 .....	39
Oddíl 3 – Náhrady za změnu v území .....	39
§ 110 .....	39
<b>ČÁST ČTVRTÁ – STAVEBNÍ ŘÁD .....</b>	<b>40</b>
Hlava I – Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce .....	40
Díl 1 – Povolení a ohlášení .....	40
§ 111 – Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení .....	40
§ 112 – Ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací .....	41
Ohlášení .....	41
§ 113 .....	41
§ 114 .....	42
§ 115 .....	42
§ 116 – Výrobky, které plní funkci stavby .....	42
Stavební řízení .....	42
§ 117 .....	42
§ 118 .....	43
§ 119 .....	43
§ 120 .....	43
§ 121 .....	43
§ 122 – Námítky účastníků řízení .....	43
§ 123 – Stavební povolení .....	44
§ 124 .....	44
Zkrácené stavební řízení .....	44
§ 125 .....	44
§ 126 – Změna stavby před jejím dokončením .....	45
Díl 2 – Užívání staveb .....	45
§ 127 .....	45
§ 128 .....	45

§ 129 .....	45
§ 130 – Kolaudační souhlas.....	45
§ 131 – Předčasné užívání stavby .....	46
§ 132 – Zkušební provoz.....	46
§ 133 – Kniha o užívání stavby.....	46
§ 134 – Dokumentace skutečného provedení stavby .....	46
Změna v užívání stavby.....	47
§ 135 .....	47
§ 136 .....	47
Díl 3 – Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení.....	47
§ 137 – Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení.....	47
§ 138 – Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení .....	48
§ 139 .....	48
§ 140 .....	48
Hlava II – Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu .....	49
§ 141 – Společné zásady .....	49
Kontrolní prohlídka stavby .....	49
§ 142 .....	49
§ 143 – Neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce.....	49
§ 144 .....	50
§ 145 .....	50
§ 146 – Nezbytné úpravy.....	50
§ 147 – Stavební příspěvek .....	51
§ 148 – Údržba stavby.....	51
§ 149 – Vyklizení stavby.....	51
§ 150 – Provádění prací ze sousedního pozemku nebo stavby.....	52
§ 151 – Účastníci řízení.....	52
Hlava III – Autorizovaný inspektor .....	52
§ 152 .....	52
§ 153 .....	52
§ 154 .....	53
§ 155 .....	53
§ 156 .....	53
§ 157 .....	53
§ 158 .....	53
§ 159 .....	53
§ 160 .....	54
Hlava IV – Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě staveb.....	54
§ 161 – Stavebník .....	54
§ 162 – Stavbyvedoucí a stavební dozor.....	54
§ 163 – Vlastník stavby a zařízení .....	55
§ 164 .....	55
§ 165 – Požadavky na stavby .....	55
§ 166 – Stavební deník .....	55
ČÁST PÁTÁ – SPOLEČNÁ USTANOVENÍ.....	55
Hlava I – Vybrané činnosti ve výstavbě a součinnost vlastníků technické infrastruktury .....	55
§ 167 – Vybrané činnosti ve výstavbě .....	55
§ 168 – Projektová činnost ve výstavbě.....	56
§ 169 – Provádění staveb.....	56
§ 170 – Vlastníci technické infrastruktury .....	56
Hlava II – Evidence územně plánovací činnosti, ukládání písemností a nahlížení do nich.....	56
§ 171 .....	56
§ 172 .....	57
§ 173 .....	57
§ 174 .....	57

§ 175 .....	57
§ 176 .....	57
§ 177 .....	57
Hlava III–Obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění a úprava některých dalších práv a povinností .....	58
§ 178 – Obecné požadavky na výstavbu .....	58
§ 179 – Účely vyvlastnění .....	58
§ 180 – Státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu .....	58
§ 181 – Vstupy na pozemky a do staveb.....	59
§ 182 – Pořádková pokuta .....	59
§ 183 – Expertní součinnost .....	59
Hlava IV – Ochrana veřejných zájmů a součinnost správních orgánů .....	59
§ 184 .....	59
§ 185 .....	60
§ 186 – Mimořádné postupy.....	60
Hlava V – Správní delikty .....	61
Přestupky .....	61
§ 187 .....	61
§ 188 – Správní delikty právnických osob a podnikajících fyzických osob.....	62
§ 189 .....	62
§ 190 .....	63
§ 191 – Společná ustanovení .....	63
§ 192 .....	63
ČÁST ŠESTÁ – PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....	63
Přechodná ustanovení .....	63
§ 193 .....	63
§ 194 .....	63
§ 195 .....	64
§ 196 .....	64
§ 197 .....	64
§ 198 .....	65
§ 199 .....	65
§ 200 – Vztah ke správnímu řádu .....	65
Zmocňovací ustanovení.....	65
§ 201 .....	65
§ 202 .....	65
§ 203 .....	65
Závěrečná ustanovení .....	65
§ 204 .....	65
§ 205 – Zrušovací ustanovení.....	66
ČÁST SEDMÁ – ÚČINNOST .....	66
§ 206 .....	66



# DŮVODOVÁ ZPRÁVA

## OBECNÁ ČÁST

Usnesením č. 612 ze dne 20. června 2001 schválila vláda věcný záměr stavebního zákona a současně uložila ministru pro místní rozvoj zpracovat ve spolupráci s ministry životního prostředí a vnitra a předložit vládě návrh stavebního zákona. Příprava návrhu nového zákona představovala rozsáhlý soubor prací, zahrnující i přípravu pracovních znění návrhů prováděcích právních předpisů. Bylo rovněž nezbytné řešit vztah ke všem právním předpisům, kterých se změna stavebního práva dotkne, a to zpracováním návrhu dalšího, samostatného zákona o změně některých zákonů souvisejících se stavebním zákonem a samostatného zákona o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám.

### 1. Zhodnocení platného právního stavu

#### Územní plánování

Z provedené analýzy právní úpravy na úseku územního plánování vyplynuly zejména tyto hlavní problémy současné právní úpravy:

- Instituty územního plánování podle platné právní úpravy a jeho postupy, vycházející ze základní koncepce založené stavebním zákonem v roce 1976, přes řadu jeho novelizací nevyhovují v plném rozsahu současným požadavkům.
- Četné legislativní úpravy právního okolí narušily původní systematiku a soudržnost stavebního zákona.
- Některé právní instituty územního plánování jsou používány, aniž by měly dostatečné právní důsledky na změny ve využití území, jiné instituty v praxi chybí.
- V soustavě územně plánovacích podkladů jsou zařazeny takové, které slouží k modelování stavu a možností rozvoje území, jako podklady pro vytváření dalších nástrojů územního plánování, zejména územně plánovací dokumentace a pro územní rozhodování a v podstatě tak plní funkci neformálních podkladů. Podrobná právní úprava těchto nástrojů se jeví v systematické a v praxi územního plánování jako matoucí a nadbytečná.
- V současné právní úpravě chybí nástroj územního plánování pro koordinaci územně plánovací činnosti v mezinárodních, republikových a přeshraničních souvislostech.
- Rozhodování v území v rámci pořizování územně plánovací dokumentace na straně jedné a v rámci územního řízení na straně druhé vykazuje některé nedůslednosti, kdy je rozhodováno o obdobných otázkách různou formou, naopak některé instituty při jednom nebo druhém postupu chybí.
- Soustava územních rozhodnutí zahrnuje i taková rozhodnutí o území, která jsou svojí povahou nařízenými vůči neurčitému počtu abstraktních subjektů a zároveň mají i dvojitý režim vyhlášení, tj. ve správním řízení a současně vydáváním nařízení rady.
- Platná právní úprava nepřekonalá dosavadní resortní pojetí, založené často na správním uvážení. Nedaří se účinně a rychle řešit rozpory mezi jednotlivými správními úřady na různých úrovních. Problematika koordinace veřejných zájmů a rozhodování o rozporech mezi správními úřady vyžaduje nový a maximálně účinný přístup zamezující vleklým, neúčinným a ekonomicky často náročným průtahům, které ponechávají v neodůvodněné právní nejistotě ty, kteří čekají na jejich výsledky.
- Nejednotná právní úprava při spolupráci orgánů státní správy, které při pořizování územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace a v územních řízeních hájí veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů, svojí nepřehledností a roztržitostí ztěžuje pořizování územně plánovací dokumentace i jednotlivá správní řízení.
- Územní rozhodování není dosud upraveno podle principů veřejného správního řízení, což je nezbytné změnit v souladu s požadavky mezinárodních úmluv, zejména na úseku životního prostředí. Právní úprava územního rozhodování v zásadě neumožňuje přizpůsobit jeho procesní stránku povaze a umístění projednávaných záměrů. Neexistují zjednodušené formy řízení ani jiné možnosti, jak postup racionalizovat.
- Nedostačující jsou současné možnosti účasti veřejnosti na pořizování územně plánovací dokumentace a v územním řízení.
- Zákonem nedostatečně zaručená se jeví účast zástupců územních samospráv (obcí, krajů) na nalézání řešení rozdílných požadavků dotčených správních úřadů, vyjadřovaná v jejich stanoviscích a řešená v jednáních mezi úřady.
- Vzhledem k době svého vzniku nemohla platná právní úprava zahrnout některé aspekty, které se dotýkají požadavku na úpravu vlastnických vztahů v území, nezbytnou s ohledem na nově pojímané funkční využití území. Totéž se týká předpokladů pro zainvestování území a úpravy režimu podílu jednotlivých vlastníků na úhradě požadovaných veřejných investic.
- Možnost přeložení vlastnictví nemovitostí, která je v našem právním řádu zakotvena v zákoně o pozemkových úpravách, a spolupodíl vlastníků na zhodnocování území, ze kterého mají prospěch, zcela chybí na úseku územního plánování, i když byla zakotvena v právní úpravě stavebního práva 1. poloviny 20. století a je běžně užívána v zemích EU.
- Posuzování vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí, které požaduje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, v současnosti upravují tři právní předpisy<sup>1)</sup>. Toto řešení je z pohledu veřejnosti zcela nepřehledné a z pohledu administrativy kolizní a nevhodné, neboť vyvolává procesní i obsahové duplicity.

1) zákon č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí; zákon č. 114/1992 Sb., ve znění zákona č. 218/2004 Sb., o ochraně přírody a krajiny; stavební předpisy

## Stavební řád

Z provedené analýzy právní úpravy na úseku stavebního řádu vyplynuly zejména tyto hlavní nedostatky:

- Stavební řízení je co do pojetí obdobné s územním řízením, přestože tato řízení sledují podstatně rozdílné účely.
- Některé stavební práce, zařízení či stavby, které nemohou významněji ohrozit bezpečnost, zdraví ani životní prostředí, se projednávají v procesně náročných řízeních před stavebními úřady.
- Nemí zajištěna odpovídající kontrola průběhu provádění staveb a jejich změn stavebními úřady. Státní stavební dohled je fakticky formálním institutem; pověřené osoby mají l zákon č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ; zákon č. 114/1992 Sb., ve znění zákona č. 218/2004 Sb., o ochraně přírody a krajiny ; stavební předpisy k dohledu oprávnění, ale bez povinnosti jej vykonávat, chybí také účinné prostředky působení k nápravě zjištěných nedostatků.
- Součinnost stavebních úřadů s orgány veřejné správy hájícími v řízeních o stavbách zvláštní zájmy je regulována způsobem, který se projevuje nežádoucí roztržičností, nejednotností a nadměrnou administrativní náročností stavebních řízení.
- Přenesení některých správních pravomocí na obce, které nejsou stavebním úřadem, není vyhovující, neboť odborná úroveň jejich činnosti je obecně nedostatečná.
- Řada z existujících 717 obecních stavebních úřadů je zcela nedostatečně personálně vybavena (1 až 2 zaměstnanci), což neumožňuje specializaci ani vzájemné zastupování pracovníků a je limitujícím faktorem odborné úrovně stavebního úřadu.
- Stavba jako klasické stavební dílo vybudované na staveništi stavební či montážní technologií není dostatečně odlišena od zařízení, které je fakticky výrobkem zhotoveným továrním způsobem (tzn. strojírenskou nebo jinou průmyslovou technologií).
- Započetí s užíváním nových staveb a jejich změn, pokud byly provedeny v souladu s vydanými povoleními a ověřenou dokumentací, je neodůvodněně vázáno na rozhodování v kolaudačním řízení.

## **2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy**

### Územní plánování

Tradice územního plánování a jeho právní úprava vychází ze zkušenosti, že změny prováděné v uspořádání území a na jednotlivých pozemcích mají vždy vliv na širší okolí, jeho kvalitu mohou významně ovlivnit a jsou i na ní závislé. Územní plánování je výrazem potřeby společnosti z těchto důvodů usměrňovat nakládání s územím a s jeho částmi a chránit při tom veřejné zájmy.

Z tohoto důvodu jsou zákonem upravovány postupy, kterým se práva a povinnosti spojené s územím mohou měnit, jsou upravovány podmínky účasti na nich tak, aby umožňovaly v reálném čase dojít ke zřejmým a obecně přijatelným závěrům ve shodě s obecně respektovanými hodnotami. Účelem nové právní úpravy je vytvořit podmínky pro spravedlivé a vyvážené zohlednění velice různoro-

dých zájmů a potřeb, např. státní správy a územní samosprávy, veřejného a soukromého sektoru, zájmů investorů, provádějících změny v území a veřejnosti, na kterou mají dopad.

Územní plánování sleduje, posuzuje a vyhodnocuje stav a možnosti území, zajišťuje ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně ochrany architektonického a kulturního dědictví, a především identifikuje problémy v území. Soustavně a trvale zpřesňuje a konkretizuje veřejný zájem na využití území, který je soustředěn na racionální využívání zastavěného území a vymezování zastavitelných ploch a na ochranu nezastavěného území s cílem snižování nebezpečí nevratného procesu jeho přeměny. Veřejným zájmem, který chrání územní plánování, je zvyšování kvality území s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje, zahrnujícího zlepšování životního prostředí, sociálních podmínek a podmínek hospodářského rozvoje a jejich vyváženého vztahu.

Územní plánování, které je nezastupitelné v koordinaci záměrů a zájmů v prostoru i čase (komplexnost a kontinuita této činnosti), poskytuje veřejné správě jedinečný nástroj k vytváření předpokladů podmínek území pro udržitelný rozvoj území. Úspěšnost koordinační role orgánů územního plánování při nalézání souladu veřejných zájmů není možná bez dosažení konsensu o oprávněnosti, prospěšnosti a poslušnosti změn v území a o ochraně jeho hodnot mezi správními úřady, v jejichž působnosti je ochrana zvláštních veřejných zájmů a územních samospráv, které nesou zodpovědnost za rozvoj území.

Hlavní principy navrhovaného řešení:

- úprava postavení a kompetence orgánů územního plánování i zvláštních orgánů, zřizovaných na úrovni obcí, obcí s rozšířenou působností, krajů i postavení Rady obcí pro udržitelný rozvoj území,
- zajištění přístupu veřejnosti k informacím o území; zaručení její účasti a odborné pomoci v procesech územního plánování; k tomu se uplatňují příslušné prostředky právní ochrany,
- naplnění požadavků „Úmluvy o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech životního prostředí“ (č. 124/2004 Sb. mezinárodních smluv – Aarhuská úmluva),
- nové pojetí kvalifikačních podmínek pro výkon územně plánovací činnosti – ke zkouškám zvláštní odborné způsobilosti je požadována i kvalifikační podmínka vzdělání a praxe,
- územně analytické podklady, poskytují trvale, soustavně a odborně aktualizované vyhodnocení stavu území, jeho limitů a možností jeho využití; ty jsou nezbytné pro kvalitní, kvalifikované a hospodárné pořizování územně plánovací dokumentace, územní rozhodování, projektovou činnost a vyhodnocování vlivů záměrů na podmínky udržitelného rozvoje,
- politika územního rozvoje jako celostátní nástroj územního plánování, který určuje strategii a podmínky pro naplňování cílů a úkolů územního plánování v potřebných republikových a mezinárodních souvislostech,
- zásady územního rozvoje, jako nový nástroj územního plánování krajů, který koordinuje rozvoj a uspořádání jejich území a územně plánovací činnost obcí v nadmístních souvislostech,



- územní plán stanoví zastavitelné plochy a základní požadavky na plošné a prostorové uspořádání,
- regulační plán je skupinovým územním rozhodnutím, žádost o jeho pořízení, včetně návrhu, mohou podat i fyzické nebo právnické osoby,
- umisťovat stavby a jejich změny, měnit jejich účel a vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze nejen na základě územního rozhodnutí, ale i na základě nově zavedeného institutu územního souhlasu, který představuje souhlas příslušného stavebního úřadu s oznámením požadovaného záměru v území a nahrazuje územní rozhodnutí,
- územní opatření upravuje poměry v území formou opatření obecné povahy, které se přímo dotýká práv, povinností nebo zájmu blíže neurčeného okruhu osob,
- vymezení zastavěného a nezastavěného území s odlišnými podmínkami povolování změn ve využívání; zastavitelné plochy mimo zastavěné území je možné stanovit pouze vymezením v územním plánu, případně vymezením ploch nadmístního významu v zásadách územního rozvoje,
- koncepčně je jinak pojata spolupráce dotčených orgánů, které při pořizování územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace a v územním řízení hájí veřejné zájmy podle zvláštních předpisů,
- v zájmu obecně přijatelných lhůt pro rozhodování a jeho racionálního rozsahu, jakož i požadavku na účast veřejnosti, zákon až na výjimky koncentruje související rozhodovací a posuzovací procesy o změnách v území do postupů územního plánování; tím však není dotčena působnost dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.
- koncepčně novým způsobem je pojata transpozice požadavků směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí, směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, a směrnice Rady 79/409/EHS ze dne 2. dubna 1979, o ochraně volně žijících ptáků, v rozsahu, v jakém se týkají politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Tyto požadavky jsou v navrhovaném řešení začleněny přímo do stavebního zákona, čímž je zajištěna maximální úspornost procesu posuzování vlivů na životní prostředí v územním plánování.

Kromě zabezpečení přístupu k informacím na základě naplnění požadavků Aarhuské úmluvy je upravena účast veřejnosti v postupech a řízeních podle stavebního zákona, tradičně při projednávání územně plánovací dokumentace a nově zejména ve veřejném územním řízení, a to i zavedením zvláštního institutu zástupce veřejnosti, kterému je svěřeno oprávnění podávat námítky a také všechny řádné a mimořádné opravné prostředky.

Přístup k právní ochraně je kromě možnosti správních žalob podávaných občanskými sdruženími rozšířen i na zástupce veřejnosti. Nově byla novelou soudního řádu správního (zákon č. 127/2005 Sb.) upravena možnost podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části, kterým budou podle návrhu zákona vydá-

vány územně plánovací dokumentace. Soudní přezkum opatření obecné povahy a rozhodnutí vydávaných podle stavebního zákona je zabezpečen podle zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní ve znění pozdějších předpisů, a to nově podle § 101a a násl. s.ř.s. i opatření obecné povahy, přičemž návrhy mohou podávat ti, kteří tvrdí, že byli na svých právech zkráceni.

### Stavební řád

Nový stavební zákon na úseku stavebního řádu přispěje ke zjednodušení a zrychlení povolování staveb. Oproštuje řízení od nadbytečných administrativních úkonů, odstraňuje nebo snižuje jejich formálnost a vede ke zintenzivnění kontroly nad prováděním staveb a jejich změn. Hlavními principy navrhovaného řešení jsou:

- rozšíření okruhu staveb, jejich změn, zařízení a udržovacích prací, které nebude třeba povolovat ani ohlašovat,
- přesunutí řady staveb ze správního režimu (tzn. povolování formou správního rozhodnutí) do procesu ohlašování,
- zavedení podmínek pro zkrácené stavební řízení, resp. pro umožnění provést stavbu bez vedení standardního správního řízení,
- procesní zjednodušení stavebního řízení a jeho omezení na určité stavebně technické podmínky pro provedení stavby s tím, že těžiště posuzování a projednávání navrhovaných staveb bude v územním řízení,
- ustavení institutu autorizovaných inspektorů a jejich pověření některými úkony, které se týkají zejména povolování staveb,
- zásadní změna a racionalizace principů součinnosti se spolupůsobilými dotčenými orgány, hájícími zájmy chráněné zvláštními předpisy,
- zásadní přeměna nedostatečně fungujícího státního stavebního dohledu na pravidelné a systematické kontrolní prohlídky staveb s možností přijímat operativní opatření přímo na staveništi, včetně jejich vynutitelnosti,
- výrazné procesní zjednodušení a zkrácení doby pro započítání s užíváním dokončené stavby uplatněním zásady, že stavebník má právo stavbu užívat, pokud ji provedl v souladu s vydanými povoleními a ověřenou dokumentací,
- možnost redukování počtu obecných stavebních úřadů a oprávnění obcí, které nejsou stavebním úřadem, s cílem zkvalitnění rozhodovacích procesů, které budou profesionálně vykonávat obecné stavební úřady.

### **3. Nezbytnost navrhované právní úpravy v jejím celku**

Nedostatky zjištěné v rámci provedené analýzy platné právní úpravy stavebního zákona jsou natolik principiální, že je lze odstranit jen koncepčně novou úpravou, která odpovídá novým vnitřním i vnějším ekonomickým, sociálním a politickým podmínkám.

Nezbytnost nové právní úpravy byla vyvolána i v souvislosti se začleňováním České republiky do struktur Evropské unie a do společného trhu. Nemalý vliv na nutnost změn má i probíhající reforma veřejné správy, což s sebou nese i potřebu efektivně a účinně řešit řadu věcných problémů v oblasti ekonomického rozvoje, kva-

litního životního prostředí i sociální stability. Vzájemně vyvážený vztah těchto oblastí je předpokladem udržitelného rozvoje, má dopad na území, je podmiňován jeho možnostmi a vyžaduje dostatečný předstih v přípravě území.

Nezbytnost zpracování koncepčně nového zákona o územním plánování a stavebním řádu byla plně prokázána již ve fázi zpracování, projednávání a schvalování věcného záměru tohoto zákona.

Při přípravě nového zákona o územním plánování a stavebním řádu byly zohledněny požadavky nového správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.), který podstatným způsobem ovlivňuje výkon veřejné správy na tomto úseku. Ten upravuje nové postupy a nové instituty, jejich zohlednění si vyžádalo výrazné změny v právní úpravě územního plánování a stavebního řádu. Nový stavební zákon vychází z nového správního řádu a přizpůsobuje mu činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů, přičemž upravuje v nezbytné míře odchylky od obecné právní úpravy.

#### **4. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky**

Navrhovaná právní úprava není v rozporu s Ústavou a s ústavním pořádkem České republiky.

#### **5. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána, její slučitelnosti s právními akty Evropských společenství**

Navrhovaná právní úprava není v rozporu s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána a neodporuje relevantním právním aktům Evropských společenství, tzn. že je s nimi slučitelná.

Evropská charta místní samosprávy, jako právní dokument Rady Evropy, vstoupila pro Českou republiku v platnost dnem 1. září 1999, byla uveřejněna Ministerstvem zahraničních věcí pod č. 181/1999 Sb. Hlavním obsahem a účelem této charty je stanovení zásad působících zejména k ochraně a posilování místní samosprávy v různých evropských zemích. Tyto principy jsou promítnuty do navrhované právní úpravy.

V novém stavebním zákoně jsou zohledněny závazky, které vyplývají pro Českou republiku z následujících úmluv:

- Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod (ETS č. 121),
- Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy (rok 2000),
- Úmluva o ochraně archeologického dědictví (ETS č. 143),
- Úmluva o přístupu k informacím, účasti veřejnosti na rozhodování a přístupu k právní ochraně v záležitostech ochrany životního prostředí,
- Řídící principy trvale udržitelného územního rozvoje evropského kontinentu – přijato evropskou konferencí ministrů zodpověd-

ných za územní plánování v zemích Rady Evropy v Hannoveru/2000,

- Evropská (ETS č.176, č. 13/2005 Sb. mezinárodních smluv).

Evropská úmluva o krajině, jako právní dokument Rady Evropy, vstoupila pro Českou republiku v platnost dnem 1. října 2004. V novém stavebním zákoně je naplněn požadavek čl. 5 – Všeobecná opatření, písm. a) „právně uzнат krajinu jako základní složku prostředí, v němž obyvatelé žijí, jako výraz rozmanitosti jejího společného kulturního a přírodního dědictví a základ jejich identity“, rovněž písm. b). Hlavním obsahem a účelem této charty je stanovení zásad působících zejména k ochraně a posilování místní samosprávy v různých evropských zemích. Tyto principy jsou promítnuty do navrhované právní úpravy.

Základním nástrojem Evropské dohody v oblasti „územního plánování včetně stavebního a urbanistického plánování“ je vzájemná spolupráce smluvních stran. Konkrétně je tato spolupráce upravena následujícími články Evropské dohody:

- čl. 81 – Životní prostředí,
- čl. 82 – Doprava,
- čl. 83 – Telekomunikace,
- čl. 87 – Regionální rozvoj.

Navrhované právní řešení na úseku stavebního řádu respektuje zejména Směrnici Rady 89/106/EHS ze dne 21. prosince 1988 o sblížení právních a správních předpisů členských států, týkajících se stavebních výrobků, ve znění směrnice Rady 93/68/EHS ze dne 22. července 1993, a související rozhodnutí Komise 94/611/ES ze dne 9. září 1994, kterým se provádí článek 20 směrnice 89/106/EHS (pro stavební výrobky), rozhodnutí Komise 94/23/ES ze dne 17. ledna 1994 o společných pravidlech postupu pro evropské technické osvědčování a sdělení Komise 94/C 62/01 k interpretačním dokumentům ke směrnici Rady 89/106/EHS. Uplatněním Směrnice Rady 89/106/EHS mají být především odstraněny technické překážky obchodu. Směrnice se vztahuje na stavební výrobky, platí-li pro ně základní požadavky na stavby upravené vnitrostátním předpisem (čl. 3 odst.1).

Na úseku územního plánování navrhované řešení transponuje požadavky směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí, směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, a směrnice Rady 79/409/EHS ze dne 2. dubna 1979, o ochraně volně žijících ptáků, v rozsahu, v jakém se týkají politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace jakožto koncepcí posuzovaných z hlediska jejich vlivů na životní prostředí a vlivů na evropská chráněná území přírody Natura 2000.

Směrnice o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí stanoví dvě možné cesty transpozice jejich požadavků do práva členských států<sup>2)</sup>. První možností je začlenění těch-

2) článek 4 odstavec 2 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí

to požadavků „do stávajících postupů“, druhou je jejich zahrnutí „do postupů vytvořených k dosažení souladu s touto směrnicí“. V českém právním prostředí to znamená buď novelizaci platného zákona, nebo přijetí zákona nového. Transposice směrnice o posuzování vlivů na životní prostředí byla zajištěna přijetím zákona č. 93/2004 Sb., účinného od 1. května 2004, kterým byla do zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, včleněna nová právní úprava týkající se posuzování vlivů koncepcí (tzv. SEA). Mezi tyto koncepce patří také politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Na novou situaci reagovala některá připomínková místa při projednávání návrhu stavebního zákona, která požadovala řešit komplikovanou situaci vhodnějším způsobem. Jádrem problému je skutečnost, že obě procedury, tj. posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí (SEA) a pořizování územně plánovací dokumentace se ve značné míře obsahově i procesně překrývají. Již zkušenost s realizací původního zákona č. 244/1992 Sb.<sup>3)</sup> na územně plánovací dokumentaci prokázala, že toto řešení přináší velké transakční náklady na straně projektantů a výrazné zvýšení výdajů veřejné správy, především obcí a krajů, na pořizování územně plánovací dokumentace. Současná platná právní úprava vyžaduje od projektanta i od veřejnosti, aby se orientovala ve třech vedle sebe položených právních předpisech<sup>4)</sup>, které společně upravují pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace a její posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. V tomto procesu vznikají vedle vlastní územně plánovací dokumentace dva další elaboráty, které se obsahově s územně plánovací dokumentací částečně překrývají.

Z těchto důvodů návrh stavebního zákona řeší transposici příslušných požadavků evropských směrnic jejich začleněním přímo do stavebního zákona. Tím je vyloučena možnost duplicitního zpracování těchto informací a analýz pro obě procedury a možnost duplicitního projednávání s dotčenými orgány a s veřejností. Kompetence MŽP a krajských úřadů jako „příslušných orgánů“, které posuzují vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vydávají zvláštní stanovisko z hlediska těchto vlivů, přitom zůstávají zachovány. Zvláštní předpis<sup>5)</sup> stanoví jejich kompetence a rozsah posuzování.

Vedle požadavků směrnice o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí<sup>6)</sup> (SEA) byly do návrhu stavebního zákona převzaty také některé požadavky směrnice o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin<sup>7)</sup>. Jedná se o požadavek, aby posuzování vlivů koncepce na životní prostředí (SEA) bylo rozšířeno o posuzování vlivů na území evropské soustavy chráněných území „Natura 2000“ (evropsky významné lokality a ptačí oblasti), pokud orgán ochrany přírody ve

svém stanovisku nevyločí možnost negativního vlivu pořizované územně plánovací dokumentace na tyto lokality.

Tím byla vytvořena ucelená právní úprava, která upravuje proces pořizování a zpracování politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace a zahrnuje většinu<sup>8)</sup> existujících požadavků na jejich obsah.

## **6. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy**

### **Na úseku územního plánování**

#### Hospodářský a finanční dosah

Navrhovanou právní úpravou budou vytvořeny nové podmínky pro výkon veřejné správy, které zkvalitní operativnost a rychlost výstupů činností orgánů územního plánování a stavebních úřadů, potřebných pro soukromou sféru a pro efektivní vzájemnou spolupráci veřejného a soukromého sektoru. Výrazně se zlepší informační servis pro veřejnost o stavu a možnostech území, o podmínkách pro projektovou přípravu a realizaci staveb i pro jejich povolování. Bude významně posílena právní jistota a hodnověrnost opatření veřejné správy, přispívající k hospodárnému využívání území a k šetření neobnovitelných zdrojů. Očekávaným důsledkem bude hospodárnější využívání existující veřejné infrastruktury soustředěné v zastavěném území a díky vhodnější lokalizaci nové veřejné infrastruktury dosažení většího užítku investic z veřejných rozpočtů.

V důsledku nové právní úpravy by mělo být efektivnější a kvalitnější posuzování a povolování změn v území, prováděné orgány veřejné správy, což by mělo přispět ke zkrácení období nezbytného pro transformaci hospodářství České republiky a pro adaptaci jejího území na podmínky společného evropského trhu. Přínosy nové právní úpravy, které lze jen obtížně v celém rozsahu je vyjádřit, vyjadřují ovšem určité náklady.

#### Nároky na veřejné rozpočty

Návrh stavebního zákona přináší úpravu toků veřejných finančních prostředků na územně plánovací činnost tím, že mění podíl úhrady těchto nákladů ze státního rozpočtu a z rozpočtu územních samospráv. Nezanedbatelný rozsah nákladů státní správy v oblasti územního plánování i činnosti stavebních úřadů nesou územní samosprávy a dlouhodobá nedostatečná podpora jejich činnosti ze státního rozpočtu způsobuje řadu problémů.

3) zákon č. 244/1992 Sb., o posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí

4) zákon 50/1976 Sb. ve znění pozdějších předpisů, stavební zákon, ; zákon č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ; zákon č. 114/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, o ochraně přírody a krajiny

5) zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

6) směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí

7) Směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21.5.1992 o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.

8) Upraveny zvláštním předpisem zůstaly požadavky na obsah územně plánovací dokumentace stanovené zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 285/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Pro kvalifikovanou, efektivní a odbornou územně plánovací činnost, pro územní rozhodování stavebních úřadů a projektovou přípravu je nezbytná kvalitní trvale aktualizovaná znalost o a možnostech území a limitech jeho využití, které určují správní úřady na základě ochrany veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů,.

Komplexní znalost o limitech a možnostech území je nyní získávána v rámci vstupní etapy (průzkumy a rozbor) pořizování územně plánovací dokumentace (ÚPD) pro vybraná území a je financována územními samosprávami. V současnosti je znalost o limitech a možnostech území, významná pro činnost státní správy, získávána nesoustavně a nepravidelně při pořizování územně plánovací dokumentace cca u 350 územních plánů ročně z celkového počtu 6254 obcí (tj. cca 5,5 % obcí). Nutno zdůraznit že významnou zátěž ze svých rozpočtů přitom nesou zejména obce s méně než 5000 obyvateli, pro něž je pořízení územně plánovací dokumentace relativně nákladné. Podle počtu ročně pořizovaných ÚPD a finančních nákladů na průzkumy a rozbor se jedná o sumu cca 94 mil. Kč/rok. Dle navrhované právní úpravy bude tato činnost vykonávána trvale a soustavně pro celé území republiky odbornými pracovníky úřadů obcí s rozšířenou působností (205 x 2 pracovníci) a krajských úřadů (14 x 3 pracovníci) při pořizování územně analytických podkladů, představujících soustavnou a průběžnou činnost na jejich údržbě v aktuálním stavu. Při předpokládaných ročních mzdových nákladech na pracovníka 0,4 mil. Kč se jedná celkem o částku 452 x 0,4 mil. Kč = 181 mil. Kč/rok.

Nová právní úprava při vyšších výdajích ze státního rozpočtu (181 mil. Kč/rok, z toho na činnost úřadů obcí s rozšířenou působností 164 mil. Kč, na krajské úřady 17 mil. Kč) ušetří náklady cca 94 mil. Kč/rok územních samospráv na průzkumy a rozbor (rozdíl činí + 87 mil. Kč).

Zvýšené nároky na státní rozpočet a úspora nákladů územních samospráv jsou odůvodněny shora uvedenou profesionalizací a soustavností pořizování územně analytických podkladů. To ve svém důsledku přinese zlevnění nákladů územních samospráv na pořizování územně plánovací dokumentace zhruba o 1/3, zkrácení, zkvalitnění a zlevnění územní přípravy změn v území, a to i pro fyzické a právnické osoby, zkvalitnění územního rozhodování, prováděného stavebními úřady, kvalitnější projektovou přípravu a v neposlední řadě i úspory nákladů na dokumentaci na posuzování vlivů záměrů na životní prostředí.

Kromě nákladů na pořizování územních plánů a regulačních plánů vynakládají obce další finanční prostředky na smluvně zajišťovanou odbornou podporu nedostatečně profesionálně vybavených obecních úřadů. Nová právní úprava umožňuje, že na žádost obce, která nebude splňovat kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost, budou pořizovat územně plánovací dokumentaci pracovníci úřadů obcí s rozšířenou působností s aktuální znalostí spravovaného území, získanou a udržovanou při pořizování územně analytických podkladů; toto bude hospodárnější než současná praxe.

Kvalitní a aktuální znalost o limitech a možnostech území, která je nezbytná pro kvalifikované, efektivní a odborné rozhodování o území je žádoucí a potřebné zajistit pro celé území republiky úřady s rozšířenou působností a úřady krajů ve standardní kvalitě, nezávisle na fakultativním pořizování územních a regulačních plánů.

Náklady na pořizování územně plánovací dokumentace krajů se novou právní úpravou nezmění, protože lze předpokládat, že pořizování zásad územního rozvoje bude méně nákladné než pořízení dosavadních územních plánů velkých územních celků, ušetřené náklady budou využity na územně analytické podklady krajů.

Pořízení politiky územního rozvoje (§ 32 – 36), její trvalé vyhodnocování a aktualizace, pro kterou je nezbytné vytvořit potřebné podmínky, bude představovat náklady cca 3 mil. Kč/ročně, což zahrnuje mzdové náklady 3 x 0,4 mil Kč/rok na 3 odborné pracovníky Ministerstva nebo jím zřízené odborné organizační složky státu a další náklady spojené s kooperanty, grafickým zpracováním, projednáním apod.

#### Na úseku stavebního řádu

Výkon státní správy na úseku stavebního řádu je v současné době celkově nedostatečně kapacitně a technicky zabezpečen.

S cílem zásadního zlepšení dosavadní úrovně je v zákoně navržena řada procesních omezení a zjednodušení, která se projeví zejména ve sníženém administrativním zatížení jak stavebníků, tak stavebních úřadů. Naproti tomu předkládaný návrh přináší

- některé nové kompetence Ministerstva pro místní rozvoj a oprávnění zřídit odbornou organizační složku (§ 12)
- nárok povinných osob na částečnou nebo plnou úhradu nákladů vynaložených na provedení nařízených nezbytných úprav stavby nebo stavebního pozemku ve veřejném zájmu, včetně poskytování stavebního příspěvku (§ 146 odst. 4 a § 147)
- povinnost stavebních úřadů konat kontrolní prohlídky staveb, což vyvolá zvýšené náklady na cestovné (§ 142 a 143)
- povinnost stavebních úřadů uhradit expertní součinnost autorizovaného inspektora, kterou si vyžádá (§ 183).

Kromě toho nový správní řád (zákon č. 500/2004 Sb.) zakotvuje procesní povinnosti správních úřadů, které rovněž vyvolají určité zvýšení nákladů na výkon správních činností.

Při zkoumání potřeby finančních prostředků na pokrytí uvedených pravomocí a povinností vycházelo MMR z úvahy, že při konstantním počtu obyvatel ČR (cca 10,2 mil.) se obcím s působností stavebního úřadu poskytuje příspěvek na výkon státní správy ve výši 8.005 Kč na každých 100 obyvatel (zákon č. 675/2004 Sb.). Protože potřebu finančních prostředků na pokrytí zvýšených nákladů nelze zjistit exaktním výpočtem, dospělo se odborným odhadem k nutnému navýšení uvedené částky o 20 %, tj. na 9.606 Kč. Celorepublikově to představuje zvýšení o 16,3 mil. Kč ročně.

Kraje budou mít zvýšené výdaje na zaškolení svých zaměstnanců a zaměstnanců obcí, které jsou stavebními úřady (cca 2500

osob) k novým předpisům stavebního práva a správnímu řádu. Tyto výdaje lze odhadnout na 5 mil. Kč. Krajům by bylo třeba rovněž poskytnout příspěvek ke krytí nákladů na provádění výkonů rozhodnutí, neodkladných vyklizení a odstranění staveb nebo zabezpečovací práce, které by podle potřeby mohly uvolňovat pro jednotlivé obce, a na stavební příspěvky (§ 147 navrhovaného zákona). Výši potřebných prostředků je velmi obtížné odhadovat, neboť bude záviset na četnosti případů, které budou stavební úřady nuceny řešit. Hrubým odhadem lze uvažovat s částkou 28 mil. Kč ročně, což je průměrně 2 mil. Kč pro každý kraj.

Výdaje Ministerstva pro místní rozvoj, předpokládané na zabezpečení jeho zvýšených kompetencí, se předpokládají v celkové výši 2 mil. Kč ročně. Pokud by MMR zřídilo odbornou organizační složku státu podle § 12 odst. 3 návrhu zákona s 15 pracovníky, nepřesáhly by nezbytné výdaje celkovou částkou 8 mil. Kč ročně.

## ZVLÁŠTNÍ ČÁST

### K § 1

Na úseku územního plánování je upravován stejný okruh územně plánovacích činností jako dosud, nově však jsou upravovány pořizování územně analytických podkladů, politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje, podmínky sloučení postupů při posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky přípravy území pro umístění a realizaci veřejné infrastruktury, otázky úpravy vlastnických vztahů v území výměnou pozemků, umožňující jeho racionální a hospodárné využití při zachování vlastnických práv v souladu s Listinou základních lidských práv a svobod. Nově je upravována evidence územně plánovací činnosti a kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost.

Na úseku stavebního řádu, je v podstatě upraven stejný okruh řízení či jiných postupů vykonávaných stavebními úřady týkajících se povolování, užívání, údržby či odstraňování staveb, jako tomu bylo dosud. Jinak je upraven dozor nad prováděním staveb.

Stavební zákon již nebude obsahovat řízení o vyvlastnění. Oproti stávajícímu stavu je nově zřizován institut autorizovaného inspektora a poprvé jsou ve stavebním zákoně upraveny povinnosti účastníků výstavby (stavebník, projektant, autorizovaný inspektor, osoby odpovědné za odborné vedení stavby, odborného dozoru na stavbě).

Na úseku stavebního řádu, je v podstatě upraven stejný okruh řízení vykonávaných stavebními úřady jako tomu bylo dosud.

### K § 2 a 3

Tímto ustanovením se vyhovuje požadavku, aby definice základních pojmů na úseku územního plánování byly uvedeny v zákoně. Současně se reaguje na společenské a právní změny,

kteří mají vztah k právní úpravě na úseku územního plánování, k nimž došlo v období od přijetí stavebního zákona v r. 1976. V souvislosti s tím se nevyhovující terminologie precizuje nebo nahrazuje novou. Účelem zaváděných definic je jednotný výkon veřejné správy nejen na úseku územního plánování, ale i na úsecích navazujících.

V tomto ustanovení jsou definovány základní pojmy užívané v části územního plánování, které jsou touto právní úpravou buď nově zaváděny, jako např. veřejná infrastruktura, veřejně prospěšné opatření, zastavěné území, nezastavěné území, zastavitelná plocha, nezastavitelný pozemek atd., nebo jejichž obsah nebyl doposud stavebním zákonem upraven, což činilo problémy ve výkladu zákona a jeho uplatnění v dosavadní praxi.

Ustanovení nově upravuje též definice některých pojmů stavebního řádu, které jsou v současné praxi používány avšak nedefinované, jako např. stavebník, staveniště, stavební dozor, stavební podnikatel, zařízení, údržba stavby. Zpřesněn je rovněž obsah pojmu stavba.

Ustanovení § 2 odstavce 4 deklaruje pojem „stavba“ jako legislativní zkratku zahrnující změny dokončených staveb, tj. nástavby, přístavby a stavební úpravy, a rovněž jednotlivé dílčí části stavby (podlaží, byty, prostory, místnosti).

### K § 4

V souvislosti se základními principy pro výkon veřejné správy podle nového správního řádu, zejména s požadavkem, že veřejná správa je službou veřejnosti, klade návrh zákona důraz na uplatňování všech možných zjednodušujících postupů. Podle povahy daného případu má příslušný orgán územního plánování nebo stavební úřad možnost zvolit odpovídající postup s cílem, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány na straně jedné, ale současně, aby byla zaručena přiměřená ochrana veřejných zájmů a ochrana práv a oprávněných zájmů dotčených osob. Návrh zákona upravuje současně možnost využití veřejnoprávní smlouvy namísto vydání správního rozhodnutí (§ 161 odst. 1 správního řádu) a vytváří tak prostor pro řešení bezrozporových případů, které je tak přímo v rukou žadatele (stavebníka) a pro které neplatí žádné lhůty podle správního řádu.

Řízení a postupy prováděné podle stavebního zákona jsou charakteristické tím, že se v nich střetávají požadavky na ochranu veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů. To vytváří zvýšené nároky na soustředování příslušných podkladů (zvláštních správních rozhodnutí, stanovisek, souhlasů, vyjádření apod.) a na koordinaci těchto veřejných zájmů včetně řešení rozporů mezi jednotlivými dotčenými orgány. Návrh zákona přichází se zásadním a radikálním řešením dosavadní neúnosné situace, která zatěžuje jak žadatele (stavebníky), tak správní úřady neúměrnou administrativní náročností a z toho vyplývajícím prodlužováním lhůt rozhodování. Návrh zákona v souvislosti s návrhem zákona o změně



zákonů využívá institut závazného stanoviska (§ 149 správního řádu) v řízeních podle stavebního zákona. Tam, kde návrh zákona upravuje postupy, které nejsou správním řízením, uplatňují se stanoviska dotčených orgánů obdobným způsobem jako ve správním řízení podle správního řádu. V návrhu zákona o změně zákonů je s cílem racionalizace postupů a správních řízení podle stavebního zákona navrhována novelizace příslušných zvláštních právních předpisů tak, aby byla právní úprava sjednocena s pojetím a principy uplatňování závazných stanovisek, která jsou zahrnována do výroků správních rozhodnutí a opatření obecné povahy podle stavebního zákona a dotčené orgány již samostatná rozhodnutí až na výjimky nevydávají.

Jedním z dlouhotrvajících nešvarů při uplatňování stanovisek dotčených orgánů v postupech a ve správních řízeních podle stavebního zákona, které komplikují zejména přípravu investiční výstavby, je změna stanovisek dotčených orgánů, jež uplatňují dodatečně nové požadavky v následných stádiích přípravy investičních záměrů. Návrh zákona k tomu přijímá opatření, které zdůrazňuje kontinuitu stanovisek dotčených orgánů, a které umožňuje uplatňovat nové požadavky pouze na základě nových skutečností, které nemohly být zjištěny dříve. To současně přináší zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně přicházet s novými požadavky, kterými vrací přípravu zpět.

Návrh zákona trvá na zásadě, že o věcech již rozhodnutých v předchozím stadiu (např. v regulačním plánu, v územním rozhodnutí), nelze následně např. ve stavebním řízení uplatňovat zpětně ze strany dotčených orgánů požadavky, které směřují do předchozího rozhodnutí. Na druhé straně je svěřena dotčeným orgánům pravomoc samostatně kontrolovat dodržování podmínek, které uplatnily ve svých stanoviscích nebo závazných stanoviscích, a které byly zahrnuty do výrokové části příslušného správního rozhodnutí nebo opatření obecné povahy vydané podle stavebního zákona.

Jedním z řady dalších zásadních a radikálních opatření v návrhu zákona, které souvisí s principem, že veřejná správa je službou veřejnosti, je zavedení koordinovaného stanoviska (koordinovaného závazného stanoviska), jež musí dotčený orgán vydat v případě, že je příslušný k vydání několika stanovisek (závazných stanovisek) podle několika zvláštních právních předpisů. To znamená, že žadatel nebude povinen obcházet jednotlivé organizační útvary dotčeného orgánu a naopak tento orgán bude povinen na základě jedné žádosti vydat jedno koordinované stanovisko ze všech hledisek ochrany veřejných zájmů, které je příslušný hájit.

Návrh zákona vychází při řešení rozporů mezi dotčenými orgány z jednotné právní úpravy podle správního řádu a v tomto směru pouze na příslušné ustanovení odkazuje (§ 136 správního řádu).

## K § 5

Zákon upravuje ve věcech územního plánování kompetence jednotlivých orgánů obcí a krajů, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva obrany. Účelem je stanovit přehledné podmínky pro výkon působnosti na úseku územního plánování.

Navržené řešení, které předpokládá rovněž Ústava čl. 105, vychází z nové koncepce rozhodování na úseku územního plánování, která byla promítnuta ve vládním návrhu nového správního řádu, a to v novém nástroji – opatření obecné povahy. Opatření obecné povahy existuje i v zahraničních právních úpravách a představuje akt veřejné správy, který svou povahou není individuálním správním aktem ani správním předpisem, ale úkonem v určité věci, který se přímo dotýká práv, povinností nebo zájmů blíže neurčeného okruhu osob. Specifická povaha rozhodování územních samospráv při schvalování územně plánovací dokumentace naráží na limity, které jsou předepsány zákonem o obcích a zákonem o krajích pro kategorii samostatné působnosti a při tom přecházení do přenesení působnosti je považováno za omezení samostatného rozhodování obcí a krajů. K vyloučení tohoto nepřipustného důsledku návrh zákona v jednotlivých nástrojích a postupech striktně rozlišuje úroveň rozhodování problémů nadmístního významu, které přísluší krajům a úroveň rozhodování místního významu, které je výlučně v působnosti obce. Pokud dochází ke střetu těchto úrovní nebo k jejich průniku, je vždy vyžadována dohoda příslušné obce a kraje a v opačném případě nelze záměr realizovat.

Záměrem úpravy schvalování územně plánovací dokumentace je využití opatření obecné povahy, které umožňuje požadovanou formu přezkumu včetně možnosti podat správní žalobu vlastníky pozemků nebo zástupci veřejnosti. Cílem není centralizace rozhodování, ale především úprava vztahu mezi krajem a obcí, který na rozdíl od jiných úkolů řešených v samostatné působnosti je charakteristický tím, že kraj i obec sdílejí totéž území, ale pouze je spravují na úseku územního plánování v rozsahu příslušné úrovně nadmístního nebo místního významu. Řešení právní úpravy schvalování územně plánovací dokumentace v samostatné působnosti je předurčeno charakteristickými formami dozoru, rozsahem závaznosti dokumentů kraje pro obec a vyloučením některých možností přezkumu. Rozdílné právní úpravy v kontextu samostatné a přenesené působnosti lze nalézt v jednotlivých demokratických zemích, přičemž není předem vyloučen ani systém zvýrazněné samostatnosti obcí např. Švýcarsko, který ovšem vede k disfunkcím při rozhodování o rozvoji a ochraně území. Vzhledem k charakteristice problému rozvoje území České republiky a nárokům na jeho usměrňování prostřednictvím územně plánovací dokumentace je navržen funkční model rozhodování obcí a krajů v kombinaci samostatné a přenesené působnosti, která je i v současné právní úpravě.

## K § 6

Působnost orgánů obcí je rozdělena mezi obecní úřad, radu obce a zastupitelstvo obce. Základním článkem výkonu působnosti



při pořizování územně plánovací dokumentace jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností. Rozsah úkolů, jejichž plnění je svěřeno dalším obecním úřadům, je odstupňován podle toho, zda obecní úřad splňuje předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti. Obecní úřady pro výkon činnosti pořizovatele určuje svým nařízením kraj.

Rozhodující úlohu při rozhodování o pořízení územně plánovací dokumentace má zastupitelstvo obce, pro jejíž území se územně plánovací dokumentace pořizuje.

Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořízení územního plánu a regulačního plánu a vydává v samostatné působnosti územní plán. Regulační plán vydává v přenesené působnosti rada obce.

Pokud není pro území obce pořizován územní plán, je radě obce svěřena působnost vydat samostatné opatření obecní povahy o vymezení zastavěného území.

Vydávání územního rozhodnutí, popř. územního souhlasu je v působnosti obce, jejíž úřad je stavebním úřadem.

#### K § 7

Působnost orgánů kraje je rozdělena mezi krajský úřad, zastupitelstvo kraje a radu kraje v souladu se zákonem o krajích.

Krajskému úřadu jsou svěřeny úkoly a činnosti, které souvisejí s pořizováním územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace a s vydáváním územního rozhodnutí v případech, kdy si jej na základě zákona vyhradí, a vedení evidence územně plánovací činnosti.

Zastupitelstvo kraje kromě jiných činností vydává v samostatné působnosti zásady územního rozvoje.

Rada kraje v zákonem stanovených případech na základě dohody s příslušnými obcemi vydává regulační plán. Rada kraje bude určovat svým nařízením úřady pro výkon činnosti pořizovatele za zákonem stanovených podmínek. Současně bude mít možnost svým nařízením tuto působnost odejmout.

#### K § 8

V návaznosti na zákon o hlavním městě Praze stanoví stavební zákon působnost Magistrátu hlavního města Prahy v případech, jestliže pořizuje úřad městské části územní plán pro vymezenou část území hlavního města Prahy.

#### K § 9

Nově se zřizuje Rada obcí pro udržitelný rozvoj území pro správní obvod obcí s rozšířenou působností jako zvláštní orgán této

obce. Rada obcí projednává zejména územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností a vyhodnocení vlivu územních plánů na udržitelný rozvoj území. Cílem zřízení tohoto orgánu je vytvořit podmínky pro společné posuzování uvedených dokumentů pro území správního obvodu obce s rozšířenou působností, kdy na této úrovni neexistuje žádný orgán obcí, který by toto zajišťoval. Vytvoření Rady obcí pro udržitelný rozvoj území je svěřeno v souladu se zákonem o obcích starostovi obce s rozšířenou působností, přičemž členy rady jsou reprezentanti jednotlivých obcí. K jednání tohoto nově zřízeného orgánu bude vždy ze zákona přizván zástupce kraje.

#### K § 10

Zákon stanoví kompetence Ministerstva obrany a újezdnic úřadů pro území vojenských újezdů na úseku územního plánování v souladu s právní úpravou výkonu veřejné správy na úseku vojenských újezdů a s návrhem na úpravu nástrojů územního plánování.

#### K § 11

Působnosti Ministerstva pro místní rozvoj vycházejí z jeho postavení jako ústředního správního úřadu ve věcech územního plánování. Zvláštní působnost vykonává ministerstvo při pořizování celostátní koncepce na úseku územního plánování – politiky územního rozvoje a při vedení evidence územně plánovací činnosti.

#### K § 12

Nově se vymezuje působnost Ministerstva pro místní rozvoj jako ústředního úřadu ve věcech stavebního řádu, a to zejména z těchto důvodů:

- Problematiku kontroly výstavby státem nelze nadále omezeně chápat jako povolování výstavby a sporadickou kontrolu probíhající výstavby formou státního stavebního dohledu. Zkušenosti zejména z posledních let prokazují, že je třeba zesílit kontrolu provádění stavby i kontroly stávajících staveb, a to především z hlediska jejich bezpečného provádění a bezpečného užívání. Návrh nového stavebního zákona je stažen m.j. na koncepci kontroly výstavby a vyhodnocování zjištěných opakujících se vad včetně systémových opatření k omezení jejich výskytu. Kontrolou je nutno chápat nejen kontrolu na stavbě, ale i působení stavebního úřadu, kterým se zabezpečuje, aby se závady na stavbách neopakovaly a aby stavby byly prováděny podle pravidel stavební techniky, která jsou všeobecně uznávána.
- Bezpečné provádění stavby a její budoucí bezpečné užívání není nikdy věcí pouze stavební firmy, která konkrétní práce provádí. V řadě případů jde o soubor nedostatků na straně účastníků výstavby, kterými lze rozumět stavebníka, projektanta, výrobce stavebních hmot a výrobků, osobu provádějící vlastní stavební a montážní práce a dozor nad nimi.

V současné době není institucionálně zabezpečen postup pro případy, kdy dojde k stavebně technickému selhání objektů nebo konstrukcí nebo byla havárie způsobena úmyslně nebo nedbalostí anebo se jedná o problémy, které svým charakterem jsou nové; není známa předloha k jejich řešení ani vypracována metodika jejich posuzování. Jako příklad lze zmínit mediálně zkoumaný problém s opakujícími se haváriemi stropů z keramických desek Hurdis. Není soustavně sledována účinnost technických předpisů a norem ani dbáno o jejich rozvoj. V praxi působí problémy i to, že není zabezpečena součinnost obecných, speciálních a vojenských a jiných stavebních úřadů.

K nápravě těchto nedostatků musí být přijato systémové řešení opírající se o zákon. Je navrženo, aby Ministerstvu pro místní rozvoj zákon svěřil působnost a pravomoc k tomu, aby mohl nedostatky v současné praxi účinně odstranit. Proto je např. stanovena povinnost ohlašovat ministerstvu havárie staveb a výsledky šetření jejich příčin, pokud došlo ke ztrátám na životech. Ministerstvo si může vyhradit vedení stavebně technického zjišťování příčin havárií staveb nebo účast na něm. Nové je zmocnění ministerstva zřídit odbornou organizační složku státu, která by určité úkoly na úseku stavebně technické a koordinace pro centrum zabezpečovala.

#### K § 13

Návrh zachovává dosavadní členění stavebních úřadů na obecné, které vykonávají úplnou pravomoc stavebních úřadů, včetně územního rozhodování, na speciální stavební úřady a na stavební úřady vojenské a jiné; určitá působnost je svěřena též obcím, jejichž obecní úřady stavebním úřadem nejsou.

Současný stav institucionálního zabezpečení výkonu státní správy na úseku územního rozhodování a stavebního řádu v území je dán tím, že stavební úřady na úrovni měst a obcí vznikaly od 1. října 1976 způsobem upraveným v platném stavebním zákoně. Skutečnost, že byly zřizovány pouze opatřením okresního národního výboru, po 24. 11. 1990 opatřením přednosty okresního úřadu, byla předmětem kritiky v tom smyslu, že jde o rozpor s čl. 79 odst. 1 Ústavy České republiky. Ukončení nekontrolovaného vzniku nových stavebních úřadů přinesla novela stavebního zákona provedená zákonem č. 83/1998 Sb. Přetrvál však stav, kdy oproti jiným úsekům státní správy je u obecních stavebních úřadů územní působnost stanovena nejednotně. Jejich správní obvody vytvořené na základě dohod mezi obcemi nejsou vždy kompatibilní se správními obvody obcí s pověřeným obecním úřadem a obcí s rozšířenou působností. To plyne již z faktu, že obcí, které jsou stavebními úřady podle § 117 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, je více než 600, obcí s rozšířenou působností stanovených zákonem č. 314/2002 Sb. je 205 a obcí s pověřeným obecním úřadem stanovených citovaným zákonem, je 388.

Rozhodnutí vydávaná podle stavebního zákona, resp. důsledky těchto rozhodnutí se dotýkají mnoha veřejných zájmů, které jsou chráněny nejen stavebním zákonem, ale i jinými zákony. Ochrana těchto zájmů je svěřena též obecním úřadům obcí s rozšířenou působností a obcím s pověřeným obecním úřadem. Pokud je však stavebním úřa-

dem obec, která vykonává působnost jen v základním rozsahu, nelze docílit, aby záměr stavebníka byl projednán v rámci obecního úřadu i z hlediska ochrany dalších veřejných zájmů. Také tento stav, kdy si stavebník sám opatřuje další stanoviska, souhlasy či vyjádření, je předmětem neustálé kritiky.

Z těchto skutečností vychází znění prvního odstavce písm. f), podle kterého na úrovni obcí budou stavebními úřady obecní úřady obcí s pověřeným obecním úřadem (§ 64 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích), stanovené zvláštním předpisem (zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností), jejichž správní obvody byly vymezeny vyhláškou č. 388/2002 Sb.

Výběr obcí s pověřeným obecním úřadem prošel kontrolou v Parlamentu a jejich správní obvody byly stanoveny i s ohledem na dostupnost; navíc pověřené obecní úřady existují již od roku 1990 (podle zákona č. 367/1990 Sb., o obcích), takže ani pro veřejnost nejde o instituci neznámou.

Podle druhého odstavce, který vznikl v průběhu prací na paragrafovém znění stavebního zákona na základě jednání s kraji a obcemi, mohou být stavebními úřady nejen obecní úřady obcí s pověřeným obecním úřadem. Vychází se z toho, že kraje znají stav na úseku výkonu přenesené působnosti stavebními úřady i potřeby území. Proto se jim svěřuje právo určit podle kritérií, které zákona stanoví, které další obecní úřady budou obecním stavebním úřadem. Vzhledem k tomu, že jde o zajištění výkonu přenesené působnosti, navrhuje se, aby další stavební úřady byly určovány nařízením. Po projednání s Ministerstvem pro místní rozvoj může kraj nařízením působnost takového stavebního úřadu též odejmout. Stanoví se, že počet stavebních úřadů nesmí překročit stávající stav.

Shodně s dosavadní právní úpravou se řeší případy, kdy stavba nebo opatření se má uskutečnit ve správním obvodu dvou nebo více stavebních úřadů.

#### K § 14

Pro případy, že ministerstvo využije svého oprávnění podle § 12 odst. 2 písm. a), se stanoví povinnost stavebních úřadů a správních orgánů zúčastněných na zjišťování příčin havárií staveb poskytovat potřebné informace a součinnost.

#### K § 15 a 16

Vymezují se speciální stavební úřady, které vykonávají podle zvláštních předpisů tuto působnost pro stavby letecké, stavby drah a na dráze, stavby pozemních komunikací a pro vodní díla, s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování. Ustanovení § 15 odst. 1 písm. e) obsahuje nově stavby podléhající integrovanému povolení podle zvláštního právního předpisu.

Stavební úřady vojenské a jiné vykonávají tuto působnost u vyjmenovaných druhů staveb sloužících zvláštním účelům (stavby vojenské správy mimo území vojenských újezdů, stavby pro bezpečnost státu, stavby Vězeňské služby a stavby uranového průmyslu na území vyhrazeném pro tyto účely). Ani tyto stavební úřady, s výjimkou území vojenských újezdů, nevykonávají pravomoci na úseku územního rozhodování.

Rozšiřuje se kompetence Ministerstva průmyslu a obchodu pro stavby související s nakládáním s radioaktivními surovinami a stavby jaderných zařízení.

#### K § 17

Nepočítá se s možností přenést část rozhodovací pravomoci stavebního úřadu na obecní úřady, které stavebním úřadem nejsou, protože stavby, zařízení a jejich změny, o nichž mohou podle § 124 současného stavebního zákona rozhodovat, v podstatě již nebudou vyžadovat povolení. Těmto obcím úřadům však zůstanou významné působnosti pokud jde o dohled nad pořádkem a kázní na úseku výstavby tím, že sledují veškerou stavební činnost v obci a dbají, aby se rozvíjela v souladu se záměry územního plánování, dozírají na stav staveb, sledují, zda se stavby, jejich změny a udržovací práce na nich, terénní úpravy a zařízení podle tohoto zákona neprovádějí nebo neuvádějí bez povolení nebo v rozporu s tímto zákonem. Jedná se o výkon přenesené působnosti v rozsahu, který se v podstatě shoduje s dosavadní úpravou v § 122 stavebního zákona, ne však o správní činnosti ve smyslu zákona č. 312/2002 Sb., o úředních územních samosprávních celcích.

#### K § 18

Shodně s dosavadní právní úpravou si nadřazený stavební úřad může vyhradit působnost prvoinstančního stavebního úřadu u jednotlivých technicky zvlášť obtížných nebo neobvyklých staveb nebo u opatření s většími nebo rozsáhlejšími účinky na životní prostředí v jejich okolí. Pak vykonává i pravomoc ve věcech navazujících a souvisejících, které jsou upraveny v § 131, 132 a 135 zákona. Nové je oprávnění ministerstva k vyhrazení pravomoci k vydání územního rozhodnutí pro některé stavby.

#### K § 19

Základním cílem územního plánování je vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území. Návrh nového stavebního zákona používá termín „udržitelný rozvoj území“ s akcentem na problematiku území v návaznosti na vývoj názorů na pojetí „udržitelného rozvoje“.

Územní plánování v souladu s udržitelným rozvojem usměrňuje změny v území, koordinuje a harmonizuje požadavky na kvalitní životní prostředí, ekonomické aktivity i sociální potřeby. Vytváří předpoklady pro účelné a hospodárné umístění veřejné infrastruktury

v území. Územní plánování soustavně a trvale konkretizuje a koordinuje veřejný zájem na využití území, který je soustředěn na racionální využívání zastavěného a zastavitelného území a na ochranu území nezastavěného a nezastavitelných pozemků.

Při návrzích na změny ve využívání území musí být vycházeno z možností území a ochrany jeho hodnot. Podmínky pro změny v území se stanovují jednotlivými nástroji územního plánování, zejména územně plánovací dokumentací. Přitom musí územní plánování vycházet z požadavků souvisejících vědních oborů.

#### K § 20

V tomto ustanovení jsou vymezeny úkoly územního plánování s ohledem na naplňování jeho cílů. Úkoly jsou zmocněním pro zabezpečení veřejného zájmu na harmonickém vývoji území a jsou zmocněním pro výkon veřejné správy na tomto úseku. Specifické úkoly jsou zaměřeny na zjišťování stavu území a jeho hodnot, včetně vyhodnocování vlivu na udržitelný rozvoj. Nezastupitelnou úlohu má územní plánování při umísťování staveb a stanovení urbanistických, architektonických a estetických požadavků na jejich řešení. V rámci snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof je územnímu plánování svěřen zvláštní úkol ve vztahu k vytváření potřebných podmínek v území, stejně jako při předcházení důsledkům náhlých hospodářských změn. Nástroje územního plánování, zejména územně plánovací dokumentace, vytváří v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na připravované záměry.

Navrhovaný zákon prohlubuje orientaci územního plánování na zajištění udržitelného rozvoje území, jímž se rozumí vyvážený vztah územních podmínek pro zdravé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost. Z tohoto důvodu se stanoví úkol obligátního zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území jako jedné ze součástí politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje. V případech, které zákon specifikuje, bude vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území také součástí územního plánu. Toto vyhodnocení zahrne vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí ve smyslu směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES a posouzení vlivů na území Natura 2000 ve smyslu směrnice Rady 92/43/EHS a 79/409/EHS, která budou doplněna o posouzení vlivů na hospodářský a sociální „pilíř“ udržitelného rozvoje a o hodnocení vyváženosti vztahu těchto pilířů. Účelem je dosažení komplexního vyhodnocení ve všech potřebných souvislostech a vzájemných vztazích. Působnost dotčených orgánů přitom bude v plném rozsahu zachována. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území tak vytvoří rámec pro návrh řešení politiky územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace a bude podkladem pro výběr nejvhodnější alternativy a varianty usměrnění rozvoje území.

#### K § 21

Obecně se na zveřejňování písemností vztahují ustanovení správního řádu.

Speciální úprava vyvěšování a zveřejňování písemností na úseku územního plánování je pojata tak, aby byly využity veškeré možnosti k co největší informovanosti veřejnosti a také účastníků příslušných řízení. Příslušný správní úřad vyvěsí písemnost na úřední desce a současně ji zveřejní způsobem umožňující dálkový přístup. Pokud vzhledem k rozsahu písemnosti není vyvěšení celého dokumentu na úřední desce možné nebo účelné, oznámí základní údaje o obsahu s uvedením, kde a kdy je možné do písemnosti nahlédnout.

#### K § 22

Územně plánovací informace jsou významnou, zcela novou odbornou pomocí orgánů územního plánování a stavebních úřadů veřejnosti (např. vlastníkům nemovitostí, investorům, projektantům) o možnostech změn v území, vycházející z odborné znalosti omezení a hodnot území, které je nutno respektovat. Územně plánovací informace jsou vydávány na základě a v souladu s územně analytickými podklady a územně plánovací dokumentací. Poskytování územně plánovacích informací navazuje na novou právní úpravu o vydávání předběžných informací podle správního řádu. Podmínkou kvalitní informace je žádost, ve které musí být uvedeny konkrétní požadavky v souvislosti s konkrétním záměrem na využití území. Územně plánovací informace se poskytují o podmínkách pro úspěšné vydání rozhodnutí nebo opatření podle tohoto zákona.

#### K § 23

Návrh zákona předpokládá povinná veřejná jednání při pořizování územně plánovací dokumentace. Úprava konání veřejných jednání a způsobu jejich vedení je proto přizpůsobena požadavkům na její pořizování. Pro správní řízení vedená podle stavebního zákona platí ustanovení o veřejném ústním jednání tak, jak jsou upravena v novém správním řádu a se speciální úpravou provedenou stavebním zákonem.

#### K § 24

Územní plánování je principiálně veřejnou činností. Nový stavební zákon rozšiřuje dosavadní možnosti účasti veřejnosti, spočívající v tom, že každý může podávat připomínky způsobem a ve lhůtách stanovených tímto zákonem a může se zúčastnit veřejných jednání stanovených zákonem. Návrh zákona k tomu nově umožňuje zastupování veřejnosti jí zvoleným zástupcem veřejnosti, který je oprávněn zúčastňovat se i dílčích jednání při pořizování územně plánovací dokumentace. Zákon stanoví podmínky pro zvolení zástupce veřejnosti na základě zmocnění občanů. Zástupce veřejnosti s zúčastní a zastupuje veřejnost na jednáních, u kterých není reálné zabezpečit širokou účast veřejnosti. Umožňuje se, aby veřejnost byla reprezentována občanským sdružením nebo obecně prospěšnou společností, jejichž předmětem činnosti je územní plánování, podpora výstavby, ochrana životního prostředí nebo ochrana kulturního dědictví. Návrh naplňuje požadavek Aarhuské úmluvy.

Účelem této úpravy je možnost zajistit laické veřejnosti účast na projednávání územně plánovací dokumentace a v územním řízení a to prostřednictvím zástupce veřejnosti. Zástupce veřejnosti je účastníkem řízení v řízení o návrhu zásad územního rozvoje, v řízení o návrhu územního plánu a v řízení o vydání regulačního plánu. Zástupce veřejnosti má postavení účastníka řízení také v územním řízení a v řízení o vydání územního opatření.

#### K § 25

Dosavadní právní úprava jednoznačně prokázala, že k výkonu územně plánovací činnosti pracovníky obecních a krajských úřadů je nezbytné potřebné odborné vzdělání a praxe, kterou nemůže nahradit osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu. V současnosti se projevuje výrazná asymetrie a nevyhovující disproporce v požadavcích na odborné vzdělání a praxi pro projektanty územně plánovací dokumentace (autorizované osoby) a pro pracovníky veřejné správy, která by touto právní úpravou měla být odstraněna. Nezbytnou podmínkou pro výkon činnosti pořizovatele územně plánovací dokumentace obecními úřady bude to, aby v nich byli zařazeni osoby splňující kvalifikační podmínky podle tohoto ustanovení.

#### Hlava III – nástroje územního plánování

Mezi nástroje územního plánování patří:

- územně plánovací podklady, vyhodnocující stav, možnosti a podmínky změn využití území,
- politika územního rozvoje, která je strategickým nástrojem územního plánování na celostátní úrovni, určuje rámec pro naplňování cílů a úkolů územního plánování ve stanoveném období, v potřebných republikových a mezinárodních souvislostech a koordinuje územně plánovací činnost krajů, zejména s ohledem na udržitelný rozvoj,
- územně plánovací dokumentace, která stanovuje směrnice pro navazující rozhodování o změnách ve využívání území a o stavbách, koordinuje různé veřejné zájmy, které chrání dotčené orgány svými stanovisky podle zvláštních předpisů. Je pořizována orgány územního plánování krajů a obcí a po veřejném projednání vydávána jejich zastupitelstvy nebo radami a to v závislosti na tom, o který druh územně plánovací dokumentace se jedná,
- územní rozhodnutí, které může být v zákonem stanovených případech nahrazeno územním souhlasem,
- územní opatření, jako nástroj, který z důvodu veřejného zájmu s časově omezenou platností upravuje poměry v území formou opatření obecné povahy,
- rozhodnutí o výměně pozemků, předkupní právo a náhrada za změnu v území jsou nové instituty stavebního zákona, jejichž smyslem je umožnit využití území a upravit vlastnické vztahy v něm tak, aby mohlo být využíváno hospodárně ku prospěchu všech jeho vlastníků. Obdobná právní úprava existovala ve stavebním právu v období 1. republiky a v různých formách je obsažena v řadě právních úprav v zemích EU. Všechny tyto nové instituty upravené stavebním zákonem jsou podrobně rozebrány v jednotlivých pasážích, které se jich týkají,
- předkupní právo, které je stanoveno pro obce, kraje nebo stát a to

podle jejich příslušnosti k vlastnictví, v případě veřejně prospěšné stavby, veřejných prostranství a veřejně prospěšné opatření,

- náhrada za změnu v území, která náleží vlastníkům pozemků nebo staveb v důsledku omezení jejich práv.

#### K § 26

Územně plánovací podklady zahrnují povinně pořizované a trvale a průběžně aktualizované územně analytické podklady a územní studie, které se na rozdíl od územně analytických podkladů zpracovávají dle potřeby na základě uvážení orgánů územního plánování.

#### K § 27

Současná právní úprava nezajišťuje trvalou a aktuální znalost stavu území, omezení, možností, potřeb a podmínek změn jeho využití. Je nesystematicky a nesoustavně dostupná pouze tam, kde byly pořízeny územní plány. Jejich pořizování není povinné, děje se tak zhruba v 10ti až 15letých cyklech a obsahují proto neaktuální a nespolehlivou znalost o stavu území. Tato znalost je nezbytná celoplošně, to znamená i tam, kde není schválena územně plánovací dokumentace. To se projevuje na nedostatečné a nevyhovující kvalitě územního rozhodování.

Územně analytické podklady budou proto představovat významný podklad pro zpracování územních plánů (jejich pořizování se tím významně zrychlí a zlevní), pro zpracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, projektové dokumentace staveb, pro rozhodování stavebních úřadů i pro zpracování posudků vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí.

Na rozdíl od současné praxe budou územně analytické podklady trvale pořizovány a průběžně aktualizovány úřady územního plánování a krajskými úřady. Budou zpracovávány graficky a textově a budou veřejně dostupné. V úplné aktualizaci budou zveřejňovány každé 2 roky.

Účelem územně analytických podkladů je hodnotit území a jeho změny v potřebných územních i časových souvislostech. To současná právní úprava nezabezpečuje.

#### K § 28

Územně analytické podklady budou pořizovány ve dvojí rozdílné podrobnosti – pro správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování) a pro území kraje. Nezbytné pro jejich zpracování jsou údaje o území poskytované „poskytovateli údajů“, což jsou orgány veřejné správy, jimi zřízené právnické osoby a vlastníci dopravní a technické infrastruktury. Současná situace, kdy neexistuje obecný právní předpis upravující sdílení údajů o území vytvářených uvedenými poskytovateli údajů, způsobuje obtížnou dostupnost údajů, nezbytných pro územně plá-

novací činnost a vytvářených přitom ve většině případů z veřejných prostředků. Toto ustanovení upravuje pro účely územního plánování podmínky poskytování a používání údajů o území a součinnosti poskytovatelů údajů při pořizování územně analytických podkladů.

#### K § 29

Tímto ustanovením se upravuje režim trvalé a průběžné aktualizace územně analytických podkladů, která bude prováděna v celém rozsahu ve dvouletém cyklu. V půlročním předstihu před termínem aktualizace bude prováděna kontrola použitých vstupních údajů o území tak, aby územně analytické podklady odpovídaly skutečnému stavu území. Rovněž jsou upraveny důsledky případů, kdyby poskytovatel údajů nesplnil svou povinnost kontroly údajů o území použitých orgánem územního plánování.

#### K § 30

Rozbor udržitelného rozvoje území, sloužící ke zjištění a posouzení vyváženého vztahu podmínek hospodářského rozvoje, sociálních podmínek a požadavků ochrany kvalitního životního prostředí, je nutno objektivizovat projednáním se zástupci obcí řešeného území. V případě rozboru pro správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností je předkládán k projednání Radě obcí pro udržitelný rozvoj území. Vztah tří pilířů udržitelného rozvoje se totiž v každém správním obvodu jednotlivé obce projevuje poněkud jinak, a proto je nezbytné projednání rozboru Radou obcí pro udržitelný rozvoj území v potřebných souvislostech všech dotčených obcí. Rozbor zpracovaný úřadem územního plánování bude sloužit pro zpracování tohoto rozboru pro celé území kraje, v tomto případě bude projednáván zastupitelstvem kraje.

#### K § 31

Územní studie je nástrojem určeným k ověření požadavků na ochranu hodnot území, záměrů na změny v jeho využití, k navržení, prověření a posouzení variant řešení vybraných problémů a úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území. Územní studie se neprojednává ani neschvaluje; příslušný orgán územního plánování pouze schvaluje možnost jejího využití jako podkladu pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace. Pořizuje se v případech, kdy je to uloženo zásadami územního rozvoje, územním plánem nebo na základě rozhodnutí orgánů územního plánování. Zákon stanovuje proces a způsob pořízení územní studie. Po jejím zápisu do evidence územně plánovací činnosti je podkladem pro rozhodování o území. Zákon upravuje podmínky úhrady nákladů na pořízení územní studie v případě, je-li pořizována na základě návrhu orgánu veřejné správy nebo na základě žádosti, kterou může podat každý.



## K § 32

Novým nástrojem územního plánování je politika územního rozvoje. Jejím cílem je řešit území České republiky v potřebných republikových a mezinárodních souvislostech. Tímto novým nástrojem se budou koordinovat jak jednotlivé resortní dokumenty mající dopad do území České republiky (resortní politiky, koncepce apod.), tak i zásady územního rozvoje (jako územně plánovací dokumentace krajů a jejich prostřednictvím i územně plánovací dokumentace obcí). Politika územního rozvoje bude směrnicí pro uplatňování zájmů ve využití území České republiky s ohledem na podmínky udržitelného rozvoje území a to jak pro rozhodování orgánů územního plánování, tak pro rozhodování dalších orgánů veřejné správy, mající vliv na využití území České republiky.

Politiku územního rozvoje pořizuje pro celé území státu jako nadresortní koncepci Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s kraji a správními úřady, a schvaluje ji vláda. Ve Sbírce zákonů bude uveřejněno sdělení o schválení politiky územního rozvoje.

## K § 33

Tímto ustanovením je určen obsah politiky územního rozvoje. Stavební zákon zde stanovuje, že neopominutelnou součástí politiky územního rozvoje je i vyhodnocení jejího vlivu na udržitelný rozvoj území, to je jejího vlivu na hospodářské a sociální podmínky a na životní prostředí. Potřeba vyhodnotit její vliv na životní prostředí vychází mimo jiné z čl. 5 odst. 1 přílohy č. 1 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES. Tímto ustanovením je stavebním zákonem transponována uvedená směrnice.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahuje také vyhodnocení vlivů na životní prostředí (v souladu se směrnicí o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>9)</sup>) a vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (v souladu se směrnicí o ochraně přírodních stanovišť a směrnicí o ochraně volně žijících ptáků<sup>10)</sup>). Vyhodnocení je podkladem pro výběr vhodné alternativy nebo varianty scénáře rozvoje území. K tomuto vyhodnocení vydává Ministerstvo životního prostředí zvláštní stanovisko podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>9)</sup>.

## K § 34

Politika územního rozvoje se pořizuje na základě zákonem předepsaných podkladů. Zákon dále stanovuje způsob pořizování politiky územního rozvoje, včetně způsobu a lhůt projednávání a vyhodnocení vlivu politiky územního rozvoje na udržitelný rozvoj území, uplatňování stanovisek a připomínek a součinnost při konzultacích. Tímto

ustanovením jsou transponovány požadavky čl. 6 odst. 2 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES.

V souladu se směrnicí o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>7)</sup> je upraveno také „mezistátní posuzování vlivů na životní prostředí“. Výsledky tohoto mezistátního posuzování jsou spolu s výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí, které jsou součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, a spolu s výsledky projednání těchto vyhodnocení, podkladem pro úpravu návrhu politiky územního rozvoje před jejím schválením.

## K § 35

Určují se povinné podklady, které je nutno předložit vládě jako podklad ke schválení politiky územního rozvoje.

Tímto ustanovením je transponován čl. 9 odst. 1 písm. b) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES.

Aby byly naplněny požadavky příslušných směrnic<sup>7) 8)</sup>, je návrh politiky územního rozvoje předkládán ke schválení spolu s výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí (jsou součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, viz § 20 odst. 2) a spolu se sděleními, která vysvětlují, jak byly výsledky vyhodnocení vlivů, jakož i výsledky projednání, ve výsledném návrhu politiky územního rozvoje zohledněny. Tím je zajištěno, že výsledky vyhodnocení vlivů a výsledky projednání nemohou být při konstrukci výsledného návrhu ani při jeho schvalování opomenuty, naopak vytváří rámec pro schvalované řešení.

Negativní vlivy na evropská chráněná území přírody, tj. území Natura 2000 (evropsky významné lokality a ptačí oblasti) musí být připravovaným řešením eliminovány. Pokud se takovýmto významným vlivům, které ohrožují dosažení cílů ochrany území Natura 2000, nelze vyhnout, pak lze politiku územního rozvoje schválit jen za velmi přísných podmínek, které vyplývají z čl. 6 směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.

## K § 36

Zákon stanovuje způsob aktualizace politiky územního rozvoje tím, že ukládá její vyhodnocování v čtyřletých intervalech a předložení zprávy o jejím uplatňování vládě. Zákon stanovuje základní obsah této zprávy. Zprávu bude ministerstvo zpracovávat ve spolupráci s ostatními ministerstvy, dalšími ústředními správními úřady a kraji. Výsledkem zprávy bude buď návrh na aktualizaci politiky územního rozvoje nebo návrh na pořízení nové politiky územního rozvoje a rovněž návrh opatření, která bude nutno provést v územně

9) směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí

10) směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin; směrnice Rady 79/409/EHS ze dne 2. dubna 1979, o ochraně volně žijících ptáků



plánovací činnosti krajů a obcí, popř. v činnosti ministerstev a ostatních správních úřadů.

#### K § 37

Koncepčně novým nástrojem územního plánování krajské územní samosprávy jsou zásady územního rozvoje, které mají významné funkce jak směrem k celostátní úrovni, tak směrem k jednotlivým obcím. Na jedné straně zohledňují a upřesňují úkoly územního plánování rámcově vymezené na celostátní úrovni v politice územního rozvoje, na druhé straně v nadmístních souvislostech řeší a koordinují vazby územního rozvoje jednotlivých obcí s podmínkou, že kraj nesmí zasahovat na úseku územního plánování do těch pravomocí, které výhradně přísluší obcím. Zásady územního rozvoje jsou nástrojem, kterým kraj určuje základní strategii pro rozvoj svého území s ohledem na podmínky udržitelného rozvoje a na hospodárné využívání. Zákon ukládá v přechodných ustanoveních, aby do tří let po nabytí jeho účinnosti kraje pořídily zásady územního rozvoje pro celé své správní území. Zásady vydává zastupitelstvo kraje formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

V zásadách územního rozvoje se stanovují v nadmístních souvislostech základní zásady rozvoje kraje jako celku a základní podmínky pro rozvoj jednotlivých obcí. Při zpracování zásad územního rozvoje je nutno vycházet z cílů a úkolů územního plánování, které upřesňuje celostátní strategický nástroj územního plánování – politika územního rozvoje. Zásady územního rozvoje musí být zpracovány s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje území a s ohledem na hospodárnou a obecně prospěšnou organizaci území. Zásady jsou koordinačním nástrojem pro územní plány jednotlivých obcí, regulační plány a činnost veřejné správy, uplatňující veřejné zájmy v území.

Zásady územního rozvoje dále vymezují plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby nadmístního významu a stanovují kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách. Pro vymezené oblasti a plochy určují nástroje, kterými budou následně prověřeny (územní studii) nebo stanoveny (regulačním plánem nebo územním rozhodnutím) podrobné podmínky pro změny ve využití území.

Součástí zásad územního rozvoje je i stanovení nadmístních požadavků na územní plány jednotlivých obcí, tj. na jejich obsah, aktualizaci nebo změnu. Zákon vylučuje, aby prostřednictvím zásad územního rozvoje kraj intervenoval do pravomocí obcí a řešil problémy v jejich pravomoci na úseku územního plánování s výjimkou případu, kdy je nezbytná koordinace nadmístních souvislostí, vazeb mezi jednotlivými obcemi a takových změn v území, které mají dopad do správního území více obcí.

#### K § 38 a 39

V tomto ustanovení zákona je upravena procedura pořizování návrhu zásad územního rozvoje, lhůty, řešení námitek, připomínek a rozporů. Oproti současnému pořizování územně plánovací dokumentace se nemusí povinně zpracovávat koncept řešení zásad územního rozvoje, pokud není výslovně zastupitelstvem kraje toto uloženo. Při aktualizaci zásad územního rozvoje bude funkci zadání plnit zpráva o uplatňování zásad, která bude rovnou obsahovat i pokyny pro jejich úpravu.

Návrh zásad územního rozvoje posuzuje před řízením o jejich vydání Ministerstvo pro místní rozvoj a to z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a z hlediska celostátní koordinace využívání území. V případě vlivu zpracovávaného návrhu zásad územního rozvoje na území sousedních států, musí ministerstvo ve spolupráci s dalšími resorty informovat příslušná ministerstva těchto států o zpracovávání návrhu zásad územního rozvoje.

Součástí návrhu zásad územního rozvoje je vyhodnocení jejich minulých i předpokládaných vlivů na podmínky udržitelného rozvoje území, jimiž se rozumí vyvážený vztah územních podmínek pro hospodářský rozvoj, zdravé životní prostředí a sociální soudržnost územních společenství obyvatel.

Toto vyhodnocení zahrnuje i vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí v souladu se směrnicí o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>7)</sup> a posouzení vlivů na území NATURA 2000 (evropská soustava chráněných území přírody sestávající z evropsky významných lokalit a ptačích oblastí<sup>8)11)</sup>). Tímto ustanovením je transponována Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování vlivu některých plánů a programů na životní prostředí. Obsah vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území bude podrobně stanoven prováděcím právním předpisem k obsahu zásad územního rozvoje. Protože je vyhodnocení vlivů součástí zásad územního rozvoje, je spolu s nimi také projednáváno s dotčenými orgány a veřejností, čímž je naplněn požadavek směrnice na projednání zprávy o stavu životního prostředí<sup>12)</sup>.

V souladu se směrnicí o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>7)</sup> se stanoví také postup pro „přeshraniční konzultace“. Pokud lze předpokládat vliv zásad územního rozvoje na území jiného státu, musí být tomuto státu nabídnuta možnost konzultací a vyjádření.

Návrh zásad územního rozvoje má být upraven tak, aby zohlednil výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na území NATURA 2000, a aby zohlednil výsledky projednání včetně přeshraničních konzultací. Negativní vlivy na území NATURA 2000 musí být eliminovány. Jestliže se z mimořádných důvodů nelze vyhnout závažnému negativnímu vlivu na tato území, který může ohrozit cíle jejich ochrany, lze zásady územního rozvoje schválit jen za podmínky přijetí kompenzačních

11) zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. 218/2004 Sb.

12) článek 6 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí

opatření a za dalších přísných podmínek, které vyplývají z čl. 6 směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.

K § 40 a 42

Zásady územního rozvoje vydává zastupitelstvo kraje jako opatření obecné povahy v samostatné působnosti. Vydané zásady územního rozvoje jsou v celém rozsahu závazné pro obce a pro dotčené orgány při rozhodování, které souvisí s využíváním území. Přitom zákon jednoznačně stanoví, že zásady územního rozvoje nelze vydat v případě, kdyby zasahovaly nad rámec stanoveným zákonem do působnosti obcí. Návrh zásad územního rozvoje je zastupitelstvu kraje předkládán na základě dohody s dotčenými orgány, které chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů.

Při podání námítky musí být vždy vymezeno dotčené území. Rozhodnutí o ní je vždy územně konkretizovatelné.

Návrh zásad územního rozvoje dohodnutý s dotčenými orgány je projednán s veřejností, která může uplatnit své připomínky, za účasti dotčených orgánů a obcí. Součástí projednávaného návrhu zásad je také vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které zahrnuje vyhodnocení vlivů na životní prostředí (požadavek směrnice o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>7)</sup>) a posouzení vlivů na evropsky významné lokality a ptáčích oblastí (požadavek směrnice o ochraně přírodních stanovišť a směrnice o ochraně volně žijících ptáků<sup>8)</sup>). Vyhodnocení je podkladem pro výběr vhodné alternativy nebo varianty scénáře plánovaného rozvoje území. K vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na území NATURA 2000 vydává Ministerstvo životního prostředí stanovisko podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>9)</sup>. Soulad navrženého řešení s těmito stanovisky a s výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území přezkoumá krajský úřad. Výsledek tohoto přezkoumání a uvedené vyhodnocení vlivů jsou součástí odůvodnění návrhu zásad územního rozvoje, které se předkládá zastupitelstvu ke schválení. Tak je zajištěno naplnění požadavků příslušných směrnic<sup>7,8)</sup> zohlednit výsledky projednání a výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí a území NATURA 2000.

Zásady územního rozvoje nelze rozhodnutím v přezkumném řízení měnit, ale v případě jejich rozporu s právními předpisy lze zásady územního rozvoje nebo jejich část zrušit. Věcné řešení musí být nalezeno po projednání podle tohoto zákona, včetně dohodnutí s dotčenými orgány, nemůže být měněno orgánem příslušným k přezkumu.

K § 43

Zákon upravuje nejen režim aktualizace politiky územního rozvoje, ale i zásad územního rozvoje, a to rozdílně od doposud známého režimu změn územně plánovací dokumentace.

Zákon stanovuje povinnost krajského úřadu předkládat pravidelně jednou za 2 roky zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje

v uplynulém období a to krajskému zastupitelstvu. Předtím musí být návrh konzultován s obcemi a dotčenými orgány.

Zásady územního rozvoje, které budou pořízeny a schváleny nejpozději do tří let po nabytí účinnosti tohoto zákona, budou poté vyhodnocovány v pravidelných intervalech a na základě vyhodnocení budou aktualizovány nebo nahrazeny novými zásadami územního rozvoje.

K § 44

Územní plán je základní koncepční nástroj územního plánování obce. Územní plán je závazný pro zpracování regulačních plánů a pro rozhodování o území. Stejně jako podle předchozí úpravy se územní plán pořizuje pro celé území obce, protože je nezbytné řešit ucelenou koncepci rozvoje obce ve vzájemných funkčních vazbách tohoto území jako celku. Územní plán se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu a to v samostatné působnosti. Speciální ustanovení upravuje zvláštní režim ve vybraných plochách, kde je možné rozhodovat vzhledem k potřebě komplexního řešení jen na základě řešení regulačního plánu. Při vydání územního plánu se současně stanoví potřebné zadání regulačního plánu. Ustanovení řeší zvláštní podmínky při pořizování územního plánu na území vojenských újezdů a na území hlavního města Prahy.

K § 45

Územní plán pořizuje pouze obecní úřad, který splňuje kvalifikační podmínky pro výkon územně plánovací činnosti a byl nařizením kraje určen pro výkon činnosti pořizovatele, tedy obecní úřad, který zaměstnává pracovníky odborně vybavené pro výkon územně plánovací činnosti (§ 25). Pro obce, jejichž obecní úřad tyto podmínky nesplňuje a nebyl určen pro výkon činnosti pořizovatele, bude pořizovat územní plán na jejich požádání úřad územního plánování, který trvale a soustavně aktualizuje územně analytické podklady, poskytující potřebnou znalost území pro hospodárné pořízení územního plánu nebo regulačního plánu.

Důvodem je zajistit kvalifikovaný přístup a profesionalitu celého procesu pořizování územního plánu, jeho kvalitu a hospodárné zpracování. Toto ustanovení se zásadně liší od stávající legislativní úpravy, která umožňuje, aby obecní úřady bez ohledu na dostatečné organizační a personální vybavení pořizovaly územní plány. Nová právní úprava přitom zachovává pravomoc každé obce vydávat územní plán a regulační plán.

Pořízení územního plánu není uloženo zákonem. Je pouze na zastupitelstvu obce, zda na základě podnětu nebo návrhů uvedených v zákoně rozhodne o pořízení územního plánu.

Územní plán může být pořízen na základě podnětu zastupitelstva, nebo na základě návrhu orgánu veřejné správy, návrhu fyzické nebo právnické osoby, jenž má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku

či stavbě, které leží na území obce; návrh k pořízení územního plánu může podat i každý občan obce.

#### K § 46

Zpracování územního plánu hradí obec, jejíž zastupitelstvo rozhodlo o jeho pořízení. Zpracování změny územního plánu může za okolností uvedených v zákoně hradit navrhovatel, od kterého vzešel podnět k pořízení změny. Náklady na projednání územního plánu nebo jeho změny hradí. V případech pořízení změny územního plánu, která byla vyvolána zásadami územního rozvoje, hradí náklady kraj.

#### K § 47

Zákon upravuje obsahové náležitosti návrhu na pořízení územního plánu. Pořizovatel posuzuje, zda-li návrh splňuje stanovené náležitosti. O odmítnutí návrhu rozhoduje pořizovatel v případě, že navrhovatel ve stanovené lhůtě neodstraní jím zjištěné nedostatky. Splňují-li návrh náležitosti stanovené tímto zákonem, je návrh předložen zastupitelstvu obce k rozhodnutí, zda bude územní plán pořízen. U změny územního plánu se postupuje obdobně.

#### K § 48

Návrh zadání obsahuje hlavní cíle a požadavky pro zpracování návrhu, případně povinnost zpracování variantních řešení formou konceptu územního plánu (ten je pak projednáván obdobně jako návrh územního plánu). Toto ustanovení se výrazně liší od stávajícího zákona, neboť koncept již není povinnou součástí pořizování územního plánu. Dosavadní právní úprava neumožňuje použít hospodárné postupy pořizování v odůvodněných případech. Ustanovení dále upravuje způsob projednání tohoto návrhu s dotčenými správními úřady a veřejností.

Součástí návrhu zadání územního plánu je požadavek na vyhodnocení jeho předpokládaných vlivů na podmínky udržitelného rozvoje území, které zahrnuje i vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí (požadavek směrnice o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>7)</sup>) a vyhodnocení vlivů na území NATURA 2000 (požadavek směrnice o ochraně přírodních stanovišť a směrnice o ochraně volně žijících ptáků<sup>8)</sup>), pokud dotčený orgán uplatnil u pořizovatele tento požadavek. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se však u územního plánu nezpracovává, pokud územní plán není koncepcí ve smyslu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>13)</sup> a pokud orgán ochrany přírody (krajský úřad nebo správa chráněné krajinné oblasti či národního parku) ve svém stanovisku k návrhu zadání vyloučí závažný negativní vliv na území NATURA 2000, který by mohl vyplýnout z uplatňování řešení přijatého v územním plánu.

Zadání schvaluje zastupitelstvo obce v samostatné působnosti. V odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu může zastupitelstvo uložit zpracování konceptu územního plánu, který jinak není povinný.

#### K § 49 a 50

Koncept územního plánu je zaměřen zejména na ověření variant řešení. Pokud se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které obsahuje vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na území NATURA 2000, je toto vyhodnocení součástí konceptu územního plánu a projednává se spolu s ním. Tím jsou naplněny požadavky směrnice<sup>7,8)</sup> na projednání tohoto vyhodnocení s dotčenými orgány a veřejností<sup>10)</sup>. Vyhodnocení vlivů je, pokud se zpracovává, podkladem pro výběr nejvhodnější varianty řešení a pro stanovení eliminačních a kompenzačních opatření minimalizujících negativní vlivy funkčního využití území.

Na základě výsledku projednání konceptu navrhne pořizovatel pokyny pro zpracování návrhu územního plánu, které schvaluje zastupitelstvo obce v samostatné působnosti.

#### K § 51

Pořizovatel zajistí zpracování návrhu územního plánu a jeho projednání s dotčenými orgány. Rada obcí pro udržitelný rozvoj území projedná na návrh pořizovatele vyhodnocení vlivu uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území, včetně posouzení jeho vlivu na životní prostředí. Tímto ustanovením jsou do stavebního zákona transponovány požadavky čl. 6 odst. 2 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není součástí návrhu územního plánu, pokud již bylo projednáno spolu s jeho konceptem, anebo v případech kdy se koncept nezpracovává, pokud návrh územního plánu nevykazuje znaky koncepce stanovené zvláštním předpisem<sup>9)</sup> a orgán ochrany přírody ve stanovisku k návrhu zadání vyloučil možnost významného negativního vlivu uplatňování územního plánu na území NATURA 2000<sup>8,9)</sup>.

Jestliže se zpracovává vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu, projednává se jako součást tohoto návrhu, včetně projednání s veřejností, a navržené řešení vyhodnocení zohledňuje. Tím jsou naplněny požadavky příslušných směrnice na konzultace s orgány a veřejností a na zohlednění výsledků těchto konzultací (projednání) a zohlednění zprávy o stavu životního prostředí<sup>14)</sup>.

Negativní vlivy na území NATURA 2000 musí být navrženým řešením vyloučeny. Jestliže se z mimořádných důvodů nelze vyhnout

13) zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, kvalifikuje územní plány, které je třeba posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.

14) zvláště čl. 6 a čl. 8 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí

závažnému negativnímu vlivu na tato území, který může ohrozit cíle jejich ochrany, lze zásady územního rozvoje schválit jen za podmínky přijetí kompenzačních opatření a za dalších přísných podmínek, které vyplývají zejména z čl. 6 směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin. Protože tyto podmínky platí obdobně pro schvalování zásad územního rozvoje, odkazuje navržené ustanovení na tuto úpravu.

#### K § 52

Pořizovatel předkládá návrh územního plánu k posouzení krajskému úřadu, který ve lhůtě stanovené zákonem vydává své stanovisko. Zákon stanoví podklady pro zpracování stanoviska krajského úřadu, podle kterých posuzuje návrh územního plánu a stanoví další postup při nesdělení stanoviska v určené lhůtě. Smyslem tohoto ustanovení je zajistit koordinaci využití území z hlediska širších územních vztahů.

#### K § 53 a 54

Úprava řízení o vydání územního plánu formou opatření obecné povahy k územnímu plánu navazuje na novou úpravu podle § 171 a následujícího správního řádu. Zákon upravuje zvláštnosti související s řízením o územním plánu, zejména stanoví povinné konání veřejného projednání, kterým správní řád rozumí veřejné ústní jednání. Stanoví koncentrační zásadu a vylučuje opakované projednání námitek, stanovisek a připomínek ve věcech, o kterých již bylo rozhodnuto. Uplatněná námitka musí vždy obsahovat kromě jiného odůvodnění a vymezení území, kterého se týká.

Dojde-li k podstatné úpravě návrhu územního plánu nebo požadavků na jeho přepracování, opakuje se veřejné projednání, nebo na základě pokynů pro zpracování návrhu územního plánu schválených zastupitelstvem obce v samostatné působnosti, se pořídí nový návrh. Pořizovatel předkládá návrh územního plánu zastupitelstvu obce po jeho přezkoumání ze zákonem stanovených hledisek spolu s návrhem odůvodnění.

#### K § 55

Zastupitelstvo obce vydává územní plán na základě předloženého návrhu územního plánu jako opatření obecné povahy podle správního řádu a to v samostatné působnosti.

Zastupitelstvu obce je předkládán návrh územního plánu, který byl dohodnut s dotčenými orgány. Zákon ukládá, že tuto dohodu lze měnit pouze na základě nového projednání s dotčenými orgány. Z těchto důvodů je v tomto ustanovení řečeno, že v případě nesouhlasu zastupitelstva s předloženým návrhem územního plánu je nutno jej

vrátit pořizovateli s instrukcí k přepracování schválenou zastupitelstvem obce.

Územní plán je po schválení zastupitelstvem obce závazný v celém rozsahu pro rozhodování v území, účinnosti nabývá 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky o opatření obecné povahy. Územní plán je veřejnosti přístupný dokument, o jehož pořízení a schválení se veřejnost může dozvědět způsobem umožňujícím dálkový přístup v evidenci územně plánovací činnosti (§ 171), způsob ukládání územního plánu a způsob, jakým je možné do něj nahlížet, upravuje § 174.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, obsahující vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na území Natura 2000, projednané s dotčenými orgány a s veřejností spolu s konceptem nebo návrhem územního plánu, se stává součástí odůvodnění výsledného návrhu. Jeho součástí jsou také výsledky přezkoumání návrhu z hlediska jeho souladu s výsledky projednání, tedy i se stanoviskem příslušného úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na území Natura 2000. Odůvodnění je předkládáno zastupitelstvu spolu s návrhem územního plánu k vydání. Vydaný územní plán je zveřejněn v souladu s ustanoveními správního řádu o opatření obecné povahy a ustanoveními tohoto zákona. Zveřejňuje se včetně odůvodnění. Vydaný územní plán je cyklicky vyhodnocován. Tato ustanovení o vydání a vyhodnocování územního plánu naplňují požadavky směrnice o schvalování koncepce a monitorování jejich vlivů<sup>15)</sup>.

Územní plán nelze rozhodnutím v přezkumném řízení změnit, ale v případě jeho rozporu s právními předpisy lze územní plán nebo jeho změnu zrušit. Řešení musí být nalezeno po projednání podle tohoto zákona, včetně dohodnutí s dotčenými orgány, nemůže být měněno orgánem příslušným k přezkumu.

#### K § 56

Nová úprava ukládá orgánům obce povinnost sledovat a vyhodnocovat uplatňování územního plánu. Zákon stanoví pořizovateli povinnost minimálně jednou za dva roky předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu, která musí být konzultována s dotčenými správními úřady. Na pořizování a vydávání změn územního plánu se přiměřeně použijí ustanovení o pořizování a vydávání územního plánu.

#### K § 57

Toto ustanovení upravuje povinnost pořizovatele informovat zastupitelstvo obce o dalším postupu při pořizování územního plánu v případech, že od posledního rozhodnutí zastupitelstva obce k tomuto procesu uplyne doba delší než 1 rok. Ustanovení má napomoci k odstranění neodůvodněných průtahů v činnosti pořizovatele v průběhu zpracování a projednání územního plánu.

15) zvláště čl. 9 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí

## K § 58

V území obce, pro kterou je pořizován územní plán, může být v odůvodněných případech vyčleněna část, která je společně řešena v podrobnosti regulačního plánu. Regulační plán tohoto území je pak pořizován současně s územním plánem. Účelem tohoto ustanovení je umožnit hospodárny výkon územně plánovací činnosti a výrazné zkrácení přípravy území pro nové využití. Tento postup není v současné právní úpravě možný. Obdobná právní úprava existuje např. v zákoně o územním plánování pro Anglii.

## K § 59 až 61

Území každé obce je členěno na zastavěné a nezastavěné ze zákona - § 2 odst. 1 písm. d) a f). Úpravu těchto hranic lze provádět územním plánem nebo v případech, kdy to není účelné, na základě opatření obecné povahy o samostatném vymezení zastavěného území, které vydává rada obce v přenesené působnosti. V tomto případě na rozdíl od územního plánu nelze vymezovat zastavitelné plochy.

Vymezení zastavěného území je nástrojem, který slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné, k hospodárnému využívání zastavěného území, k ochraně nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území a k rozlišení pozemků s rozdílnou hodnotou pro účely následného stanovení daně z nemovitosti.

Území obce se člení územním plánem na území zastavěné, zastavitelné plochy a území nezastavěné. V případě, že není účelné pořízení územního plánu, provádí se členění území obce na zastavěné a nezastavěné na základě vymezení zastavěného území vydané radou obce. Po vymezení zastavěného území bude v něm možné rozhodovat ve zjednodušeném územním řízení.

Při vymezení zastavěného území se bude vycházet z hranic zastavěných částí obce ke dni 1.9.1966 (tzv. intravilánů), které jsou zakresleny v katastrální mapě. Tyto zákresy budou při stanovení zastavěného území aktualizovány podle současného rozsahu zástavby.

V celém procesu vymezování zastavěných území je zaručena účast příslušných dotčených orgánů, orgánů územní samosprávy i podávání a posuzování námitek vlastníků a připomínek veřejnosti.

## K § 62

Regulační plán vždy nahrazuje územní rozhodnutí ve věci vymezení pozemků, ve věci stanovení jejich využití a pro stanovení podmínek staveb veřejné infrastruktury a veřejně prospěšných opatření. Regulační plán je pořizován jako skupinové územní rozhodnutí, pořízení regulačního plánu nahradí další územní rozhodnutí v rozsahu stanoveném při jeho vydání. Regulační plán rovněž může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav.

Toto pojetí regulačního plánu oproti platné právní úpravě odstraňuje požadavek vydání územních rozhodnutí v řešeném území.

## K § 63

Regulační plán vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu rada obce v přenesené působnosti. To představuje rozdíl oproti územnímu plánu, který vydává zastupitelstvo obce v samostatné působnosti. Tento rozdíl je odůvodněn zejména tím, že regulační plán se pořizuje v návaznosti na předchozí vymezení ploch v územním plánu. Regulační plán je v podstatě „hromadným územním rozhodnutím“ a svým obsahem a právními účinky se k němu výrazně přibližuje.

Regulační plán se pořizuje z vlastního podnětu obce nebo jiného podnětu, v zákonem stanovených případech, nebo jej lze vydat na žádost fyzické nebo právnické osoby a to pro plochy, které jsou takto určeny zásadami územního rozvoje nebo územním plánem, pro které musí být současně schváleno zadání regulačního plánu.

## K § 64

Ustanovení upravuje podmínky úhrady nákladů na zpracování a pořízení regulačního plánu s ohledem na to, je-li pořizován z vlastního podnětu obce, na návrh orgánu veřejné správy nebo na základě žádosti. Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiné osoby, může příslušné zastupitelstvo podmínit jeho pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na jeho zpracování. V případech pořizování regulačního plánu na žádost, hradí jeho zpracování a náklady s tím spojené žadatel (investor).

## K § 65 až 67

Zákon upravuje rozdílný postup při pořizování regulačního plánu z podnětu a na žádost.

O pořízení regulačního plánu z podnětu rozhoduje příslušné zastupitelstvo v samostatné působnosti. Není-li schváleno zadání v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu, schvaluje příslušné zastupitelstvo v samostatné působnosti rovněž zadání regulačního plánu. Zastupitelstvo obce nebo kraje při jeho schválení určuje, které druhy územních rozhodnutí jsou v řešeném území nahrazeny vydaným regulačním plánem.

Zákon upravuje náležitosti návrhu nebo žádosti o pořízení regulačního plánu.

Při pořizování regulačního plánu na žádost předkládá žadatel, kterým je zpravidla investor, mimo jiné návrh regulačního plánu projednaný s dotčenými orgány. Součástí žádosti je rovněž návrh plánovací smlouvy, kterou schvaluje příslušné zastupitelstvo před vydáním regulačního plánu v samostatné působnosti. Obsahem plánovací



smlouvy je řešení vztahu žadatele a obce nebo kraje při realizaci zástavby podle regulačního plánu. Upravuje zejména spoluúčast na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury.

Regulační plán v pojetí navrhovaného zákona nemá charakter koncepce, kterou by bylo třeba posuzovat z hlediska jejích vlivů na životní prostředí (SEA). V případech, kdy je jeho pořízení vyvoláno záměry, které odpovídají záměrům kategorie I. podle přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>4)</sup>, bude posuzován jako záměr ve smyslu tohoto zákona (EIA). Pokud regulační plán stanoví podmínky pro realizaci záměru kategorie II. přílohy č. 1 uvedeného zvláštního předpisu, bude posuzován podle tohoto předpisu jako záměr, pokud tak stanoví příslušný úřad (Ministerstvo životního prostředí nebo krajský úřad) v závěru zjišťovacího řízení. Závěr zjišťovacího řízení je jedním ze stanovisek dotčených orgánů k návrhu zadání. Z toho plyne, že pokud pořizovatel nemůže vyloučit možnost, že připravovaný regulační plán ponese znaky záměru podle zvláštního právního předpisu<sup>4)</sup>, musí do okruhu dotčených orgánů při projednání návrhu zadání zahrnout také příslušný úřad ve smyslu tohoto předpisu.

Dotčeným orgánem při projednání návrhu zadání bude rovněž orgán ochrany přírody (krajský úřad nebo správa chráněné krajinné oblasti nebo národního parku). Pokud tento orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání nevyločí možnost významného negativního vlivu na území NATURA 2000<sup>8) 9)</sup>, který by mohl ohrozit cíle ochrany tohoto území, musí být návrh regulačního plánu posouzen z hlediska vlivů na toto území.

Pokud zadání na základě stanovisek a skutečností uvedených výše stanoví nutnost posouzení návrhu regulačního plánu, pořizovatel zajistí, aby spolu s návrhem byla zpracována také dokumentace vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu<sup>4)</sup>. Dokumentaci zpracovává osoba s autorisací na posuzování vlivů na životní prostředí (EIA). Pokud orgán ochrany přírody nevyločil ve svém stanovisku k návrhu zadání možnost negativního vlivu na území Natura 2000<sup>8) 9)</sup>, pořizovatel zajistí rovněž posouzení předpokládaného vlivu na území evropsky významné lokality nebo ptáčích oblastí. Toto posouzení zpracovává osoba s autorisací<sup>9)</sup> na posuzování vlivů na území Natura 2000.

V průběhu projednání návrhu regulačního plánu, dokumentace vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na území NATURA 2000 s dotčenými orgány vydá příslušný úřad (Ministerstvo životního prostředí, krajský úřad) stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí. Lhůtu pro vydání tohoto stanoviska lze prodloužit. Při úpravě návrhu pořizovatel toto stanovisko zohlední.

Skutečnosti zjištěné v dokumentaci vlivů provádění záměru na životní prostředí a v posouzení vlivů záměru na území NATURA 2000 vytváří rámec pro výběr řešení regulačního plánu a jsou v tomto řešení zohledněny. Pokud ve výjimečných případech nelze navrhnout takové řešení, které negativní vlivy na území NATURA 2000 vyloučí, lze zahájit řízení o regulačním plánu pouze v případě přijetí kompenzačních opatření a za dalších přísných podmínek, které vyplývají

zejména z čl. 6 směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin. Protože tyto podmínky platí obdobně pro schvalování územního plánu, odkazuje navržené ustanovení na tuto úpravu.

Při pořizování regulačního plánu na žádost zajistí zpracování dokumentace vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na území NATURA 2000<sup>8) 9)</sup> žadatel, a to za stejných okolností a stejným postupem jako pořizovatel při pořizování regulačního plánu z podnětu. I v tomto případě platí zvláštní výše uvedené omezující podmínky pro vydání regulačního plánu, pokud by se navrženým řešením nepodařilo vyloučit významný negativní vliv na území Natura 2000.

Současně s návrhem regulačního plánu, dokumentací vlivů na životní prostředí a posouzením vlivů na území Natura 2000, předkládá v tomto případě žadatel rovněž stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

#### K § 68 a 69

Úprava řízení o vydání opatření obecné povahy k regulačnímu plánu navazuje na novou úpravu podle § 171 a násl. správního řádu. Zákon upravuje zvláštnosti související s řízením o návrhu regulačního plánu, zejména stanoví povinné konání veřejného projednání, kterým správní řád rozumí v podstatě veřejné ústní jednání. Stanoví koncentrační zásadu a vylučuje opakované projednání námitek, stanovisek a připomínek ve věcech, o kterých již bylo rozhodnuto. Dojde-li k podstatné úpravě návrhu regulačního plánu nebo požadavku na jeho přepracování, opakuje se veřejné projednání. Pořizovatel předkládá návrh územního plánu zastupitelstvu obce po jeho přezkoumání ze stanovených hledisek spolu s návrhem odůvodnění. Dojde-li pořizovatel k závěru, že návrh regulačního plánu je v rozporu s veřejnými zájmy, předloží návrh na jeho zamítnutí.

#### K § 70

Regulační plán vydává rada obce nebo kraje formou opatření obecné povahy podle správního řádu a to v přenesené působnosti.

Způsob rozhodování o námitkách je řešen v ustanovení o opatření obecné povahy v § 172 správního řádu. Rozhodnutí o námitkách při vydání regulačního plánu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy. Ustanovení upravuje, jak řešit situaci, dojde-li ke zrušení rozhodnutí o námitkách a možnost převodu práv a povinností z vydaného regulačního plánu veřejnoprávní smlouvou.

Regulační plán nelze rozhodnutím v přezkumném řízení změnit, ale s případě jeho rozporu s rozporu s právními předpisy jej lze zrušit. Řešení musí být nalezeno po projednání podle tohoto zákona, včetně dohodnutí s dotčenými orgány, nemůže být měněno orgánem příslušným k přezkumu.



## K § 71

Zákon umožňuje na základě rozhodnutí zastupitelstva obce pořizovat regulační plán (avšak pouze z podnětu, nikoli na žádost) souběžně se změnou územního plánu, která je vyvolána potřebou jeho pořízení. Cílem je racionalizovat postupy, tímto způsobem lze dospět k výsledku v čase až o rok kratším, než podle současných předpisů. Jedná se pouze o souběžné pořizování a vydání změny územního plánu. Musí být provedeno před vydáním regulačního plánu.

## K § 72

Platnost, změna a zrušení regulačního plánu jsou upraveny obdobně jako u územního rozhodnutí. Ustanovení rozlišuje případ, je-li regulační plán pořizován z vlastního podnětu obce nebo z podnětu orgánu veřejné správy od případu, je-li regulační plán pořizován na žádost právnické osoby nebo fyzické osoby. Cílem je vyloučit to, aby regulační plán byl měněn nebo rušen bez ohledu na práva žadatele o pořízení regulačního plánu.

Odstavec 3 a 4 tohoto ustanovení zajišťuje uvedení regulačního plánu do souladu s později vydanou dokumentací kraje v vztah mezi zásadami územního rozvoje a regulačním plánem pořízeným krajem.

## K § 73 až 76

Stejně jako pořizování a zpracování regulačního plánu je i jeho posuzování podle zvláštního právního předpisu<sup>4)</sup> časově náročná procedura probíhající v několika po sobě následujících etapách. Časové nároky obou procesů se při jejich samostatné realizaci převážně sčítají, což může být pro případného investora, na jehož žádost nebo z jehož podnětu je regulační plán pořizován, závažný problém. Z tohoto důvodu přináší návrh zákona možnost obě procedury sloučit tak, aby správní úkony byly prováděny společně a lhůty běžely paralelně. Sloučení těchto postupů připadá v úvahu, pokud je příslušným úřadem<sup>4)</sup> krajský úřad, tedy pokud záměr řešený regulačním plánem odpovídá záměrům uvedeným ve sloupci B přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>4)</sup>. Oznámení záměru se v tomto případě zveřejňuje a projednává spolu s návrhem zadání, dokumentace vlivů na životní prostředí se zpracovává a projednává spolu s návrhem regulačního plánu a v řízení o regulačním plánu se spolu s upraveným návrhem regulačního plánu zveřejňuje a projednává informace o dokumentaci vlivů na životní prostředí a informace o posudku k této dokumentaci.

## K § 77 až 79

Dle nové právní úpravy lze umísťovat stavby a jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území nejen na základě územního rozhodnutí, ale i na základě nově zavedeného institutu územního souhlasu. Zákon definuje druhy územních rozhodnutí podle charakteristiky jednotlivých

záměrů a podmínek, které musí být v rozhodnutí stanoveny ve veřejném zájmu regulace využití území.

Nový stavební zákon sleduje dosavadní pojetí pravomoci stavebního úřadu vydávat územní rozhodnutí na principu komplexní odpovědnosti za svěřené území a na principu koordinace všech zájmů na využití území a zájmů uplatňovaných dotčenými orgány. Stavební úřady vydávají územní rozhodnutí na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí a dle výsledků provedeného územního řízení.

V případě nesporných záměrů lze vydat územní rozhodnutí na základě zjednodušeného územní řízení. Vyžaduje-li záměr posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, nelze vydat územní rozhodnutí bez stanoviska příslušného úřadu o vlivech na životní prostředí, územní rozhodnutí lze nahradit územním souhlasem a zvláštní režim byl zvolen u jednoduchých staveb terénních úprav a zařízení (§ 112), které jsou umísťovány v zastavěném území nebo zastavitelných plochách a splňují obecné technické požadavky na výstavbu.

Územní rozhodnutí pro řešené území nahrazuje schválený regulační plán, který stanoví konkrétní způsob využití jednotlivých pozemků, a to v rozsahu vymezeném při schválení regulačního plánu.

Zákon upravuje u jednotlivých druhů územních rozhodnutí základní obsah výroků.

## K § 80

Rozhodnutí o umístění stavby je základním rozhodnutím o stavbě a stavebním pozemku, kterým se stanoví druh a účel stavby, pozemky, na nichž se stavba umísťuje, podmínky pro její umístění a pro zpracování projektové dokumentace, zajišťující ochranu zdraví, přístup a užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ochranu životního prostředí, urbanistických a architektonických hodnot území, napojení na komunikace a sítě technického vybavení.

Územní rozhodnutí ani územní souhlas se nevyžaduje v případech, které jsou z hlediska územního plánování nevýznamné nebo v případech, které jsou podrobeny jiným právním předpisům.

## K § 81

Rozhodnutí o změně využití území stanoví základní podmínky pro navrhované využití území, např. změnu druhu pozemku, stanovení dobývacího prostoru, terénní úpravy apod.

## K § 82

Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území zajišťuje soulad těchto změn s podmínkami v území. Zákon vymezuje podmínky pro vydání územního rozhodnutí o změně užívání stavby, která může mít územní důsledky nebo územní nároky.

Jedná se o nový druh územního rozhodnutí, které se samostatně vydává ve významných případech změn vlivu v území. V opačných případech je lze sloučit s řízením o změně užívání stavby podle § 135 a 136.

#### K § 83

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro nové dělení nebo scelování pozemků. Žádost o toto územní rozhodnutí musí být podána všemi vlastníky všech dotčených pozemků a staveb na nich, které jsou předmětem rozhodnutí. Toto ustanovení se nedotýká rozhodování majoritou spoluvlastníků jednotlivých pozemků. O dělení a scelování se rozhoduje rovněž jiným územním rozhodnutím nebo při pozemkových úpravách.

#### K § 84

Rozhodnutí o ochranném pásmu chrání okolní území určité stavby nebo zařízení před jejich negativními účinky a nebo chrání určitou část území, stavbu nebo zařízení před negativními účinky okolí. Vydává se zpravidla současně při rozhodování o příslušném záměru, ale lze je vydat rovněž samostatně. Nevydává se, pokud podmínky ochrany vyplývají přímo z právních předpisů.

#### K § 85

K vydání územního rozhodnutí je příslušný stavební úřad. Krajský úřad je příslušný k vydání územního rozhodnutí v zákonem vymezených případech, a to v případech, kdy obsah a důsledky územního rozhodování jsou velkého rozsahu a rovněž bude sledováno propojení územního řízení zejména s procesy posuzování vlivu na životní prostředí a s integrovaným rozhodováním na úseku životního prostředí (viz § 18).

Zvláštní právní předpisy (horní zákon, zákon o státní památkové péči) svěřují pravomoc vydat rozhodnutí o změně využití území (schválení dobývacího prostoru) a o ochranném pásmu (památek) jinému správnímu orgánům než stavebnímu úřadu. V těchto případech je zajištěna koordinace vývoje v území závazným stanoviskem obecního stavebního úřadu, bez kterého nelze rozhodnutí báňského úřadu nebo orgánu státní památkové péče vydat.

#### K § 86

Pojetí účastníků územního řízení je v novém stavebním zákoně podstatně širší, než tomu bylo v dosavadní právní úpravě. Kromě žadatele a vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být usku-  
tečněn záměr, není-li sám žadatelem, nebo toho, kdo má jiné věcné právo k takovému pozemku nebo stavbě, jsou účastníky územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo k sousedním pozemkům může být územním rozhodnutím dotčeno. Pojetí sousedství vychází z nálezů Ústavního soudu, kte-

rým byla jako neústavní opuštěna definice sousedních pozemků jako pozemků se společnou hranicí. Účastníky územního řízení jsou dále osoby, o nichž to stanoví zvláštní zákon (zejména občanská sdružení), zástupce veřejnosti a společenství vlastníků jednotek.

Účastníkem územního řízení je vždy obec.

Úprava okruhu účastníků odpovídá nové koncepci správního řádu a pro případy doručování veřejnou vyhláškou odlišuje účastníky, kterým musí být vždy doručováno jednotlivě.

#### K § 87

Územní řízení se zahajuje na základě žádosti podané příslušnému stavebnímu úřadu. Základní náležitosti této žádosti a jejich příloh stanoví zákon; podrobnosti obsahu žádosti budou stanoveny v prováděcím právním předpise.

Vedle ostatních náležitostí musí být žádost o vydání územního rozhodnutí vybavena také stanoviskem příslušného úřadu k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, pokud je předmět žádosti záměrem ve smyslu zvláštního právního předpisu<sup>49</sup>. To znamená, že před podáním žádosti o územní rozhodnutí musí v tomto případě proběhnout posouzení vlivů provádění záměru na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu<sup>49</sup>. Stanovisko příslušného úřadu je současně stanoviskem k posouzení vlivů na území NATURA 2000, pokud orgán ochrany přírody ve svém stanovisku, které žadatel získal před podáním žádosti o územní rozhodnutí, takovýto vliv nevy-  
loučil. V těchto případech zpracovává osoba se zvláštní autorizací posouzení vlivů záměru na území NATURA 2000, které je jedním z podkladů pro vydání uvedeného stanoviska příslušného úřadu před podáním žádosti.

#### K § 88

Stavební úřad posoudí, zda žádost obsahuje všechny zákonem požadované náležitosti a přílohy, zejména údaj o tom, zda stavba či záměr vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí. Zjistí-li stavební úřad, že žádost nemá požadované náležitosti, vyzve žadatele k jejímu doplnění nebo úpravě a řízení přeruší. Nebude-li žádost ve stanovené lhůtě doplněna či upravena, řízení se zastaví. V případě, že je žádost o vydání územního rozhodnutí úplná a dalšího projednání schopná, doručuje se oznámení o zahájení územního řízení a nařizuje se veřejné ústní jednání. Oznámení se doručuje v souladu s požadavky správního řádu pro doručování veřejnou vyhláškou. Žadatel a dotčeným orgánům se doručuje oznámení o zahájení řízení jednotlivě.

Zvláštní postup zákon stanoví v případech, kdy pro dané území není schválen územní plán nebo regulační plán. Tehdy, protože dosud vůbec nebylo v území jeho funkční a prostorové využití určeno, stavební úřad doručuje všechny písemnosti všem účastníkům řízení do vlastních rukou.

## K § 89

Územní řízení je správní řízení upravené obecně správním řádem. Zákon pouze v potřebných případech upravuje odchylky jako např. speciální důvody přerušení řízení při nedostatečné veřejné dopravní a technické infrastruktuře, která by znemožnila bezporuchovou realizaci požadovaných záměrů.

## K § 90

V územním řízení se vždy koná veřejné ústní jednání (§ 49 odst. 2 správního řádu). Zákon podrobně upravuje uplatňování všech námitek, stanovisek a připomínek, a to účastníků řízení, dotčených orgánů a dalších osob.

Veřejné ústní jednání se koná opakovaně v případě, že po jeho konání byly doplněny podklady územního rozhodnutí, které mohou mít podstatný vliv na obsah územního rozhodnutí a nemohly být předloženy dříve.

Nově je zavedena povinnost žadatele zajistit, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla vyvěšena na vhodném veřejně přístupném místě u staveb nebo pozemků, na nichž se má záměr uskutečnit. Součástí informace musí být i grafické vyjádření záměru. Navržená právní úprava vychází ze zahraničních vzorů a jejím cílem je zveřejňování informací o připravovaném záměru.

## K § 91

Zákon stanoví hlediska, ze kterých stavební úřad zkoumá žádost o vydání územního rozhodnutí, mimo jiné též soulad záměru s platnou územně plánovací dokumentací, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot, s požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky na ochranu veřejných zájmů a oprávněných zájmů účastníků řízení.

## K § 92

Pokud žadatel připravuje záměr, který nese znaky záměrů uvedených v příloze č. 1 sloupec B zákona o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>4)</sup>, nebo pokud u jeho záměru nelze vyloučit závažný negativní vliv na území NATURA 2000, musí před podáním žádosti o územní rozhodnutí proběhnout proces posuzování vlivů na životní prostředí. Tím se období projektové a administrativní přípravy realizace záměru výrazně prodlužuje, což může být pro žadatele nepřijemným problémem. Z tohoto důvodu přináší návrh zákona povinnost sloučit územní řízení s procedurou posuzování vlivů na životní prostředí, a to tak, aby správní úkony byly pokud možno prováděny společně a lhůty podle obou předpisů (stavebního zákona a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>4)</sup>) běžely paralelně. V tomto případě se dokumentace vlivů na životní prostředí

zpracovává, zveřejňuje a projednává spolu s projektovou dokumentací záměru.

Vyžaduje-li záměr posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, nelze vydat územní rozhodnutí bez stanoviska příslušného úřadu o vlivech na životní prostředí.

Zákon nově zavádí povinnost sloučení postupu při posuzování vlivů na životní prostředí s územním řízením a to v případě, že záměr je v souladu s územním plánem a příslušným úřadem je krajský úřad, v tomto případě není potřebné zpracovávat varianty umístění záměru. Tím dochází k velké časové úspoře, kdy neprobíhají dvě, vzájemně navazující projednání, nýbrž dvě sloučená řízení. Bude se tedy jednat zejména o případy, kdy nejsou vyžadovány varianty, resp. povaha samotného řešení je invariantní, a o případy méně závažné z hlediska komplexní ochrany životního prostředí. Příslušný správní úřad pro posouzení vlivu na životní prostředí vydá své stanovisko, jehož podmínky pak jsou podkladem pro územní rozhodnutí.

## K § 93

Zákon podrobně upravuje postup při vydání územního rozhodnutí, včetně důvodů pro zamítnutí žádosti, která v platné právní úpravě dosud chybí. V obsahu územního rozhodnutí zdůrazňuje výslovně rozhodnutí o námitkách účastníků řízení.

Územní rozhodnutí se doručuje veřejnou vyhláškou a pouze v případech, kdy není v území vydán územní nebo regulační plán se doručuje všem účastníkům jednotlivě. Územní rozhodnutí je závazné pro žadatele, všechny účastníky územního řízení i jejich právní nástupce (§ 73 odst. 2 správního řádu), pro všechny správní úřady a územní samosprávy rozhodující o území. Zákon umožňuje převod práv a povinností z územního rozhodnutí na základě veřejnoprávní smlouvy v souladu s navrhovanou úpravou nového správního řádu na jinou osobu. Obdobná právní úprava již existuje při převodu rozhodnutí o vymezení dobývacího prostoru podle horního zákona.

## K § 94 a 95

Zákon upravuje problematiku platnosti územního rozhodnutí a podmínky, kdy zaniká platnost územního rozhodnutí a kdy je možno tuto platnost prodloužit. Stavební zákon současně upravuje zánik územního rozhodnutí v důsledku upuštění žadatele od záměru.

Územní lze změnit pouze na základě žádosti toho, komu přísluší vykonávat práva z něho vyplývající. Změna se projednává přiměřeně vzhledem ke svému rozsahu s účastníky řízení a s dotčenými orgány. Oproti dosavadní právní úpravě se předpokládá pouze náhrada příslušné části výroku územního rozhodnutí nikoli náhrada jednoho rozhodnutí za druhé. Při změně územního rozhodnutí se postupuje podle procesních ustanovení platných pro územní řízení.

O umístění vybraných druhů staveb a o jejich změnách, o změně využití území, o dělení a scelování pozemků může stavební úřad vést zjednodušené územní řízení za zákonem stanovených podmínek.

Ve zjednodušeném řízení stavební úřad návrh zveřejní a žadatel má povinnost na dotčeném pozemku či stavbě vyvěsit informaci o svém záměru. Proti zjednodušenému územnímu řízení je možné do určité lhůty podat námitky, nesouhlasná stanoviska nebo připomínky. Nebudou-li námitky, nesouhlasná stanoviska nebo připomínky podány ve stanovené lhůtě, stanoví se fikce vydání územního rozhodnutí (podle návrhu výroku) a toto nabude právní moci doručením veřejnou vyhláškou. Podáním námitek je zahájeno územní řízení o návrhu a platí pro něj proces územního řízení v celém rozsahu. O provedení územního řízení rozhodne stavební úřad usnesením.

Územní souhlas představuje nově zavedený institut územního plánování. Územní souhlas v případech stanovených zákonem je souhlasem příslušného stavebního úřadu s oznámením požadovaného záměru v území a nahrazuje v tomto případě územní rozhodnutí. Při vydávání územního souhlasu se nevede územní řízení. Použití územního souhlasu je omezeno na zastavěné území a na případy, ve kterých z hlediska územního plánování nedochází k podstatným změnám v území a požadovaný záměr splňuje požadavky právních předpisů.

Zákon podrobně upravuje požadavky na obsah oznámení a jeho příloh, další podrobnosti pak stanoví prováděcí právní předpis.

Územní souhlas postačí v případech stanovených zákonem v zastavěných územích nebo zastavitelné ploše, pokud je oznámený záměr v souladu s veřejnými zájmy, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Při vydávání územního souhlasu se nevede územní řízení.

Územní rozhodnutí nelze nahradit územním souhlasem, pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu nebo dotčený orgán svým stanoviskem určí nějaké podmínky.

V zákonem vymezených případech, které jsou podrobně upraveny v návaznosti na případy nevyžadující povolení ani ohlášení podle stavebního řádu nebo podléhající pouze ohlášení, může být rozhodnutí nahrazeno územním souhlasem.

Na základě posouzení stavebního úřadu je vydán souhlas s realizací záměru nebo může být vzhledem k povaze případu stanoveno, že tento záměr musí být projednán v územním řízení.

Územní opatření je novým nástrojem územního plánování, který je odůvodněn odlišnou povahou řešených problémů i formou uplatňování požadavků na regulaci vztahu v území v mimořádných situacích. Na rozdíl od územně plánovací dokumentace, která je koncepčním nástrojem územního plánování a řeší problematiku více případů a územního rozhodnutí, které je výkonným nástrojem územního plánování a řeší individuální případy, je územní nařízení nástrojem, který z důvodu veřejného zájmu, jež mají časově omezenou platnost, upravuje poměry v území formou opatření obecné povahy vydávané radou obce nebo kraje (pokud se dotýká území více obcí) v přenesené působnosti.

Mezi územní opatření, kterými se chrání veřejné zájmy patří územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území. Územní opatření o stavební uzávěře obsahuje vymezení území, v němž se zakazují nebo omezují všechny nebo některé stavební činnosti s výjimkou údržby staveb. Územní opatření o asanaci území vymezuje území po živelní pohromě nebo náhlé havárii, v jejímž důsledku se v tomto území podstatně změnila podmínky a ve kterém je proto nezbytné provést zásadní změny. Uvádí stavby, které budou odstraněny a stanoví bezprostřední podmínky pro neodkladné změny v uspořádání území. Tímto opatřením se pozastavuje platnost schválené územně plánovací dokumentace s tím, že ve stanovené lhůtě je povinností orgánu územního plánování zajistit její změny nebo pořídít novou územně plánovací dokumentaci.

V těchto ustanoveních stavební zákon přesně vymezuje obsah obou druhů územního opatření.

Součástí územního opatření o stavební uzávěře, jehož součástí je i grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území. Na žádost může být povolena výjimka ze stavební uzávěře a to v případě, že povolením této výjimky není ohrožen účel sledovaný územním opatření o stavební uzávěře.

Zákonem jsou stanoveny náležitosti územního opatření o asanaci území. Toto opatření se vydává na základě průzkumu dotčeného území a na základě vyhodnocení stavu staveb a pozemků z hlediska ohrožení života nebo zdraví osob nebo z hlediska požadavků na využití území v důsledku odstraňování živelní pohromy nebo havárie.

Rozhodnutí o výměně pozemků, jako nový nástroj územního plánování, v obecném pojetí představuje změnu vlastnických vztahů, a to vždy se zřetelem na zásah na využití území ve veřejném zájmu.

Rozhodnutí o výměně pozemků může být vydáno jen tehdy, pokud bude mít navrhovatel k dispozici odpovídající náhradní

pozemky srovnatelné hodnoty jako původní pozemek před zhodnocením ve stejné zastavitelné ploše vymezené územním plánem. Úřad územního plánování může vydat toto rozhodnutí po splnění zákonem předepsaných podmínek. Před podáním návrhu na výměnu pozemků musí navrhovatel prokázat, že cíle výměny nelze dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem. K předmětným pozemkům musí mít navrhovatel výměny vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření. Rozhodnutí o výměně pozemků má zásadní vazbu na regulační plán.

Zákon podrobně upravuje náležitosti návrhu na výměnu pozemků.

#### K § 104

Pozemky navržené k výměně musí odpovídat původním pozemkům přiměřeně nejen polohou, cenou, výměrou a podle možnosti i druhem pozemku. Náhradní pozemek musí být nabídnut v rámci téže zastavitelné plochy ze stejným funkčním využitím podle regulačního plánu. Náhradní pozemek vyměňovaný v rámci nezastavěného území musí mít stejné funkční využití. Princip přiměřenosti platí i pro cenu pozemků. Navrhovatel je povinen vyrovnat cenový rozdíl, který vznikl mezi vyměňovanými pozemky v neprospěch vlastníka původního pozemku. Za přiměřenou se považuje výměra do 5 % rozdílu mezi vyměňovaným pozemkem a náhradním pozemkem. Navrhovatel je povinen vyrovnat případný rozdíl ve výměně pozemků v neprospěch vlastníka.

#### K § 105

Účastníky řízení o výměně pozemků jsou navrhovatel a vlastníka původního pozemku určeného k výměně, jakož i osoby, která mají jiná věcná práva, a obec. Nájemci pozemků účastníky tohoto řízení nejsou.

#### K § 106 a 107

Při projednávání návrhu na výměnu pozemků se vždy nařídí ústní jednání, při kterém mohou být uplatněny námitky účastníků řízení. Úřad územního plánování musí vždy zkoumat soulad s územně plánovací dokumentací, přiměřenost navrhovaných pozemků a ochranu práva vlastníka původního pozemku zastavět daný pozemek nebo jej jinak užívat, což vyplývá z územně plánovací dokumentace nebo územního rozhodnutí. Proti rozhodnutí o výměně pozemků se lze vždy odvolat. Odkladný účinek odvolání není vyloučen.

#### K § 108

Vyměněné pozemky lze užívat jen k účelům, vymezeným v rozhodnutí. Pro využití pozemku pro daný účel je dána lhůta 2 let od právní moci rozhodnutí. Při splnění zákonem stanovených podmínek

lze na žádost původního vlastníka rozhodnutí o výměně pozemků zrušit.

#### K § 109

Pro občanskou infrastrukturu, veřejná prostranství a opatření ve veřejném zájmu je navrženo předkupní právo obce, kraje nebo státu podle jejich příslušnosti k vlastnictví. Zákon upravuje povinnosti vlastníka pozemku, obce, kraje a státu, způsob zjištění ceny, proces výkupu dotčeného pozemku i zánik předkupního práva při neuzavření smlouvy.

#### K § 110

Zákon řeší náhrady za podstatné omezení práv vlastníků pozemků nebo staveb v důsledku vydaného územního opatření o stavební uzávěře.

Náhrada náleží podle odstavce 2 tohoto ustanovení i vlastníkovi pozemku v případě změny územního plánu nebo regulačního plánu nebo územního rozhodnutí podle § 95 odst. 3 provedené bez souhlasu tohoto vlastníka. Účinnost tohoto ustanovení je odložena k 1. 1. 2011 s ohledem na nutnou přípravu orgánů územního plánování na toto rozhodování a vytvoření předpokladů pro uplatňování této odpovědnosti.

Povinnost poskytnout náhradu má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, územně plánovací dokumentaci, jejich změnu nebo zrušily územní rozhodnutí. Náhrada se poskytuje v penězích na základě znaleckého posudku.

### ČÁST ČTVRTÁ – STAVEBNÍ ŘÁD

#### K § 111

Výrazně se rozšiřuje okruh staveb a jejich změn, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací, které vzhledem ke své technické nenáročnosti a zpravidla i minimálním vlivům na okolí nebudou pro realizaci vyžadovat stavební povolení ani ohlášení; u některých z nich však bude vyžadován územní souhlas nebo územní rozhodnutí. Výčet staveb a zařízení byl vybrán ve spolupráci s odbornou sférou, jmenovitě zejména s ČSSI a ČKAIT.

Pro informační a reklamní zařízení (odst. 1 písm. c/ body 8 a 9), která by měla být umístěna v ochranném pásmu pozemní komunikace, a pro stavební úpravy pozemních komunikací a udržovacích práce na nich, platí speciální právní úprava v zákoně o pozemních komunikacích. Mezi zařízení a konstrukce se zahrnují např. konstrukce fóliovníků.

Navrhovaným ustanovením nejsou dotčeny požadavky zvláštních právních předpisů vztahující se na stavby a terénní úpravy.



Na stavby specifikované v § 111 se vztahuje odpovědnost i povinnosti stavebníka uvedené v § 161.

#### K § 112 až 115

Jednoduché stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce uvedené v § 112 odst. 2 (ohlašované stavby) budou podléhat ohlášení. K jejich realizaci postačí souhlas stavebního úřadu. Pokud se stavební úřad ve stanovené lhůtě čtyřiceti dnů nevyjádří, platí že souhlas udělil. Tuto právní fikci lze samozřejmě uplatňovat pouze v případě, že se jedná o stavbu, pro kterou postačuje ohlášení. Nedostatkem stávající úpravy bylo, že platnost souhlasu stavebního úřadu nebyla nijak časově omezena. Časové omezení jeden rok je v případě udělení souhlasu mlčky počítáno od uplynutí čtyřicetidenní lhůty od ohlášení stavby.

Na rozdíl od dosavadní právní úpravy může stavební úřad v zákonem stanovených případech a termínech rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, provedení stavby zakázat.

Na ohlášení mohou být prováděny i stavby větší technické náročnosti, jejichž umístění musí být předem stanoveno (územním rozhodnutím, územním souhlasem) a dokumentace takových staveb musí být zpracována autorizovanou osobou. O které stavby se konkrétně jedná je v zákoně taxativně uvedeno (§ 77 až 80, § 112 odst. 2 písm. a) až d), § 113 odst. 2, § 167).

Standardní režim ohlašování se nevztahuje na informační a reklamní zařízení [písmeno j)], u kterých se postupuje podle zvláštní právní úpravy v zákoně o pozemních komunikacích.

#### K § 116

V tomto ustanovení je odlišným způsobem upraven postup, když předmětem ohlášení je výrobek, ale má plnit funkci stavby. Takový výrobek musí být prováděn (smontován, osazen) podle pokynů výrobce, nikoli podle podmínek stavebního úřadu.

#### K § 117

Okruh účastníků stavebního řízení nedoznává oproti dosavadní právní úpravě podstatnější změny. Došlo pouze k doplnění účastníka řízení u písm. h) u staveb v režimu zákona o vlastnictví bytů a k přehlednějšímu seřazení jednotlivých subjektů.

#### K § 118

Tímto ustanovením jsou v návaznosti na správní řád stanoveny základní podklady, které stavebník musí doložit k žádosti o vydání stavebního povolení. Z jeho znění vyplývá, že stavebníkem může být i osoba odlišná od vlastníka pozemku či stavby, jestliže doloží potřeb-

né občanskoprávní oprávnění k provedení stavby nebo její změny. Zde se mají na mysli nejen případy výstavby bytu do vlastnictví, ale i případy, kdy si vlastník se stavebníkem upraví vzájemné vztahy jiným způsobem. Není věcí stavebního úřadu tyto občanskoprávní vztahy blíže zkoumat a hodnotit.

Stavební úřad zastaví stavební řízení, jestliže projektová dokumentace stavby není zpracována oprávněnou osobou.

Prováděcí vyhláška spolu s „povinným“ formulářem žádosti stanoví obsah a rozsah projektové dokumentace a dalších podkladů připojovaných k žádosti o stavební povolení.

#### K § 119

Uvádí se povinná kritéria přezkoumání žádosti o stavební povolení a připojených podkladů. Projektová dokumentace musí být zpracována v souladu s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, musí být zajištěna komplexnost výstavby a včasné vybudování technického vybavení, dodrženy obecné požadavky na výstavbu včetně požadavků zabezpečujících bezbariérové řešení staveb a jejich užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace. Ověřují se rovněž účinky budoucího užívání stavby.

Stavební úřad musí zajistit řešení případných rozporů ve stanoviscích dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy. Toto je jeden z důvodů navrhované redukce počtu obecných stavebních úřadů tak, aby výkon veřejné správy byl pokud možno soustředěn v obcích s pověřeným obecním úřadem. Jinak pro územní rozříštěnost správních úřadů stavební úřady nemohou reálně zabezpečit racionální průběh stavebního řízení.

Zjistí-li stavební úřad nedostatky žádosti, vyzve stavebníka k jejich odstranění v přiměřené lhůtě a řízení v souladu se správním řádem přeruší.

#### K § 120 a 121

Stavební úřad oznamuje zahájení řízení účastníkům a dotčeným správním úřadům až poté, kdy je žádost úplná a jsou k dispozici všechny podklady nezbytné k jejímu posouzení. Jedině tak je možné uplatnit zásadu koncentrace řízení, podle které účastníci řízení mohou své námítky uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak k nim nebude přihlédnuto. Je stanovena minimální lhůta k uplatnění námitek, jejíž počátek se podle obecných pravidel počítá ode dne doručení oznámení účastníkovi. U staveb s větším počtem účastníků řízení se počítá s vedením řízení ediktálně v souladu s ustanovením nového správního řádu; stavebníkovi je však třeba doručovat do vlastních rukou.

Zákon již v úvodním ustanovení (§ 4) vychází z toho, že stavebník (nebo projektant) opatřil stanoviska dotčených orgánů, která jsou pro něj nezbytná již ve fázi zpracování projektové dokumentace. Nic-



méně se připouští, že dotčený orgán může sdělit své případné další stanovisko, ovšem ve stejných lhůtách, ve kterých mohou uplatnit své námitky účastníci řízení. Je zde uplatněn zájem na plynulém průběhu řízení. Vzhledem k dosavadním zkušenostem bylo nutno upravit, že závazná stanoviska dotčených orgánů mohou být uplatňována pouze v rozsahu jejich působnosti stanovené zvláštním zákonem a musí respektovat podmínky, za kterých bylo o stavbě již územně technicky rozhodnuto územním rozhodnutím, regulačním plánem, popř. v územním opatření o stavební uzávěře nebo o asanaci území. V opačném případě k nim stavební úřad nepřihlíží.

#### K § 122

Ustanovení upřesňuje, jaký druh námitek mohou účastníci stavebního řízení uplatňovat, a nakládání s takovými námitkami. Nelze znovu uplatňovat námitky, které se vztahují k umístění stavby, její velikosti, stínění a podobně, neboť o těchto otázkách bylo již rozhodnuto. Stavební úřad je oprávněn rozhodnout i o takových námitkách občanskoprávní povahy, které nepřesahují rozsah jeho působnosti, a jejichž řešení je upraveno technickými předpisy. Navržená dícke ustanovení odpovídá názorům uplatňovaným v praxi soudů při řešení sporných záležitostí ve správním soudnictví.

#### K § 123

Vymezuje se obsah, platnost a závaznost stavebního povolení. Stavební úřad stanoví podmínky, kterými zabezpečí ochranu veřejných zájmů při výstavbě s čímž souvisí i stanovení etap výstavby, které mu musí být oznámeny k provádění kontrolních prohlídek stavby. Lhůta platnosti stavebního povolení je stanovena ve vazbě na zahájení výstavby; určují se zároveň podmínky, za kterých lze platnost prodloužit. Nové je oprávnění stavebního úřadu uložit, zejména u staveb s technologií, provedení zkušební provozu. Podrobnosti týkající se stavebního povolení stanoví prováděcí vyhláška.

#### K § 124

V návaznosti na nový správní řád, na ustanovení § 4 odst. 1 tohoto zákona, a obdobně jako v § 79 odst. 3, se nově umožňuje místo vydání stavebního povolení uzavřít se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby nebo terénních úprav. Podrobnosti stanoví prováděcí vyhláška.

#### K § 125

Ustanovení o zkráceném stavebním řízení zakotvuje zcela zásadní novinku, když upravuje posouzení dokumentace a dalších podkladů potřebných pro vydání stavebního povolení soukromou osobou (autorizovaným inspektorem). Při jeho koncipování bylo využito praxe některých členských států EU ze západní Evropy.

Návrh zjednodušuje řízení o stavbě do té míry, že na základě ověření věcné správnosti, nerozpornosti a úplnosti shromážděných podkladů a projektové dokumentace stavby autorizovaným inspektorem, který musí navrhnout i plán kontrolních prohlídek stavby, lze stavbu zahájit na základě certifikátu vydaného tímto inspektorem. Nebude tedy vedeno standardní stavební řízení ani vydáváno stavební povolení.

Uplatnění tohoto postupu předpokládá, že musí být opatřena souhlasná stanoviska dotčených orgánů a všechny osoby, které by byly účastníky řízení, se stavbou souhlasí. Autorizovaný inspektor posuzuje stavbu ze stejných hledisek jako stavební úřad a za výsledek své činnosti odpovídá občanskoprávně, veřejnoprávně, popř. i trestněprávně. Pokud by autorizovaný inspektor zjistil, že nejsou naplněny zákonem stanovené předpoklady pro provedení stavby na základě zkráceného stavebního řízení, certifikát nevydává.

#### K § 126

Změna stavby před dokončením je přípustná za předpokladu jejího souladu s územně plánovacími dokumenty a rozhodnutími. Projednává se jen v rozsahu, ve kterém se dotýká práv účastníků a zájmů chráněných zákony; je možné ji povolit i v rámci zkráceného stavebního řízení.

Nové je upraveno oprávnění stavebního úřadu schválit změnu stavby operativně při kontrolní prohlídce zápisem do stavebního deníku. Předpokladem je soulad s územním rozhodnutím a souhlas příslušného dotčeného orgánu, jestliže by se navrhovaná změna týkala zájmu chráněného zvláštním předpisem.

#### K § 127 a 128

Nová úprava vychází z toho, že stavebník má právo na užívání stavby v bezprostřední návaznosti na její dokončení, jestliže byla provedena v souladu s povolením stavebního úřadu.

Je pamatováno i na to, aby stavební úřad mohl užívání zakázat, nejsou-li splněny podmínky bezpečnosti, ochrany života, zdraví osob nebo zvířat a životního prostředí nezbytné pro užívání stavby. Pokud stavební úřad užívání stavby zakáže, musí specifikovat nedostatky pro které zákaz vyslovil. V takových případech lze stavbu užívat až po odstranění závad na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. Tímto souhlasem se eliminuje (stává se bezpředmětným) rozhodnutí, kterým bylo užívání stavby zakázáno.

#### K § 129

Je zachována povinnost zachytit dokumentačně skutečné provedení stavby, které stavebník musí předložit stavebnímu úřadu spolu s oznámením o užívání stavby, respektive k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, pokud při její realizaci došlo k odchylkám oproti vydaným povolením.

## K § 130

Pouhé oznámení o užívání stavby nemůže postačit u staveb, jejichž stavebně technické vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit; zákon uvádí jejich příkladný výčet. Použité slovo „uživatel“ vyjadřuje, že může jít nejen o osobu užívající stavbu na základě nájmu nebo jiného právního titulu, ale především o osoby užívající stavbu proto, že je určena k užívání veřejností. Na případnou pochybnost, zda jde o takovou stavbu, pamatuje ustanovení § 123 odst. 1.

Pro užívání těchto staveb se vyžaduje kolaudační souhlas, k jehož vydání je nutné provést kontrolní prohlídku stavby stavebním úřadem. Pro vydání souhlasu musí stavebník opatřit stanoviska předepsaná zvláštními předpisy k užívání stavby nebo jejího zařízení, zajistit vyhotovení geometrického plánu a provedení předepsaných zkoušek a jejich vyhodnocení. Náležitosti žádosti a kolaudačního souhlasu upraví prováděcí předpis.

Kolaudační souhlas může stavební úřad vydat i bez závěrečné kontrolní prohlídky stavby, bude-li žádost o jeho vydání doložena odborným posudkem (certifikátem) autorizovaného inspektora.

## K § 131

Při dodržení stanovených podmínek nová právní úprava připouští časově omezené předčasné užívání stavby před jejím úplným dokončením. U staveb prováděných dodavatelsky musí být k předčasnému užívání stavby dán souhlas zhotovitele stavby. Stavební úřad může souhlas vydat neformálně, zamítnout žádost však jen správním rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení.

## K § 132

Zkušební provoz je povolován nebo jeho konání může stavební úřad uložit, vyžadují se vyhodnocení provozu k užívání stavby. Vyhodnocení výsledků zkušebního provozu stavebník připojuje k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Stavby vyžadující zkušební provoz nemohou být užívány na základě oznámení podle § 123.

## K § 133

Vlastníku stavby, která vyžaduje k užívání kolaudační souhlas (§ 130) je uložena povinnost po celou dobu trvání stavby vést knihu o užívání stavby, do které se budou zapisovat skutečnosti významné pro zachování vlastností stavby. Jde o nově stanovenou povinnost, která je známá z některých jiných zemí. Nejde o povinnost vyplývající bezprostředně z komunitárního práva, ale navazuje na požadavky směrnice Rady 89/106/EHS ve znění směrnice Rady 93/68/EHS, týkající se vlastností staveb.

Podrobnosti stanoví prováděcí vyhláška.

## K § 134

I v nové právní úpravě se zakotvuje dosavadní povinnost vlastníka stavby uchovávat po celou dobu jejího trvání dokumentaci odpovídající skutečnému provedení podle vydaných povolení a opatření. Zachována je i právní domněnka o povoleném způsobu užívání v případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu.

Podrobnosti dokumentace skutečného provedení stavby stanoví prováděcí vyhláška.

## K § 135 a 136

Zákon zachovává povinnost užívat stavbu jen k povolenému účelu, ať je stanoven v kolaudačním rozhodnutí podle dosavadní úpravy nebo v ostatních dokumentech, kterých je k užívání stavby třeba podle nové právní úpravy. Vyžaduje se souhlas stavebního úřadu ke změně ve způsobu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo jejím podstatném rozšíření, popřípadě pokud by odlišný způsob užívání stavby mohl ohrozit zdraví, život nebo životní prostředí. Změna v užívání stavby musí být v souladu se záměry územního plánování a s veřejnými zájmy chráněnými stavebním zákonem a zvláštními předpisy.

Jestliže stavební úřad se změnou v užívání stavby souhlasí, postačí jeho písemný souhlas. Zde může jít pouze o případy, kdy ke změně užívání stavby nejsou nutné stavební úpravy. Nebude-li stavební úřad se změnou v užívání souhlasit, vydá o tom rozhodnutí, které je prvním úkonem v řízení. Pokud je změna v užívání stavby podmíněna provedením změny stavby, která vyžaduje povolení nebo ohlášení, postupuje se podle ustanovení upravujících povolování nebo ohlašování staveb a následně podle ustanovení upravujících užívání stavby.

## K § 137

Oproti dosavadní právní úpravě je povolení k odstranění staveb řešeno v režimu ohlášení. Vlastník stavby ohlásí svůj záměr stavebnímu řádu a připojí podklady stanovené prováděcím předpisem. Nesdělí-li stavební úřad do 30 dnů, že k odstranění stavby je potřebné povolení, lze stavbu odstranit; souhlas s ohlášením tak většinou bude dáván mlčky (fiktivní souhlas). Případné povolení je správním rozhodnutím vydaným ve správním řízení; na postup se vztahuje správní řád.

Bez ohlášení i povolení k odstranění budou odstraňovány stavby, jejichž realizace nevyžaduje ohlášení ani povolení stavebnímu úřadu (§ 111). Tyto stavby mohou být odstraňovány svépomocí, pokud si vlastník zajistí stavební dozor. Odstranění terénních úprav a zařízení bude podléhat režimu ohlášení jen v případech, kdy to bylo stanovené při jejich povolování.

Odstranění se nařizuje vlastníku stavby správním rozhodnutím. Důvodem pro nařízení odstranění stavby je především její závadný stav ohrožující hodnoty uvedené v tomto ustanovení, jestliže ani přes rozhodnutí stavebního úřadu nebylo ve stanovené lhůtě dosaženo nápravy nebo nebyly na stavbě provedeny nařízené nutné zabezpečovací práce (§ 144 odst. 2 a 3). Jiné důvody i postup odstranění stavby zakotvuje ustanovení § 144.

Zachovává se možnost nařídit odstranění stavby provedené bez souhlasu s ohlášením, stavebního povolení nebo v rozporu s ním. Specifikují se důvody, při jejichž existenci musí být odstranění stavby nařízeno. Stavba nemusí být odstraněna jen v případech, kdy její vlastník požádá o dodatečné povolení stavby a prokáže splnění podmínek uvedených v odstavci 3. Zahájené řízení o odstranění stavby se přeruší a žádost o dodatečné povolení stavby se projedná v režimu stavebního řízení. Toto řešení bylo zvoleno pro odstranění určitých pochybností spočívajících v tom, že řízení o odstranění stavby zahájené z podnětu správního orgánu se ukončuje rozhodnutím o dodatečném povolení stavby, o které ale musí její vlastník požádat.

Pokud bylo pro stavbu vydáno územní rozhodnutí, má dodatečné povolení stavby i právní účinky změny územního rozhodnutí. Tím se řeší případy, kdy stavba může být dodatečně povolena, protože to není v rozporu s úkoly a cíli územního plánování, ale dále by existovalo pravomocné územní rozhodnutí, kterým byla umístěna jinak.

Upravuje se v dosavadní právní úpravě neřešená problematika užívání dodatečně povolované stavby.

Oproti dosavadní právní úpravě se výslovně upravují podmínky, za kterých nemusí být nařízeno odstranění dočasných staveb u nichž uplynula doba jejich trvání. Dosud se takové případy řeší jen za použití analogie, což vede k nejednotné praxi stavebních úřadů. Upravuje se postup v případech, kdy je třeba nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby. Dosud se takové případy řeší jen za použití analogie, což vede k nejednotné praxi stavebních úřadů.

## K § 139 a 140

Stanoví se základní požadavky na obsah rozhodnutí, kterým se povoluje nebo nařizuje odstranění stavby, terénních úprav či zařízení. Dosavadní právní úprava stanoví tyto náležitosti pouze v prováděcí vyhlášce č. 132/1998 Sb.

Zachovává se zásada, že vlastník stavby nese náklady na její odstranění stejně jako to, že má odpovědnost za škodu na sousedním pozemku nebo stavbě vzniklou v souvislosti s odstraňováním stavby.

## K § 141

Opouští se dosavadní institut státního stavebního dohledu koncipovaný jako oprávnění pověřených fyzických osob, který není efektivní. Orgány státního stavebního dohledu nemohou jednat dostatečně operativně a zjednat bez zbytečného prodlení odstranění zjištěných závad, protože jejich výzva se nedá přímo vymáhat a stejně musí následovat zásah stavebního úřadu. Výkon soustavného dozoru v těchto věcech se proto svěřuje přímo stavebnímu úřadu.

Stavebnímu úřadu se dávají významné nástroje, kterými ve veřejném zájmu může zasáhnout do práv fyzických i právnických osob. Je to kontrolní prohlídka stavby a možnost vydat nařízení neodkladného odstranění stavby, nutných zabezpečovacích prací na stavbě, nezbytných úprav na stavbě nebo na stavebním pozemku, nařídit provedení udržovacích prací, vyklizení stavby a přijímat opatření na sousedním pozemku nebo stavbě. Nařízení směřují vůči vlastníkům staveb či stavebních a zastavených pozemků. Vyklizení lze nařídit i uživatelům staveb, neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce též stavební firmě.

Zvláštní pravomoci může stavební úřad využívat jen ve veřejném zájmu. Aby se eliminovala možnost libovůle, je v odstavci 3 uvedeno, co se pro tyto účely veřejným zájmem rozumí. Výslovně se stanoví, že veřejným zájmem se pro tyto účely rozumí též odstranění překážek bezbariérového užívání stavby.

## K § 142 a 143

Stanoví se, ve kterých případech je kontrolní prohlídka stavby prováděna povinně a kdy je stavební úřad oprávněn ji provádět. Kontrolní prohlídky slouží k tomu, aby stavební úřad mohl bez zbytečných průtahů zjistit skutečný stav na stavbě či pozemku, aby mohl operativně a bez zbytečné byrokratické zátěže přijímat opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo se znalostí věci umožnit nepodstatné změny stavby oproti povolení aniž by se k tomu vedlo správní řízení. To, že provádění stavby bude pod častějším dohledem, umožňuje upustit od standardního pojetí kolaudačního řízení a započít s užíváním stavby bezprostředně po jejím dokončení.

Účinnost kontrolní prohlídky a ochrana veřejných zájmů chráněných zvláštními předpisy je zabezpečena též tím, že na výzvu stavebního úřadu jsou povinni podle povahy věci zúčastnit se jí vedle stavebníka též projektant, stavbyvedoucí a osoba vykonávající stavební dozor, a pokud je to potřeba, může být přizván též autorizovaný inspektor nebo dotčené orgány. O vykonaných kontrolních prohlídkách vede stavební úřad jednoduchou evidenci. Při provádění kontrolních prohlídek na stavbách bude stavební úřad vycházet též z dokumentace pro provádění stavby (realizační dokumentace). jejíž rozsah a obsah upraví prováděcí právní předpis.

Nástrojem k nápravě zjištěných nedostatků je výzva stavebního úřadu, a pokud nedojde k nápravě, pak rozhodnutí, kterým zjednáni nápravy nařídí. Umožňuje se, aby v případech, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, vydal stavební úřad rozhodnutí bez předchozí výzvy.

Na provádění kontrolní prohlídky se nevztahuje zákon č. 552/1991 Sb., o státní kontrole, ve znění pozdějších předpisů, protože nekorresponduje s účely ke kterým má kontrolní prohlídka sloužit.

#### K § 144 a 145

Hrozí-li stavba zřícením a ohrožuje tím životy osob nebo zvířat, nařídí stavební úřad vlastníku její odstranění a zabezpečí její odstranění.

Pokud stavba svým technickým stavem sice ohrožuje životy a zdraví osob, ale je možnost dosáhnout nápravy, nařídí stavební úřad jejímu vlastníku nutné zabezpečovací práce. Pro případy, kdy hrozí nebezpečí z prodlení se stavebnímu úřadu zakládá oprávnění nařídít provedení prací stavebnímu podnikateli, který je k provedení prací odborně vybaven, pokud se s ním na provedení prací nedohodne.

V případech, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, lze nařídít odstranění stavby, popřípadě nutné zabezpečovací práce i bez předchozího projednání s vlastníkem stavby.

Oprávnění uvedená v tomto ustanovení mohou být použita jen ve veřejném zájmu a tehdy, když je nutné jednat bez průtahů, protože jsou ohroženy životy a zdraví, tedy hodnoty nenahraditelné. Jejich ochraně dává stavební zákon přednost před ochranou vlastnického práva, popřípadě jiných práv k předmětné stavbě či pozemku.

Z tohoto důvodu je řízení omezeno na míru nezbytnou pro zjištění skutečného stavu a jeho podchycení v protokolu, který bude důkazem o tom, že podmínky, na které zákon použitím této zvláštní pravomoci váže, byly splněny. Proto se zachovávají principy dosavadní právní úpravy, která umožňuje v případech, kdy jsou hodnoty chráněné zákonem ohroženy, nařídít neodkladné odstranění stavby, provedení nutných zabezpečovacích prací popřípadě vyklizení stavby též ústně při kontrolní prohlídce; písemné vyhotovení takového rozhodnutí se doručí účastníkům řízení neprodleně poté.

Náklady na neodkladné odstranění stavby či nutné zabezpečovací práce nese vlastník stavby. Pokud byly nařízené práce prováděny stavebním podnikatelem a vlastník se s ním na úhradě nákladů nedohodl, uhradí je stavební úřad a jejich zaplacení vymáhá na vlastníku stavby. Jiné řešení, tj. aby neuhrazené náklady vymáhal na vlastníku stavby stavební podnikatel, není možné; byl by to neoprávněný zásah do podnikání, resp. do hospodaření firmy.

#### K § 146

Nařízení nezbytných úprav na stavbě nebo stavebním pozemku vychází, shodně jako současná právní úprava, z existence veřejného zájmu a možnosti užít toto oprávnění stavebního úřadu jen z důvodů taxativně v zákoně vymezených. Nezbytné úpravy se nařizují vlastníku stavby nebo stavebního pozemku. Protože jde o významný zásah do vlastnického práva ke stavbě nebo k resp. zastavěnému stavebnímu pozemku, jsou v zákoně tyto důvody přesněji vymezeny a oproti současnému stavu rozšířeny.

Provedením nařízených nezbytných úpravy lze docílit např. to, aby stavba nebo její zařízení neohrožovala životní prostředí nepřímým obtěžováním jejich uživatelů a okolí hlukem, exhalacemi včetně zápachu, otřesy, vibracemi, účinky neionizujícího záření, světelným zářením; lze dosáhnout též připojení stavby na rozvodné sítě nebo účinný odtok odpadních vod či usnadnit průtok přívalových vod. Nová a z potřeb praxe plynoucí je možnost nařídít konzervaci rozestavěné stavby jejíž pokračování bylo přerušeno nebo zastaveno.

Pokud provedení nezbytných úprav vyžaduje dokumentaci nebo jiné podklady, stavební úřad nejprve vlastníku stavby nebo stavebního pozemku nařídí jejich opatření a stanoví pro to lhůtu. V tom se dosavadní postup nemění. Nově se ukládá stavebnímu úřadu povinnost, aby současně rozhodl o poskytnutí zálohy stavebního příspěvku (§ 147) na pořízení této dokumentace a o podmínkách jejího vyplacení. Pokud vlastník stavby sám ve stanovené lhůtě podklady neopatří, pořídí je stavební úřad na náklady vlastníka, kterého musí na tento postup upozornit.

#### K § 147

Současná právní úprava umožňuje poskytnutí stavebního příspěvku mimo jiné v případech, kdy bylo nařízeno provedení nezbytných úprav na stavbě. Nepřiznává však nárok na náhradu, jde pouze o možnost tento příspěvek poskytnout.

Návrh zákona vychází z toho, že tomu, komu bylo ve veřejném zájmu nařízeno provedení nezbytných úprav, náleží na úhradu jejich nákladů stavební příspěvek. Nelze totiž spravedlivě požadovat, aby vlastník stavby nebo stavebního pozemku byl povinen sám nést náklady na zásahy do svého vlastnictví, jestliže jsou vyvolány pouze veřejným zájmem. Takové řešení není v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, protože jde o omezení výkonu vlastnického práva, a to není možné uskutečnit bez náhrady.

Výsledkem nařízených nezbytných úprav mohou být změny, které přinášejí určitý prospěch i vlastníkově stavby nebo pozemku; proto se umožňuje diferencovat výši úhrady v závislosti na těchto okolnostech. Stavební příspěvek poskytuje stavební úřad, který nezbytné úpravy nařídil, a to rozhodnutím na základě žádosti vlastníka stavby (pozemku). Výjimku tvoří úpravy nařízené podle § 141 odst. 1 písm. c), kdy jsou náklady hrazeny Ministerstvem vnitra nebo Ministerstvem obrany. Příspěvek se nepřiznává také tehdy, jestliže úhra-

du nákladů na provedení nařízených nezbytných úprav, popřípadě na zpracování projektové dokumentace bude možné poskytnout podle zvláštních právních předpisů (např. podle zákona č. 20/1988 Sb., o státní památkové péči).

#### K § 148

Údržba stavby je, stejně jako v současné právní úpravě, povinností vlastníka stavby. Neplní-li vlastník tuto svoji povinnost a neuposlechne-li ani výzvy stavebního úřadu k provedení udržovacích prací, stavební úřad mu jejich provedení nařídí. Přitom je nutné vycházet z toho, že udržovací práce lze nařídít jen ve veřejném zájmu. Nově se umožňuje, aby stavební úřad u staveb určených k užívání veřejností nařídil vlastníku stavby předložení časového a věcného plánu udržovacích prací na jednotlivých částech stavby či jejím technologickém zařízení. Stavební úřad pak bude moci účinněji sledovat, zda vlastník svoji povinnost plní.

#### K § 149

Abyste mohla být realizována opatření, která stavební úřad ve veřejném zájmu nařídil (především podle § 144), musí mít právní prostředky umožňující vyklizení stavby, pokud je užívána. Vyklizení se vztahuje nejen na osoby, ale též na zvířata. Zatím co osobám uloží, aby stavbu opustily, zvířata musí někdo ze stavby vyvést. Proto může nařídít provedení prací souvisejících s vyklizením stavby oprávněné osobě, která je způsobilá vyklizení provést. Nejde o provádění stavebních prací, proto se oprávněnou osobou nemíní jen stavební firma, ale např. i firma zabezpečující stěhování. Stavební úřad může takové firmě nařídít, aby vyklidila ze stavby přenosné věci nebo i částí stavby a zařízení, které je možné bez ohrožení života a zdraví osob ze stavby vyjmout.

Hrozí-li nebezpečí z prodlení, může být vyklizení nařízeno i ústním příkazem, jehož písemné vyhotovení bude vyklizovaným osobám oznámeno následně do 3 dnů. Obce jsou povinny v mezích své působnosti k výzvě stavebního úřadu poskytnout při vyklizování stavby veškerou součinnost, především v případech, kdy je nutné poskytnout podle občanského zákoníku vyklizovaným osobám alespoň přístřeší.

#### K § 150

Zachovává se právní úprava obsažená v § 135 stavebního zákona, která vychází ze zásady, že vlastníků pozemků a staveb lze uložit pouze to, aby střežili provádění některých prací na sousední stavbě ze svých nemovitostí.

#### K § 151

Souhrmně se stanoví okruh účastníků některých správních řízení vedených k nařízení odstranění stavby, k nařízení nutných zabezpečo-

vacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací, vyklizení stavby a opatření na sousedních pozemcích. Okruh účastníků je vymezen tak, že respektuje nález Ústavního soudu publikovaný pod č. 96/2000 Sb.

#### Hlava III – Autorizovaný inspektor

Je založen zcela nový právní institut, který v žádné z dosavadních úprav stavebního práva nebyl obsažen. Jeho cílem je oprostit stavební úřady od některých činností, u nichž není nezbytné, aby je vykonávaly správní orgány, a pro urychlení procesů povolení realizace a užívání vybraných druhů staveb světit některé úkony autorizovaným inspektorům (AI) jakožto privátní sféře. Obdobné právní úpravy jsou s pozitivními výsledky zavedeny i v některých členských státech EU (např. SRN, Rakousko, Anglie).

#### K § 152 až 154

Stanoví se předpoklady pro jmenování autorizovaného inspektora (AI) ministrem pro místní rozvoj, jeho územní působnost, období na které je jmenován, zánik funkce AI, důvody jeho odvolání z funkce, jakož i vztah činnosti AI k živnostenským předpisům. Vymezuje se rovněž obsah pojmu bezúhonnost a stanoví se povinnost Komory informovat ministra o disciplinárním opatření uloženém autorizovanému inspektorovi.

#### K § 155

Autorizovaný inspektor bude svoji činnost vykonávat za úplatu, jejíž konkrétní výši bude v každém jednotlivém případě sjednávat se subjektem, který od něho bude žádat zpracování certifikátu posudku či jiný odborný úkon. Vyžaduje se, aby AI byl pojištěn pro případ, že svou činností způsobí jinému škodu, a aby o své činnosti (úkonech) vedl evidenci a uchovával ji min. 5 roků.

#### K § 156 až 158

Vymezuje se odpovědnost AI, stanoví se principy prevence proti případnému střetu zájmů, specifikuje se oprávnění AI a stanoví se povinnost jeho sebevzdělávání. Služeb AI mohou využít především stavebníci pro urychlení povolovacího řízení s tím, že u něj objednájí kontrolu dokumentace ve zkráceném stavebním řízení (§125), odborný posudek (certifikát) pro vydání kolaudačního souhlasu (§ 130) nebo jinou odbornou pomoc. Rovněž stavební úřad může využívat AI, například při kontrolních prohlídkách staveb (§142) nebo v rámci expertní součinnosti (§183).

#### K § 159 a 160

Vymezuje se kompetence Komory a Ministerstva k AI. Stanoví se rovněž základní pravidla pro organizování přípravy a zkoušek ucha-



zečů o jmenování AI, evidenci a pro řešení dalších otázek souvisejících s činností AI.

#### Hlava IV – Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě staveb

Zákon nově soustřeďuje ustanovení, ve kterých souhrnně stanoví povinnosti a odpovědnosti právnických i fyzických osob, které standardně vystupují v procesu přípravy, provádění a užívání staveb a zařízení.

#### K § 161

Zákon určuje stavebníka hlavním subjektem ve výstavbě, resp. jako hlavního nositele konkrétních odpovědností a povinností spojených s řádnou přípravou stavby, zejména s opatřením projektové dokumentace, a s bezpečným prováděním stavby.

U staveb, které budou – byť jen zčásti - financovány z veřejných rozpočtů (státního rozpočtu, z prostředků obcí, krajů a státních fondů) a realizovány dodavatelsky, je zvýšený zájem společnosti na hospodárném vynakládání finančních prostředků. Zákon proto ukládá stavebníkovi povinnost zajistit odborný technický dozor nad jejich prováděním. Úkolem této osoby bude především sledovat ekonomickou stránku výstavby.

#### K § 162

Tradičně se povinnosti a odpovědnosti stanoví rovněž osobám, které ovlivňují vlastní proces realizace stavby. Jde především o stavbyvedoucího, na něhož jsou kladeny nejen nároky kvalifikační, ale zákon mu ukládá odborně vést realizaci stavby, což představuje soubor konkrétních povinností a odpovědností k řádnému a bezpečnému provádění stavby.

Podobně, avšak v méně podrobné dikci, jsou rámcově stanoveny též povinnosti a odpovědnost osob, které budou vykonávat stavební dozor [§ 2 odst. 2 písm. d)]nad prováděním stavby svépomocí.

#### K § 163

Ustanovení shrnuje povinnosti vlastníků staveb počínaje fází rozestavění až po období užívání dokončených staveb. Obdobně se tyto povinnosti vztahují i na informační a reklamní zařízení, popř. jiné konstrukce a technická zařízení, pokud nejsou stavbou.

#### K § 164

Zákon nově zakládá povinnost stavebních podnikatelů a vlastníků staveb ohlašovat nejzávažnější havárie staveb a jejich příčiny. Tato povinnost přímo souvisí s působností Ministerstva podle § 12.

#### K § 165

Shodně s právní úpravou v zemích EU i s dosavadní právní úpravou v ČR zákon obecně určuje základní požadavky na stavby. K jejich naplnění specifikuje 6 nejdůležitějších požadavků na výrobky pro stavby, které mají rozhodující vliv na jejich výslednou kvalitu. Tyto vlastnosti musí být respektovány jak při navrhování, tak při provádění staveb. Především v zájmu bezpečnosti staveb se požaduje, aby rozhodující výrobky pro stavby a jejich vlastnosti byly ověřovány podle zvláštních předpisů.

Předpokládá se, že technické požadavky na stavby, zejména na jejich navrhování a provádění, bude i nadále podrobněji upravovat prováděcí vyhláška MMR v rámci obecných požadavků na výstavbu (§ 178).

#### K § 166

Zachovává se povinnost zhotovitele stavby vést stavební deník, jako tradiční a v praxi osvědčený dokument provázející proces realizace staveb s tím, že u staveb, které bude možné provádět jen na základě ohlášení, postačí vést jednoduchý záznam o stavbě. Zákon stanoví pouze základní požadavky na obsah deníku a vymezuje okruh osob oprávněných provádět záznamy do něj. Podrobnosti týkající se náležitostí a vedení deníku a jednoduchého záznamu o stavbě budou obsaženy v prováděcím předpisu.

### ČÁST PÁTÁ – SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

#### K § 167

Shodně s dosavadní právní úpravou se vymezují vybrané činnosti ve výstavbě, které mohou vykonávat jen oprávněné fyzické osoby.

#### K § 168

Zákon vymezuje povinnosti a odpovědnost projektanta oproti dosavadní právní úpravě podrobněji. Z odstavce 3 vyplývá, které projektové činnosti budou smět vykonávat pouze projektanti, resp. osoby s oprávněním podle zvláštního předpisu, jímž je především zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších změn (tzv. autorizační zákon), a naproti tomu u kterých staveb bude postačovat, aby jejich projektant měl jen stanovený druh vzdělání a nejméně 3 letou praxi.

#### K § 169

Stanoví se pravidla a oprávnění k provádění staveb a jejich změn. Základním je požadavek, aby stavební a montážní práce prováděly zásadně specializované právnické osoby a podnikající fyzické osoby [stavební podnikatelé - § 2 odst. 2 písm. b)] s tím, že jsou povinny zajistit odborné vedení stavby oprávněným stavbyvedoucím. Dále se



vymezují stavby, které bude moci stavebník provádět sám pro sebe svépomocí, avšak obdobně jako u stavebních podnikatelů s podmínkou, že bude zajištěn stavbyvedoucí, nebo stavební dozor nad prováděním prací.

#### K § 170

Vlastníkům staveb, které mají povahu technické infrastruktury (elektronická, energetická, vodovodní, kanalizační vedení a produktovody), zákon ukládá – vedle dosavadní povinnosti vést o nich evidenci – též povinnost sdělovat ve 30-denní lhůtě potřebné identifikační údaje o vedení a poskytovat v souvislosti s činnostmi podle stavebního zákona nezbytnou součinnost. Tuto povinnost mají stanovenou i pro účely shromažďování a evidence údajů o území, zejména pokud jde o polohu podzemních inženýrských vedení.

#### K § 171

Evidence územně plánovací činnosti je zajišťována příslušnými orgány územního plánování podle rozsahu jejich působnosti. Evidenci upravuje a vede ministerstvo, případně jím pověřená organizační složka státu a ostatní orgány do ní vkládají potřebné údaje o výsledcích své činnosti. Návrh vychází z dosavadního systému evidence prováděného Ústavem územního rozvoje.

#### K § 172 až 175

Orgány územního plánování ukládají územně plánovací dokumentaci a územně plánovací podklady stanoveným způsobem a v úplném rozsahu. Zákon stanoví povinnost orgánům územního plánování údaje zveřejňovat a umožnit k nim dálkový přístup i nahlížení.

#### K § 176 a 177

Hlavním nositelem povinností vést evidenci a ukládat podklady správních řízení, jakož i rozhodnutí a opatření vydávaná podle stavebního zákona, je stavební úřad. Je tím vyjádřen zájem na řádném vedení stavebních archivů, které jsou nenahraditelnými zdroji informací o stavbách nejen pro současnost, ale zejména pro budoucnost.

Správní řád upravuje doložku právní moci u správních opatření, postarád však úpravu účinnosti u opatření obecné povahy. Proto zákon tuto úpravu přiměřeně upravuje.

Nahlížení do některých částí dokumentace stavby, především projektové dokumentace, je omezeno nebo vyloučeno z důvodů ochrany utajovaných skutečností, obchodního tajemství, ochrany osobních dat a civilní ochrany a bezpečnosti (terorismus). Pro účely poskytování kopií dokumentace staveb je upraven zvláštní postup vyžadující souhlas stavebníka, popř. vlastníka stavby. Jinak platí správní řád.

#### K § 178

Podle ústavního pořádku lze povinnosti ukládat toliko zákonem nebo na základě zákona; stavebně technické požadavky na stavby však obsahují podzákonné předpisy, především vyhláška č. 137/1998 Sb. Proto je třeba, aby zákon uložil účastníkům všech fází procesů souvisejících se stavěním – počínaje přípravou a navrhováním přes povolování, realizaci a užívání až po odstraňování staveb – povinnost postupovat podle předpisů obsahujících technické požadavky na výstavbu.

Zákon současně pamatuje na případy, kdy z vážných územně technických nebo stavebně technických důvodů nebude možné u konkrétní stavby dodržet některý technický požadavek. Zmocňuje proto příslušný stavební úřad, aby na žádost stavebníka mohl povolit výjimku, avšak jen z těch ustanovení, která budou v předpise výslovně označena jako "výjimková". O případné výjimce se bude rozhodovat ve správním řízení, podmínkou jejího povolení bude m.j. souhlas nebo dohoda s dotčeným orgánem.

#### K § 179

Vzhledem k tomu, že vedle nového stavebního zákona je zpracován návrh samostatného zákona o omezení nebo vyvlastnění vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), stavební zákon již neobsahuje procesně právní úpravu problematiky vyvlastnění. Specifikují se pouze účely vyvlastnění, které souvisí s uskutečňováním staveb a jiných opatření v území na základě a podle stavebního zákona. Jiné, specifické účely vyvlastnění, obsahují zvláštní zákony (např. zákon o pozemních komunikacích, o ochraně přírody a krajiny, o státní památkové péči, o vodách). Pokud jde o právní úpravu řízení o vyvlastnění, příslušnosti k jeho vedení, určení náhrad za vyvlastnění a další, bude ji obsahovat zmíněný samostatný zákon, jehož účinnost se uvažuje shodně se stavebním zákonem.

#### K § 180

Ustanovení o státním dozoru obsahuje kompetence ministerstva, některých orgánů krajů a obcí dozírat na dodržování stavebního zákona, jeho prováděcích předpisů, rozhodnutí a opatření vydaných podle nich, na vykonávání působnosti orgánů veřejné správy a na činnost autorizovaných inspektorů. Obce, které nejsou stavebním úřadem, se na státním dozoru podílejí v rozsahu pravomoci svěřené jim v § 17.

Dozorové orgány jsou rovněž vybaveny nezbytnými kompetencemi k vynuovení zjednat nápravu zjištěných nedostatků, které gradují až k rozhodnutí o pozastavení výkonu protiprávní činnosti.

#### K § 181

Při respektování vlastnických práv chráněných ústavním pořádkem se vymezují důvody, ze kterých mohou vyjmenované osoby při

plnění úkolů podle stavebního zákona vstupovat na cizí pozemky a do staveb; zároveň se stanoví podmínky, za kterých je vstup s vědomím vlastníků přípustný. Přísnější podmínky jsou stanoveny pro vstup do obydlí, které požívá zvýšené ústavní ochrany.

V případech ohrožení života nebo zdraví anebo při uplatňování zvláštních pravomocí stavebních úřadů ve veřejném zájmu (§ 141 a násl.) zákon stanoví podmínky vstupu odlišně s přihlédnutím k hrozcímu nebezpečí z prodlení. Nové je oprávnění stavebního úřadu nařídít umožnění stupu s vyloučením odkladného účinku odvolání proti rozhodnutí.

#### K § 182

Nově se v zákoně konstituuje právní institut pořádkové pokuty jako zvláštního druhu postihu toho, kdo závažným způsobem ztěžuje úřední postup specifikovaný v tomto ustanovení. Procesně je postup upraven právním řádem.

#### K § 183

Expertní součinnost je chápána jako forma odborné spolupráce vyjmenovaných odborníků – specialistů a pracovišť se stavebními úřady v souvislosti s výkonem dohledu a s uplatňováním jejich zvláštních pravomocí podle § 141 a násl., cílená ke zvýšení odborné úrovně činnosti stavebních úřadů. Upravují se i otázky úhrady nákladů; určuje se, kdy náklady na expertní součinnost hradí stavební úřad a v kterých případech vlastníky stavby nebo stavebníky.

#### K § 184

Předmětem zvláštní ochrany podle tohoto ustanovení jsou zájmy obrany a bezpečnosti státu. Ministerstva obrany a vnitřní jsou jednak zmocněna oznámit stavebním úřadům území na kterých mohou rozhodovat jen se souhlasem těchto ústředních úřadů a mají další specifická oprávnění týkající se změn a nezbytných úprav stávajících staveb ve vymezených územích. Náklady na úpravy staveb, které budou prováděny na základě požadavků MO a MV, hradí tyto orgány.

#### K § 185

Další skupina zvlášť chráněných zájmů vychází ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Předmětem ochrany jsou zde nepředvídané nálezy kulturně cenných předmětů, detailů staveb nebo chráněných částí přírody a archeologické nálezy. Zákon v této souvislosti ukládá stavebním úřadům, stavebníkům, stavebním podnikatelům a stavbyvedoucím povinnosti k ochraně takových nálezů před poškozením či zničením; podle okolností může dojít k přerušení prací na stavbě, ke změně stavebního povolení nebo dokonce k jeho zrušení.

Zároveň se stanoví pravidla pro úhradu ztrát a prokázaných nákladů vzniklých přerušením či zastavením prací na stavbě. O jejich výši rozhoduje Ministerstvo kultury.

#### K § 186

V tomto ustanovení se upravují mimořádné postupy vlastníků staveb, stavebníků a stavebních úřadů při živelných událostech a náhlých haváriích. K odvrácení nebo zmírnění možných účinků takových mimořádných událostí zákon umožňuje odchýlit se ve vymezeném rozsahu od standardních zákonem stanovených postupů. Obdobné ustanovení prokázalo svoji plnou opodstatněnost v souvislosti s povodněmi v letech 1997 – 1998 a zejména v r. 2002, kdy bylo doplněno do stavebního zákona jako tzv. “povodňová novela” (zákon č. 422/2002 Sb.).

Ustanovení je členěno na část preventivní, bezprostředně přijímaná opatření a na provádění staveb a terénních úprav, které je třeba bezodkladně realizovat ke zmírnění nebo odvrácení živelní události či havárie stavby .

#### K § 187 až 192

Ustanovení upravují správní delikty, a to jak přestupky, kterých se mohou dopustit fyzické osoby, tak správní delikty právnických a podnikajících fyzických osob. Návrh je zpracován se zřetelem na zásady vyplývající ze schváleného věcného záměru zákona o správním trestání. Výše pokut a jejich rozmezí je stanovena s ohledem na skutkové podstaty, resp. s ohledem na závažnost porušení veřejného zájmu chráněného zákonem, ke kterému došlo tím, že povinná osoba nesplnila nebo porušila povinnosti stanovené tímto zákonem.

Samostatně se stanoví skutkové podstaty přestupků, kterých se může dopustit pouze určitá fyzická osoba (např. § 187 odst. 4 – přestupek stavbyvedoucího). Stejně tak se stanoví skutkové podstaty správních deliktů právnických osob, kterých se může dopustit pouze určitá právnická osoba (stavební podnikatel – § 189 odst. 5), nebo obec.

Fyzická osoba podnikající podle zvláštních právních předpisů je za porušení zákona, ke kterému došlo v souvislosti s podnikáním, odpovědná stejně jako osoba právnická.

Respektuje se požadavek na rovnost všech subjektů před zákonem, to znamená, že za stejné protiprávní jednání hrozí všem subjektům (fyzické osoby, právnické osoby a podnikající fyzické osoby) stejně přísná sankce. Rozsah pokut je vymezen tak, že respektuje nálezy Ústavního soudu publikované pod č. 405/2002 Sb. a pod č. 300/2004 Sb. Pokutu je možné vyměřit tak, aby byla pouze trestem, nikoli likvidací např. drobných podnikatelů.

Oproti dosavadní úpravě bude možné, aby se i právnická osoba zprostila odpovědnosti za správní delikt; stanoví se rovněž skutečnosti, které ovlivňují výši pokuty vyměřené právnické osobě.

Řízení o přestupcích ani příslušnost k němu zákon neupravuje, bude se řídit zvláštním zákonem. Řízení o správních deliktech právnických a fyzických osob podnikajících podle zvláštních předpisů povede stavební úřad.

K § 193 až 197

Tyto paragrafy specifikují přechodná ustanovení na úseku územního plánování.

K § 193

Odstavce 1 a 2 řeší první předání údajů o území poskytovateli údajů, pro které stanovuje lhůtu 9 měsíců. Podle odst. 3 pak na základě údajů o území pořídí územně analytické podklady (v souladu s § 28 a násl.) úřad územního plánování do dalších 15 měsíců od jejich předání a krajský úřad do 21 měsíců od jejich předání.

Odstavce 4 a 5 se týkají dříve dokončených a rozpracovaných podkladů, zejména urbanistických studií a zajišťuje, aby byly po prořešení aktuálnosti převedeny do režimu tohoto zákona.

K § 194

Tímto ustanovením je Ministerstvu pro místní rozvoj uložena povinnost pořádit první politiku územního rozvoje do 2 let.

K § 195

V odstavci 1 je řešen vztah k dříve zpracované územně plánovací dokumentaci. Ta byla do roku 1992 pořizována v režimu stavebního zákona ve znění před rokem 1989. Tato dokumentace již neodpovídá dnešním potřebám. Její platnost se proto omezuje na dobu postávající pro pořízení dokumentace nové.

Také územní plány velkých územních celků (odstavec 2 tohoto ustanovení) neodpovídají dnešním potřebám a zpravidla nežádoucím způsobem zasahují do kompetence obcí. Přitom ale obsahují řadu veřejně prospěšných staveb a jiných důležitých záměrů, jejichž platnost trvá a část řešení musí být proto převzata do zásad územního rozvoje, které má kraj podle odstavce 3 za povinnost pořádit do tří let (v návaznosti na dvouletou lhůtu pro politiku územního rozvoje).

Pořízení zásad územního rozvoje vyplývá ze zákona na rozdíl od ostatních územně plánovacích dokumentací – územního plánu, o jehož pořízení rozhoduje zastupitelstvo obce dle potřeby a na rozdíl od regulačního plánu, jehož pořízení vyplývá z územního plánu nebo

zásad územního rozvoje. Již od zadání zákon upravuje integraci posuzování vlivů zásad jako koncepce na životní prostředí do vyhodnocování jejich vlivu na podmínky udržitelného rozvoje.

První zásady územního rozvoje budou pořízeny na základě zadání. Jeho obsah, projednání a schválení upravuje odstavec 4. Pro pořízení aktualizovaných zásad bude funkci zadání plnit zpráva o uplatňování zásad územního rozvoje (§ 38 odst. 1).

Odstavec 5 řeší vztah prvních zásad územního rozvoje k uplatňování § 46 odst. 2 k úhradě nákladů na změny územních plánů pořízených obcemi. Obecně platí, že vyvolají-li zásady územního rozvoje změnu územního plánu a tato změna není vyvolána výhradní potřebou obce, hradí změnu územního plánu kraj. U pořízení prvních zásad je režim jiný. Zásady územního rozvoje musí být pořízeny do 3 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona (§ 195 odst. 3) a nové nebo upravené územní plány mají být vydány zastupitelstvy obcí do 5 let od nabytí účinnosti tohoto zákona (§ 196 odst. 1 a 2). V tomto případě nenastanou obcím zvýšené náklady rozhodnutím zastupitelstva kraje.

Krajské úřady (odstavec 6) již začaly pořizovat územní plány velkých územních celků, které odpovídají požadavkům na zásady územního rozvoje. Toto ustanovení umožňuje na vykonané práce plynule navázat.

Protože do doby schválení zásad územního rozvoje budou ještě platit staré územní plány velkých územních celků, je potřeba ukončit platnost těch jejich částí, které zasahují nadměrně do pravomocí obcí a zároveň vyřešit, jak provádět změny těchto plánů v případech, kdy by ještě taková potřeba z naléhavých důvodů nastala (odstavec 7).

K § 196

Územně plánovací dokumentaci obcí a jejich částí bylo nutné rozdělit do několika skupin (odstavec 1 a 2 tohoto ustanovení). Dokumentace pořízené v režimu zákona ve znění před rokem 1998 již neodpovídají dnešním potřebám a musí být nahrazeny novými územními plány a regulačními plány. Ostatní dokumentace se podle tohoto zákona upraví, stejně jako dokumentace rozpracované (odstavec 3). Přechodná ustanovení zajišťují, aby činnosti již ukončené nebylo nutné opakovat v režimu nového zákona.

Vzhledem k tomu, že do doby schválení nových územních plánů a regulačních plánů budou ještě platit dříve schválené územní plány obcí a regulační plány (odstavec 4) a může nastat naléhavá potřeba změny jejich závazné části nebo úpravy směrné části, bylo potřeba navrhnout odpovídající přechodné ustanovení řešící tento problém.

K § 197

Vymezení současně zastavěného území obce vyznačené podle dosavadních právních předpisů v platné územně plánovací dokumen-

taci po přechodnou dobu postačuje, i když toto vymezení v některých částech neodpovídá skutečné zástavbě. O využití nezastavěných pozemků, které do něj byly zakresleny, je v dohodě s orgány ochrany životního prostředí touto územně plánovací dokumentací rozhodnuto a nehrozí zneužití nepřesností zákresu. Ustanovením odstavce 1 se tak uspoří nadbytečné úkony a náklady.

Odstavec 2 řeší vztah závaznosti dříve schválené územně plánovací dokumentace k dokumentaci nově pořizované tak, aby důležitými záměry (např. veřejně prospěšné stavby nebo ochrana hodnot území) kraje byly obce vázány.

Tímto zákonem stanovené náročné kvalifikační předpoklady lze plně aplikovat na nově přijímané zaměstnance, ve vztahu k zaměstnancům stávajícím, kteří splnili požadavky zvláštní odborné způsobilosti, je třeba přijmout přechodné ustanovení (odstavec 3 tohoto ustanovení).

Ustanovení odstavce 4 řeší stav mezi dnem nabytí účinnosti stavebního zákona a dnem nabytí účinnosti nařízení kraje o určení obecních úřadů pro výkon činnosti pořizovatele. Rozpracovanou územně plánovací dokumentaci budou do doby vydání nařízení kraje, nejdéle však 1 rok, pořizovat dosavadní pořizovatelé.

K § 198 a 199

Specifikují se přechodná ustanovení týkající se správních řízení a jiných postupů na úseku stavebního řádu, řízení o přestupcích a o správních deliktech. Zároveň se upravují některé otázky kompetencí a postupu stavebních úřadů.

S ohledem na vysokou různorodost řízení a jiných činností zabezpečovaných stavebními úřady, jakož i na komplikovanost některých řízení nebo jejich fází, se pro případy pochybností zakotvuje oprávnění krajských úřadů určit stavební úřad k dokončení neukončených řízení. Pamatuje se rovněž na řešení „spisové rozluky“, resp. situací, které nastanou u stavebních úřadů pokud již nebudou tuto působnost vykonávat.

K § 200

Správní řád obecně upravuje jeho použití s tím, že připouští, aby zvláštní zákony stanovily jiný postup (§ 1 odst. 2 správního řádu). Návrh zákona v souladu s tímto principem stanoví obecné použití správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak.

K § 201 a 202

Zákon zmocňuje MMR k vydání prováděcích vyhlášek k zákonu, a to jak na úseku územního plánování, tak v části stavebního řádu.

Současné se zmocňují další 3 ministerstva a hlavní město Praha k vydání prováděcích předpisů upravujících specifickou problematiku v rámci jim svěřených kompetencí..

K § 203

Tento paragraf umožňuje odstranit přílišnou tvrdost zákona v případech úředníků se středoškolským vzděláním nebo vysokoškolským vzděláním se zaměřením neodpovídajícím kvalifikačním předpokladům a to v případech, kdy splňují podmínku praxe a dosahují prokazatelně dobrých výsledků.

K § 204

Toto ustanovení ukládá povinnost činit všechny podání, pro která jsou předepsány tiskopisy, pouze na těchto tiskopisech.

K § 205

Navrhuje se zrušení zákonů a současně i prováděcích vyhlášek, jejichž obsah bude nahrazen novým stavebním zákonem a vyhláškami MMR, které budou vydány k jeho provedení.

K § 206

Účinnost zákona je navrhována k 1. lednu 2007 shodně s nabytím účinnosti nového správního řádu. Ke stejnému datu je navrhováno nabytí účinnosti prováděcích vyhlášek, zákona o změně souvisejících zákonů a zákona o vyvlastnění, které jsou předkládány souběžně. Speciální ustanovení upravuje účinnost § 104 odst. 2 o náhradě za změnu územního plánu, regulačního plánu nebo zrušení územního rozhodnutí a to od 1. 1. 2010 s ohledem na nutnost přípravy orgánů územního plánování na toto rozhodování a zajištění předpokladů pro možnost uplatnění odpovědnosti.

## Příloha

V souladu s přílohou č. 1 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí a v souladu s požadavky směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin a směrnice Rady 79/409/EHS ze dne 2. dubna 1979, o ochraně volně žijících ptáků na posuzování vlivů na území NATURA 2000 se stanoví rámcový obsah vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace jakožto koncepce na životní prostředí.

V Praze dne 25. května 2005  
předseda vlády  
ministr pro místní rozvoj