

NÁVRH

ZÁKON

ze dne ... 2021,

stavební zákon

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Hlava I

Obecná ustanovení

§ 1

Předmět úpravy

(1) Tento zákon zřizuje soustavu státní stavební správy, stanoví působnost orgánů samosprávy v oblasti územního plánování a stavebního řádu, stanoví cíle, úkoly, nástroje a instituty územního plánování, stavební řád a požadavky na výstavbu.

(2) Tento zákon dále upravuje podmínky pro ochranu veřejných zájmů, povinnosti osob při přípravě a provádění staveb, výkon kontroly, podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb a účely vyvlastnění.

§ 2

Ochrana zájmů

(1) Úřady územního plánování a stavební úřady zajišťují ochranu veřejných zájmů. Za tím účelem zjišťují, poměřují a koordinují tyto zájmy a usilují o předcházení jejich rozporů.

(2) V případě rozporu více zákonem chráněných zájmů porovná úřad územního plánování nebo stavební úřad jejich význam a závažnost a zajistí, aby zásah do žádného z nich nebyl nepřiměřený.

§ 3

Vázanost dotčených orgánů

Pokud dotčený orgán vydává závazné stanovisko, stanovisko nebo vyjádření, je vázán svým předchozím závazným stanoviskem, stanoviskem nebo vyjádřením, od nichž se může odchýlit pouze v rámci řešení rozporů nebo na základě nových skutečností, které nemohly být zohledněny dříve a kterými se podstatně změnila podmínky pro posouzení věci.

Hlava II

Pojmy

§ 4

Záměr

(1) Záměrem se v tomto zákoně rozumí podle okolností stavba, soubor staveb, zařízení, údržba a nestavební záměr.

(2) Nestavebním záměrem se podle okolností rozumí změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma.

(3) Záměrem EIA se v tomto zákoně rozumí záměr, který podléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

§ 5

Stavba

(1) Stavbou se v tomto zákoně rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí, a které je určeno k užívání na stanoveném místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.

(2) Stavby jsou

- a) drobné, které jsou uvedeny v příloze č. 1 k tomuto zákonu,
- b) jednoduché, které jsou uvedeny v příloze č. 2 k tomuto zákonu,
- c) vyhrazené, které jsou uvedeny v příloze č. 3 k tomuto zákonu, a
- d) ostatní.

(3) Pokud se v tomto zákoně používá pojem stavba, rozumí se tím podle okolností také její část nebo změna dokončené stavby.

(4) Změnou dokončené stavby je také změna při které se mění

- a) účel užívání stavby,
- b) provozní zařízení stavby,
- c) způsob výroby nebo se výroba podstatně rozšiřuje,
- d) činnost, jejíž účinky by mohly ohrozit život nebo veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, nebo
- e) doba trvání dočasné stavby anebo se mění dočasná stavba na stavbu trvalou.

(5) Souborem staveb se rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.

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

§ 6

Zařízení

(1) Zařízením se v tomto zákoně rozumí technické zařízení nebo reklamní zařízení, pokud nejde o stavbu. V pochybnostech, zda se jedná o stavbu, nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu.

(2) Reklamním zařízením se v tomto zákoně rozumí panel, tabule, deska či jiná konstrukce, které jsou určeny k šíření reklamy nebo jiných informací. Reklamní zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu.

§ 7

Údržba stavby

Údržbou stavby se rozumí udržovací práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nevznikalo nebezpečí výskytu závady, poruchy nebo havárie stavby, nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.

§ 8

Terénní úprava

Terénní úpravou se 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.

§ 9

Staveniště

(1) Staveniště je místo, na kterém se provádí stavba, zařízení, terénní úprava nebo udržovací práce anebo na kterém se stavba, zařízení nebo terénní úprava odstraňuje.

(2) Staveniště 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.

§ 10

Veřejná infrastruktura

(1) Veřejnou infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby a zařízení zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu, a to

a) dopravní infrastruktura, kterou jsou zejména stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, leteckých staveb a s nimi související stavby a zařízení,

b) technická infrastruktura, která zahrnuje zejména systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území nebo k nakládání s odpady,

c) občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva,

d) veřejná prostranství¹⁾.

(2) Sítě technické infrastruktury se rozumí liniové nebo prostorové vedení inženýrské sítě včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení a jeho koncových prvků, zabezpečující napojení na jednotlivé druhy využívaných médií.

(3) Sítě technické infrastruktury jsou podle účelu zejména energetické, vodovodní a kanalizační, elektronických komunikací, popřípadě jiné.

§ 11

Veřejně prospěšná stavba a opatření

(1) Veřejně prospěšnou stavbou se rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci a stavby s nimi související nebo podmiňující jejich realizaci.

(2) Pokud je jako veřejně prospěšná stavba vymezena stavba pro občanské vybavení nebo veřejné prostranství, musí vydaná územně plánovací dokumentace vždy obsahovat podmínky, za kterých lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit.

(3) Veřejně prospěšným opatřením se rozumí opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území, vytváření prvků územního systému ekologické stability²⁾ a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

§ 12

Vybrané pojmy územního plánování

V tomto zákoně se rozumí

a) změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb nebo jejich změn,

b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k zastavění,

c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku,

d) plochou část území tvořená jedním nebo více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu, popřípadě v územně plánovacích podkladech, s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob využití nebo její význam,

e) koridorem území vymezené pro povolení zpravidla liniového záměru dopravní nebo technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,

¹⁾ § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

²⁾ § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

f) plochou nebo koridorem celostátního významu plocha nebo koridor, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více krajů nebo států,

g) plochou nebo koridorem nadmístního významu plocha nebo koridor, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí; v případě hlavního města Prahy se za plochu nebo koridor nadmístního významu považuje plocha nebo koridor celoměstského významu,

h) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo samostatným postupem podle tohoto zákona,

i) zastavitelnou plochou plocha určená k zastavění vymezená v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo územním plánu,

j) nezastavěným územím území nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,

k) transformační plochou plocha určená ke změně dosavadního využití změnou stávající zástavby nebo obnovou znehodnoceného území za účelem jeho opětovného využití vymezená v zastavěném území územním plánem,

l) plochou změny v krajině plocha určená ke změně stávajícího využití na jiné využití nezastavěného území vymezená v nezastavěném území územním plánem,

m) uliční čarou hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem,

n) stavební čarou rozhraní mezi stavbou a nezastavěnou částí pozemku, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu; stavební čára může být

1. uzavřená, která stanoví rozhraní souvisle zastavěné, v celé délce stavby,
2. otevřená, která stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami a
3. volná, která stanoví rozhraní, z něhož může stavba ustupovat,

o) stavební prolukou nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží, který je určen povolením k zastavění,

p) nadřazenou územně plánovací dokumentací pro
1. regulační plán územní plán, zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán,

2. územní plán zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán,
3. zásady územního rozvoje územní rozvojový plán,

q) navazující územně plánovací dokumentací pro
1. územní rozvojový plán zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán,

2. zásady územního rozvoje územní plán a regulační plán,
3. územní plán regulační plán,

r) limitem využití území omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů, nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů, nebo vyplývajících z vlastností území,

s) schématem výkres, ve kterém se zjednodušenou formou zobrazují jevy v měřítku menším, než je stanoveno pro jednotlivé územně plánovací dokumentace.

§13

Charakter území a vystavěné prostředí

(1) Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.

(2) Vystavěným prostředím se rozumí prostředí vytvořené nebo upravené člověkem vně i uvnitř budov zahrnující stavby a volná prostranství veřejná i neveřejná.

§ 14

Budova, stavba pro bydlení, stavba pro rodinnou rekreaci

(1) Budovou je nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

(2) Stavbou pro bydlení je

1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,

2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží.

(3) Stavbou pro rodinnou rekreaci je stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena.

§ 15

Vybrané druhy staveb

(1) Stavbou ubytovacího zařízení je stavba nebo její část, ve které je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový dům, rodinný dům ani stavba pro rodinnou rekreaci.

(2) Stavbou se shromažďovacím prostorem je stavba, ve které se nachází prostor určený pro shromažďování osob, v němž počet a hustota osob převyšují mezní normové hodnoty a je určena ke kulturním, sportovním nebo obdobným účelům.

(3) Stavbou pro obchod je stavba s prodejní plochou.

(4) Stavbou pro výrobu a skladování je stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou nebo jinou výrobu, popřípadě služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě staveb pro skladování uvedených v odstavci 5.

(5) Stavbou pro zemědělství

1. stavba pro hospodářská zvířata³⁾, kterou je stavba nebo soubor staveb pro zvířata k chovu, výkrmu, práci a jiným hospodářským účelům,
2. doprovodná stavba pro hospodářská zvířata, kterou je stavba pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavba pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky a hnojůvky, stavba pro skladování tekutých odpadů a stavba pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv,
3. stavba pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby,
4. stavba pro skladování minerálních hnojiv,
5. stavba pro skladování přípravků a prostředků na ochranu rostlin,
6. příruční sklad, stavba, část stavby nebo oddělená místnost určená pro skladování přípravků a prostředků na ochranu rostlin o maximální přípustné hmotnosti do 1 000 kg přípravků a prostředků na ochranu rostlin.

§ 16

Vybrané pojmy v oblasti stavebního řádu

(1) Bytem je soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

(2) Upravitelným bytem je byt, který bez dalších stavebních úprav může sloužit osobám s pohybovým, zrakovým nebo sluchovým postižením.

(3) Bytem zvláštního určení je byt určený k bydlení osobami s těžkým pohybovým postižením nebo osobami s těžkým zrakovým postižením.

(4) Místností je prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí střechy a pevnými stěnami.

(5) Obytnou místností je část bytu, která je určena k trvalému bydlení a má podlahovou plochu minimálně 8 m², má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla; kuchyň se za obytnou místnost považuje, pokud má podlahovou plochu minimálně 12 m²; tvoří-li byt jediná obytná místnost, musí být její podlahová plocha minimálně 16 m².

(6) Pobytovou místností je místnost nebo prostor, která svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky na to, aby se v ní zdržovaly osoby.

(7) Podlahovou plochou se rozumí součet ploch vymezených vnitřním obrysem svislých konstrukcí jednotlivých místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití v budově; v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnitřní obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy; u poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí podlahová plocha vymezí pravoúhlým průmětem obvodu vodorovné nosné konstrukce.

(8) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího obrysu obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez

³⁾ Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů.

některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími obrysy svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

(9) Zastavěnou plochou pozemku se rozumí součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

§ 17

V tomto zákoně se dále rozumí

a) stavebníkem osoba, která pro sebe žádá vydání povolení záměru nebo odstranění stavby, zařízení nebo terénní úpravy a dále osoba, která provádí nebo odstraňuje stavbu, zařízení nebo terénní úpravu, pokud nejde o stavebního podnikatele jednajícího v rámci své podnikatelské činnosti,

b) projektantem fyzická osoba oprávněná podle jiného právního předpisu⁴⁾ ke zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace,

c) stavebním podnikatelem osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle jiného právního předpisu⁵⁾,

d) zhotovitelem stavebník v případě svépomocné formy výstavby nebo stavební podnikatel,

e) stavbyvedoucím fyzická osoba oprávněná podle jiného právního předpisu⁵⁾ k odbornému vedení, provádění nebo odstraňování stavby,

f) stavebním dozorem odborný dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení anebo terénní úpravy svépomocí vykonávaný fyzickou 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,

g) požadavky na výstavbu požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístění staveb a technické požadavky na stavby.

ČÁST DRUHÁ ORGANIZACE A VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY

Hlava I

Státní stavební správa

§ 18

Obecná ustanovení

(1) Jako orgány státní stavební správy se zřizují Nejvyšší stavební úřad, Specializovaný stavební úřad a krajské stavební úřady, které jsou správními úřady a organizačními složkami státu.

⁴⁾ 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.

⁵⁾ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(2) Nejvyšší stavební úřad je nadřízeným služebním úřadem Specializovaného stavebního úřadu a krajského stavebního úřadu.

(3) Nejvyšší stavební úřad je účetní jednotkou. Specializovaný stavební úřad a krajské stavební úřady nejsou účetními jednotkami a pro účely hospodaření s majetkem státu, účetnictví a pracovněprávních vztahů mají postavení vnitřních organizačních jednotek Nejvyššího stavebního úřadu.

§ 19

Nejvyšší stavební úřad

(1) Nejvyšší stavební úřad je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění.

(2) Sídlem Nejvyššího stavebního úřadu je Praha.

(3) V čele Nejvyššího stavebního úřadu je předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra pro místní rozvoj. Předsedu zastupují v jím vymezených oblastech místopředsedové, které na jeho návrh jmenuje a odvolává vláda. Místopředsedové se považují za ředitele sekce podle zákona o státní službě.

§ 20

Specializovaný stavební úřad

(1) Specializovaný stavební úřad je správním úřadem s celostátní působností ve věcech stavebního řádu.

(2) Sídlem Specializovaného stavebního úřadu je Praha.

(3) V čele Specializovaného stavebního úřadu stojí ředitel.

§ 21

Krajské stavební úřady

(1) Krajské stavební úřady jsou územními správními úřady ve věcech stavebního řádu.

(2) Krajskými stavebními úřady jsou

- a) Stavební úřad pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze,
- b) Stavební úřad pro Středočeský kraj se sídlem v Praze,
- c) Stavební úřad pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích,
- d) Stavební úřad pro Plzeňský kraj se sídlem v Plzni,
- e) Stavební úřad pro Karlovarský kraj se sídlem v Karlových Varech,
- f) Stavební úřad pro Ústecký kraj se sídlem v Ústí nad Labem,
- g) Stavební úřad pro Liberecký kraj se sídlem v Liberci,
- h) Stavební úřad pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové,
- i) Stavební úřad pro Pardubický kraj se sídlem v Pardubicích,
- j) Stavební úřad pro Kraj Vysočina se sídlem v Jihlavě,
- k) Stavební úřad pro Jihomoravský kraj se sídlem v Brně,

- l) Stavební úřad pro Olomoucký kraj se sídlem v Olomouci,
- m) Stavební úřad pro Moravskoslezský kraj se sídlem v Ostravě,
- n) Stavební úřad pro Zlínský kraj se sídlem ve Zlíně.

(3) Krajský stavební úřad vykonává územní působnost v území vyššího územního samosprávného celku, jehož název je součástí názvu krajského stavebního úřadu.

(4) V čele krajského stavebního úřadu stojí ředitel.

(5) Krajské stavební úřady se mohou členit na územní pracoviště. Územní pracoviště jsou vnitřní organizační jednotkou krajských stavebních úřadů. Seznam územních pracovišť, jejich názvy, sídla a územní obvody, ve kterých vykonávají působnost příslušného krajského stavebního úřadu, zveřejní Nejvyšší stavební úřad sdělením ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv.

Hlava II

Působnost ve věcech územního plánování

§ 22

Obecná ustanovení

(1) Působnost ve věcech územního plánování vykonávají Nejvyšší stavební úřad, úřady územního plánování, orgány obcí, orgány krajů a Ministerstvo obrany.

(2) Úřady územního plánování jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností a krajské úřady. Jako orgány obce nebo orgány kraje vykonávají působnost ve věcech územního plánování zastupitelstvo obce nebo zastupitelstvo kraje a rada obce nebo rada kraje.

(3) Obce, kraje a Nejvyšší stavební úřad jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána a změna podmínek má významný vliv na obsah územně plánovací dokumentace, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

§ 23

Nejvyšší stavební úřad

(1) Nejvyšší stavební úřad je nadřízeným správním orgánem krajských úřadů jako úřadů územního plánování.

(2) Nejvyšší stavební úřad zejména

a) vykonává státní dozor ve věcech územního plánování ve vztahu k územně plánovací činnosti krajských úřadů a Magistrátu hlavního města Prahy,

b) pořizuje politiku architektury a stavební kultury,

c) pořizuje územní rozvojový plán,

d) pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územního rozvojového plánu, popřípadě pro plnění dalších svých úkolů,

f) pořizuje a vydává územní opatření o stavební uzávěře, dotýká-li se území více krajů,

- e) vede národní geoportál územního plánování a vkládá do něj data,
- g) metodicky sjednocuje výkladovou a aplikační činnost krajských úřadů a obecních úřadů v oblasti územního plánování, urbanismu a architektury.

§ 24

Ústav územního rozvoje

- (1) Zřizuje se Ústav územního rozvoje se sídlem v Brně, který je organizační složkou státu podřízenou Nejvyššímu stavebnímu úřadu.
- (2) Ředitele Ústavu územního rozvoje jmenuje a odvolává předseda Nejvyššího stavebního úřadu.
- (3) Ústav územního rozvoje
 - a) provádí výzkum a řeší koncepční otázky teorie a praxe v oboru územního plánování a stavebního řádu, stavební kultury a vystavěného prostředí, urbanismu a architektury,
 - b) zpracovává návrh politiky architektury a stavební kultury,
 - c) zpracovává návrh územního rozvojového plánu, jeho změn a úplná znění po jeho změně,
 - d) zpracovává návrh územně analytických podkladů pro území státu,
 - e) vykonává další činnosti, kterými ho pověří Nejvyšší stavební úřad.

§ 25

Krajský úřad

- (1) Krajský úřad je nadřízeným správním orgánem obecních úřadů jako úřadů územního plánování a obecních úřadů podle § 27 odst. 2.
- (2) Krajský úřad jako úřad územního plánování zejména
 - a) vykonává státní dozor ve věcech územního plánování ve vztahu k územně plánovací činnosti obecních úřadů,
 - b) pořizuje zásady územního rozvoje,
 - c) pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje, popřípadě pro další územně plánovací činnost kraje,
 - f) pořizuje a vydává územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území, dotýkají-li se území více obcí,
 - e) vkládá data do národního geoportálu územního plánování.

§ 26

Zastupitelstvo kraje a rada kraje

- (1) Zastupitelstvo kraje zejména
 - a) rozhoduje o pořízení zásad územního rozvoje,

- b) schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty,
 - c) vydává zásady územního rozvoje,
 - d) projednává zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje.
- (2) Rada kraje zejména
- a) uplatňuje připomínky k návrhu územního rozvojového plánu,
 - b) uplatňuje připomínky k návrhu územní opatření o asanaci území a územní opatření o stavební uzávěře, která pořizuje krajský úřad nebo Nejvyšší stavební úřad a dotýkají se území kraje.

§ 27

Obecní úřad

- (1) Obecní úřad obce s rozšířenou působností jako úřad územního plánování zejména
- a) pořizuje územní plán a regulační plán,
 - b) pořizuje územní plán a regulační plán na žádost obce ve svém správním obvodu,
 - c) pořizuje územně plánovací podklady pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů, případně regulačních plánů, popřípadě pro další územně plánovací činnost obcí ve svém správním obvodu,
 - d) pořizuje a vydává vymezení zastavěného území samostatným postupem (dále jen „vymezení zastavěného území“) postupem podle tohoto zákona ve svém správním obvodu,
 - e) pořizuje a vydává územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území pro území obce ve svém správním obvodu.
 - f) vkládá data do národního geoportálu územního plánování.
- (2) Obecní úřad, který není úřadem územního plánování a zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 nebo 52, může v přenesené působnosti vykonávat působnost podle odstavce 1 písm. a) a pořizovat územní studii pro území své obce.

§ 28

Zastupitelstvo obce a rada obce

- (1) Zastupitelstvo obce zejména
- a) rozhoduje o pořízení územního plánu a regulačního plánu,
 - b) schvaluje zadání územního plánu a regulačního plánu,
 - c) schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty,
 - d) vydává územní plán a regulační plán,
 - e) projednává zprávu o uplatňování územního plánu.
- (2) Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce zejména
- a) uplatňuje připomínky k zásadám územního rozvoje a připomínky k územnímu plánu sousední obce,

b) uplatňuje připomínky k návrhu vymezení zastavěného území postupem podle tohoto zákona,

c) uplatňuje připomínky k návrhu územního opatření o asanaci území a územního opatření o stavební uzávěře, která pořizuje obecní úřad nebo krajský úřad a dotýkají se území obce.

§ 29

Působnost na území hlavního města Prahy

(1) Pořizuje-li územní plán pro území hlavního města Prahy Magistrát hlavního města Prahy jako úřad územního plánování, vykonává působnost krajského úřadu Nejvyšší stavební úřad.

(2) Pořizuje-li územní plán pro vymezenou část území hlavního města Prahy úřad městské části, vykonává působnost krajského úřadu Magistrát hlavního města Prahy.

§ 30

Ministerstvo obrany

Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů zejména

- a) pořizuje a vydává územní plán a regulační plán,
- b) pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů, případně regulačních plánů, popřípadě pro další územně plánovací činnost Ministerstva obrany,
- c) vkládá data do národního geoportálu územního plánování.

Hlava III

Působnost ve věcech stavebního řádu

Díl 1

Obecná ustanovení

§ 31

(1) Působnost ve věcech stavebního řádu vykonávají stavební úřady, kterými jsou orgány státní stavební správy, jiné stavební úřady a obecní stavební úřady.

(2) Jinými stavebními úřady jsou Ministerstvo obrany a Ministerstvo vnitra.

(3) Obecními stavebními úřady jsou

- a) obecní úřady obcí s rozšířenou působností,
- b) další obecní úřady stanovené prováděcím právním předpisem.

(4) Správní obvody obecních stavebních úřadů stanoví prováděcí právní předpis.

§ 32

Jiné ústřední orgány státní správy v rámci své působnosti metodicky sjednocují výkladovou a aplikační činnost orgánů státní stavební správy v oblasti ochrany veřejných zájmů v jejich působnosti.

§ 33

Nejvyšší stavební úřad

(1) Nejvyšší stavební úřad je nadřízeným správním orgánem krajských stavebních úřadů a Specializovaného stavebního úřadu.

(2) Nejvyšší stavební úřad

a) metodicky sjednocuje výkladovou a aplikační činnost krajských stavebních úřadů, obecních stavebních úřadů a Specializovaného stavebního úřadu v oblasti stavebního řádu a požadavků na výstavbu,

b) vede systém stavebně technické prevence, v němž sleduje a analyzuje závažné nebo opakující se vady ve výstavbě, kterým je třeba ve veřejném zájmu předcházet, a navrhuje opatření k zabránění jejich opakování,

c) sleduje účinnost technických předpisů pro stavby a dbá o jejich rozvoj,

d) 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,

e) připravuje seznam závazných českých technických norem nebo jejich částí obsahujících podrobnější technické požadavky na stavby, které určí po vzájemné dohodě určí Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví jako určené technické normy ve stavebnictví a oznámí je ve Věstníku podle jiného právního předpisu,

f) zajišťuje bezplatný přístup k určeným technickým normám ve stavebnictví podle jiného právního předpisu,

g) vykonává státní dozor ve věcech stavebního řádu v působnosti krajských stavebních úřadů,

h) vykonává státní dozor nad činností autorizovaných inspektorů,

i) je příslušným orgánem k provádění opatření stanovených přímo použitelným předpisem Evropské unie⁶⁾.

(3) Nejvyšší stavební úřad může

a) vyhradit si zjišťování stavebně technických příčin havárií staveb nebo účast při něm, pokud se svým rozsahem nebo opakovanými důsledky ve značné míře dotýkají veřejných zájmů,

b) v součinnosti s jinými stavebními úřady a autorizovanými inspektory provádět kontrolní prohlídky staveb.

⁶⁾ Kap. III, čl. 8 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 347/2013 ze dne 17. dubna 2013, kterým se stanoví hlavní směry pro transevropské energetické sítě a kterým se zrušuje rozhodnutí č. 1364/2006/ES a mění nařízení (ES) č. 713/2009, (ES) č. 714/2009 a (ES) č. 715/2009.

§ 34

Specializovaný stavební úřad

Specializovaný stavební úřad vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech

- a) vyhrazených staveb včetně staveb souvisejících v působnosti krajského stavebního úřadu nebo obecního stavebního úřadu, s výjimkou vojenských letišť, vojenských leteckých staveb a jejich ochranných pásem,
- b) staveb, pro které se vydává rámcové povolení.

§ 35

Krajský stavební úřad

(1) Krajský stavební úřad je nadřízeným správním orgánem obecního stavebního úřadu a exekučním správním orgánem příslušným k exekuci na nepeněžitá plnění uložená obecním stavebním úřadem.

(2) Krajský stavební úřad vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech

- a) budov o výšce podlahy posledního nadzemního podlaží více než 22,5 m nad úrovní nejnižšího bodu přilehlého terénu nebo mající více než 2 podzemní podlaží,
- b) staveb veřejné infrastruktury s výjimkou staveb občanského vybavení nebo veřejného prostranství,
- c) staveb souvisejících se stavbami podle písmene a) nebo b) v působnosti obecního stavebního úřadu,
- d) záměrů vyžadujících posouzení vlivů na životní prostředí.

(3) Má-li se stavba podle odstavce 2 uskutečnit ve správním obvodu více krajů, provede řízení a vydá rozhodnutí krajský stavební úřad, u kterého byla podána žádost jako první.

(4) Krajský stavební úřad vydává souhlas pro vydání povolení stavby v příslušnosti jiného stavebního úřadu a je dotčeným orgánem podle jiných právních předpisů u staveb v příslušnosti obecních stavebních úřadů, pro které vydává kordinované vyjádření.

(5) Krajský stavební úřad vykonává státní dozor ve věcech stavebního řádu v působnosti obecních stavebních úřadů.

§ 36

Obecní stavební úřad

(1) Obecní stavební úřad vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech staveb, ke kterým není příslušný krajský stavební úřad, jiný stavební úřad nebo Specializovaný stavební úřad.

(2) Má-li se stavba podle odstavce 1 uskutečnit ve správním obvodu více obecních stavebních úřadů, provede řízení a vydá rozhodnutí ten obecní stavební úřad, u kterého byla podána žádost jako první.

§ 37

Jiné stavební úřady

(1) Ministerstvo obrany vykonává působnost stavebního úřadu u staveb a záměrů, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu⁷⁾, realizovaných Ministerstvem obrany, jím zřízenou nebo založenou právnickou osobou nebo u staveb a záměrů, které slouží nebo mají sloužit k plnění úkolů Národního úřadu pro kybernetickou a informační bezpečnost a pro území vojenských újezdů.

(2) Ministerstvo vnitra vykonává působnost stavebního úřadu u staveb pro bezpečnost státu, kterými se rozumí stavby sloužící k plnění úkolů Ministerstva vnitra nebo jím zřízené organizační složky státu, Policie České republiky, Policejní akademie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky, Úřadu pro zahraniční styky a informace, Bezpečnostní informační služby a Národního bezpečnostního úřadu, s výjimkou staveb nebo jejich částí převážně užívaných pro účely bytové nebo rekreační.

Hlava IV

Vymezená území

§ 38

(1) Ministerstvo vnitra a Ministerstvo obrany vymezí opatřením obecné povahy v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu území, v němž

- a) vydává vyjádření pro účely povolení záměru,
- b) vydává vyjádření k návrhu zadání územně plánovací dokumentace a stanovisko k návrhu územně plánovací dokumentace nebo její změny, dotýká-li se vymezeného území, a
- c) může na již zřízených stavbách nařizovat nezbytné úpravy.

(2) Náklady spojené s nezbytnými úpravami podle odstavce 1 písm. c) nese ministerstvo, které je nařídilo.

Hlava V

Společná ustanovení

§ 39

Působnost stanovenou tímto zákonem vykonává obecní úřad obce s rozšířenou působností a krajský úřad jako působnost přenesenou.

⁷⁾ § 29 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

ČÁST TŘETÍ ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Hlava I

Cíle a úkoly územního plánování

§ 40

Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro výstavbu v souladu s principy udržitelného rozvoje 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) Za účelem zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území územní plánování sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

(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. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a veřejné a soukromé záměry na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území s cílem dosažení jejich vzájemného obecně prospěšného souladu a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

§ 41

Úkoly územního plánování

- (1) Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména
 - a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
 - b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a její prostupnosti,
 - c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,
 - d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,
 - e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace opuštěných a

zanedbaných ploch k umístění staveb pro bydlení, podnikání a využití pro trávení volného času,

f) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

g) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, a tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

h) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

i) koordinovat veřejné zájmy a veřejné a soukromé záměry v území,

j) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

k) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha a extrémních teplot, a pro využívání obnovitelných zdrojů,

l) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

m) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

n) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch pro vytváření pracovních příležitostí,

o) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

p) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

q) zohledňovat základní ekonomické souvislosti územního plánování,

r) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

(2) K plnění úkolů podle odstavce 1 a podle § 42 územní plánování uplatňuje poznatky zejména společenských, přírodních a technických vědních oborů a zohledňuje oborové dokumentace a podklady.

§ 42

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

(1) Úkolem územního plánování je také posoudit vlivy územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území. Za tímto účelem se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení vlivů“).

(2) Vyhodnocení vlivů se zpracovává k návrhu územně plánovací dokumentace, pokud příslušný úřad⁸⁾ ve stanovisku uvede, že návrh územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu má být posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí.

⁸⁾ § 3 písm. f) 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 pozdějších předpisů.

(3) Součástí vyhodnocení vlivů je vyhodnocení vlivů na
a) hospodářský rozvoj,
b) soudržnost společenství obyvatel území a
c) životní prostředí, včetně posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

(4) Ve vyhodnocení vlivů se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na hospodářský rozvoj, soudržnost společenství obyvatel území a životní prostředí vyplývající z územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzované dokumentace.

(5) Obsah a struktura vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na životní prostředí jsou stanoveny v příloze č. 4 k tomuto zákonu.

CELEX: 32001L0042

Hlava II Obecná a společná ustanovení

Díl 1 Obecná ustanovení

§ 43 Zástupce veřejnosti

(1) Veřejnost může být při pořizování návrhu územně plánovací dokumentace zastupována zmocněným zástupcem veřejnosti, kterým může být plně svéprávná fyzická osoba, nebo právnická osoba.

(2) 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 územně plánovací dokumentace příslušné obce.

(3) Zástupce veřejnosti může zmocnit rovněž nejméně 500 občanů kraje nebo nejméně jedna desetina občanů kterékoliv obce s méně než 2000 obyvateli na území kraje nebo nejméně 200 občanů obce na území kraje, pokud podali věcně shodnou připomínku k návrhu zásad územního rozvoje.

(4) Zmocnění zástupce veřejnosti se dokládá

- a) seznamem občanů obce nebo kraje nebo obyvatel podle jiného právního předpisu⁹⁾, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku,
- b) podpisovou listinou, v níž je uvedeno
 1. jméno a příjmení občana,
 2. trvalý pobyt nebo pobyt občana, popřípadě adresa místa pobytu občana v zahraničí,
 3. podpis občana,

⁹⁾ Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), ve znění pozdějších předpisů.

4. prohlášení, že jmenovaného zástupce veřejnosti zmocňují k podání připomínky na základě jejich věcně shodné připomínky,

- c) prohlášením zástupce veřejnosti, které obsahuje
 - 1. jméno a příjmení zástupce veřejnosti,
 - 2. trvalý pobyt nebo pobyt zástupce veřejnosti,
 - 3. podpis s uvedením, že toto zmocnění přijímá.

(5) O tom, že osoba nespĺňuje podmínky podle odstavců 1 až 3, rozhodne v případě pochybností správní orgán postupem podle správního řádu usnesením¹⁰⁾, které se oznamuje pouze této osobě; do pravomocného rozhodnutí o této věci má tato osoba všechna práva zástupce veřejnosti.

§ 44

Oprávněný investor

(1) Oprávněným investorem se rozumí vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury.

(2) Oprávněný investor je oprávněn požadovat, aby byl o úkonech orgánu územního plánování při projednání návrhů územně plánovací dokumentace vyrozuměn jednotlivě. Za tímto účelem se zřizuje seznam oprávněných investorů, který vede a spravuje Nejvyšší stavební úřad.

(3) Nejvyšší stavební úřad zaznamená oprávněného investora do seznamu oprávněných investorů na základě žádosti. V žádosti oprávněný investor uvede

- a) název oprávněného investora,
- b) identifikační číslo a adresu sídla,
- c) identifikátor datové schránky,
- d) seznam obcí, případně krajů, kterých se žádost o doručování týká,
- e) doklad prokazující skutečnost, že je oprávněným investorem s územní působností na území uvedených obcí, případně krajů.

(4) Je-li žádost podle odstavce 3 úplná, zaznamená Nejvyšší stavební úřad oprávněného investora do 14 dnů ode dne obdržení žádosti do seznamu oprávněných investorů, který zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup na národním geoportálu územního plánování.

(5) Záznam v seznamu oprávněných investorů je účinný 5 let ode dne jeho zveřejnění. Žádost podle odstavce 3 lze podávat opakovaně. Změní-li se údaje poskytnuté oprávněným investorem podle odstavce 3, je oprávněný investor povinen o této skutečnosti neprodleně vyrozumět Nejvyšší stavební úřad, který údaje v seznamu oprávněných investorů upraví.

¹⁰⁾ § 76 zákona č. 500/2004 Sb.

§ 45

Zveřejňování a ukládání písemností

(1) Příslušný správní orgán musí veřejnosti, vlastníkům a dotčeným orgánům zajistit možnost seznámit se s návrhy zadání, územně plánovací dokumentace nebo zprávy o jejím uplatňování, územních opatření a vymezení zastavěného území ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky.

(2) Příslušný správní orgán zveřejňuje zadání územně plánovací dokumentace, zprávu o uplatňování územně plánovací dokumentace, územně plánovací dokumentaci, zastavěné území, územní studii a územní opatření a jejich návrhy v národním geoportálu územního plánování.

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

(4) Zásady územního rozvoje, územní plán, regulační plán, územní studii, územní opatření a vymezení zastavěného území včetně dokladů o jejich pořizování ukládá pořizovatel u orgánu, který je příslušný k jejich vydání.

(5) Územní rozvojový plán a územní opatření o stavební uzávěře, vydal-li jej Nejvyšší stavební úřad, včetně dokladů o jejich pořizování, ukládá Nejvyšší stavební úřad.

Díl 2

Kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost

§ 46

Kvalifikační požadavky

(1) Úřady územního plánování vykonávají územně plánovací činnost podle § 25 a § 27 odst. 1 prostřednictvím úředníků splňujících kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

(2) Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti splňuje úředník nebo fyzická osoba, která

a) má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnost územní plánování podle jiného právního předpisu¹¹⁾,

b) splňuje kvalifikační požadavky vzdělání podle tohoto zákona a

c) splňuje kvalifikační požadavky praxe podle tohoto zákona;

ustanovení jiného právního předpisu¹²⁾ o vydávání osvědčení o uznání rovnocennosti vzdělání se nepoužije.

(3) Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe splňuje

a) autorizovaný architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru podle jiného právního předpisu⁵⁾,

¹¹⁾ Zákon č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁾ § 34 odst. 1 zákona č. 312/2002 Sb.

b) fyzická osoba, která má vysokoškolské vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 18 měsíců praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě (dále jen „odpovídající praxe“), nebo

c) fyzická osoba, která má vysokoškolské vzdělání v dalších oborech souvisejících s územním plánováním, jejichž seznam určí prováděcí právní předpis, a nejméně 24 měsíců odpovídající praxe.

(4) Úředník nesplňující kvalifikační požadavky může vykonávat územně plánovací činnost podle § 25 a § 27 odst. 1, pokud je zajištěno, že bude do doby splnění uvedených požadavků vykonávat tuto činnost pod odborným vedením úředníka splňujícího kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, nejvýše však po dobu 2 let.

§ 47

Výjimka z kvalifikačních požadavků

(1) Výjimku z kvalifikačního požadavku vzdělání Nejvyšší stavební úřad udělí na základě žádosti úředníka územního samosprávného celku, prokáže-li, že vykonává územně plánovací činnost v souladu s právními předpisy. Při posuzování Nejvyšší stavební úřad vychází z kvality úkonů žadatele při pořizování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů, na nichž se prokazatelně osobně podílel.

(2) K žádosti o udělení výjimky z kvalifikačního požadavku vzdělání žadatel připojí zejména

a) doklad o praxi ve veřejné správě při pořizování územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů v délce nejméně 18 měsíců, včetně výčtu územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů, na jejichž pořízení se prokazatelně osobně podílel, s uvedením rozsahu svého podílu,

b) kopii návrhu zadání nebo zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace a úkonů pořizovatele při pořizování návrhu územně plánovací dokumentace či její změny, anebo stanoviska krajského úřadu k návrhu územního plánu, na kterých se prokazatelně osobně podílel,

c) posudek o pracovní činnosti¹³⁾ nebo jiný doklad prokazující kvalitu jeho práce,

d) kopii osvědčení zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnost územní plánování.

Díl 3

Pořizovatelská činnost

Oddíl 1

Pořizovatel a určený zastupitel

§ 48

Pořizovatel

(1) Pořizovatelem se pro účely tohoto zákona rozumí

¹³⁾ Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.

- a) Nejvyšší stavební úřad,
- b) Ministerstvo obrany,
- c) krajský úřad jako úřad územního plánování,
- d) obecní úřad obce s rozšířenou působností jako úřad územního plánování a
- e) obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků podle § 46 nebo 52,

který pořizuje územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavěného území.

(2) Výkon funkcí pořizovatele a projektanta je vzájemně neslučitelný.

(3) Osobou vykonávající funkci pořizovatele se v tomto zákoně rozumí i autorizovaný pořizovatel, není-li uvedeno jinak.

§ 49

Určený zastupitel

(1) Určeným zastupitelem se pro účely tohoto zákona rozumí člen zastupitelstva, kterého při rozhodnutí o pořizení zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu určí zastupitelstvo, aby při pořizování spolupracoval s pořizovatelem, není-li určený zastupitel jmenován pro celé volební období.

(2) Určený zastupitel je oprávněn konzultovat a projednávat své úkony se samosprávnými orgány obce, s projektantem a pořizovatelem v průběhu zpracování zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačního plánu.

§ 50

Vztah pořizovatele a určeného zastupitele

(1) Nedojde-li mezi pořizovatelem a určeným zastupitelem ke shodě, je z hlediska souladu návrhu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, s právními předpisy a se stanovisky nadřízeného orgánu územního plánování a dotčených orgánů rozhodující řešení navržené pořizovatelem, v ostatních případech řešení navržené určeným zastupitelem.

(2) Nesouhlasí-li pořizovatel nebo určený zastupitel s řešením navrženým podle odstavce 1, může požádat Nejvyšší stavební úřad o přezkoumání tohoto řešení. Vyplyne-li z přezkoumání, že navržené řešení je v rozporu se stanoviskem dotčeného orgánu, Nejvyšší stavební úřad postupuje podle § 58. V opačném případě vydá Nejvyšší stavební úřad stanovisko do 30 dnů od obdržení žádosti a zašle jej určenému zastupiteli a pořizovateli. Stanovisko Nejvyššího stavebního úřadu je závazné pro pořizování a vydání územně plánovací dokumentace.

§ 51

Opatření proti nečinnosti pořizovatele

Nevypíše-li pořizovatel územního plánu termín společného jednání, veřejného projednání a opakovaného projednání ve lhůtách podle § 94 odst. 5, § 95 odst. 2 a § 97 odst. 3, vypíše termín společného jednání, veřejného projednání nebo opakovaného projednání na žádost určeného zastupitele nadřízený úřad územního plánování. Pořizovatel se společného jednání, veřejného projednání nebo opakovaného projednání účastní a při jednání plní povinnosti, které mu ukládá zákon.

Oddíl 2

Autorizovaný pořizovatel

§ 52

Autorizovaný pořizovatel

(1) Autorizovaným pořizovatelem je fyzická osoba, která na základě jmenování Nejvyšším stavebním úřadem může vykonávat územně plánovací činnost podle § 27 odst. 2 pro obec, která není úřadem územního plánování.

(2) Autorizovaným pořizovatelem jmenuje předseda Nejvyššího stavebního úřadu fyzickou osobu, která

- a) požádala o jmenování autorizovaným pořizovatelem,
- b) má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle jiného právního předpisu¹²⁾ pro správní činnost v územním plánování,
- c) splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe podle § 46 odst. 3,
- d) prokázala svou bezúhonnost výpisem z evidence Rejstříku trestů ne starším 3 měsíců,
- e) prokázala, že vykonávala územně plánovací činnost v souladu s právními předpisy; při posuzování Nejvyšší stavební úřad vychází z kvality úkonů žadatele při pořizování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů, na nichž se prokazatelně osobně podílel,
- f) prokázala svoji disciplinární bezúhonnost.

(3) Seznam autorizovaných pořizovatelů vede Nejvyšší stavební úřad a zveřejňuje jej způsobem umožňujícím dálkový přístup na národním geoportálu územního plánování.

§ 53

Disciplinární bezúhonnost

(1) Za disciplinárně bezúhonnou se pro účely jmenování autorizovaným pořizovatelem nepovažuje osoba,

- a) která byla pravomocně odsouzena za trestný čin, který spáchala v souvislosti s činností autorizovaného pořizovatele podle tohoto zákona,
- b) které byla Českou komorou architektů pravomocně uložena jako disciplinární opatření pokuta nebo pozastavení či odnětí autorizace, nebylo-li na návrh autorizované osoby zrušeno soudem¹⁴⁾.

(2) Česká komora architektů bezodkladně uvědomí předsedu Nejvyššího stavebního úřadu o pravomocném uložení disciplinárního opatření autorizovanému pořizovateli.

§ 54

¹⁴⁾ § 22 odst. 3 zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Žádost o jmenování

- (1) Žádost o jmenování autorizovaným pořizovatelem se podává u Nejvyššího stavebního úřadu.
- (2) K žádosti o jmenování autorizovaným pořizovatelem žadatel připojí zejména
 - a) doklad o dosaženém vzdělání podle § 46 odst. 3, nebo doklad o udělení výjimky podle § 47 odst. 1,
 - b) doklad o praxi ve veřejné správě při pořizování územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů podle § 46 odst. 3,
 - c) kopii osvědčení zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování,
 - d) výčet jím pořizované územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů, na nichž se prokazatelně osobně podílel, s uvedením rozsahu svého podílu,
 - e) vyjádření krajského úřadu, že u jím pořizované územně plánovací dokumentace v posledních třech letech před podáním žádosti, u kterých vykonával činnost pořizovatele, neshledal důvody pro výkon státního dozoru ve věcech územního plánování,
 - f) čestné prohlášení, že je osobou disciplinárně bezúhonnou.

§ 55

Jmenování a zánik funkce

- (1) Autorizovaný pořizovatel je pro výkon funkce jmenován s působností pro celé území České republiky na dobu 5 let. Tato doba bude na jeho žádost prodloužena nejvýše o 5 let, a to i opakovaně, doloží-li dokumenty podle § 54 odst. 2.
- (2) Funkce autorizovaného pořizovatele zaniká
 - a) smrtí nebo prohlášením za mrtvého,
 - b) písemným prohlášením autorizovaného pořizovatele o ukončení činnosti adresovaným předsedovi Nejvyššího stavebního úřadu,
 - c) uplynutím lhůty podle odstavce 1,
 - d) dnem právní moci rozhodnutí soudu, kterým byla omezena jeho svéprávnost,
 - e) rozhodnutím Nejvyššího stavebního úřadu o odebrání jmenování autorizovaným pořizovatelem, porušuje-li autorizovaný pořizovatel hrubým způsobem při výkonu územně plánovací činnosti právní předpisy, nebo přestal-li být autorizovaný pořizovatel disciplinárně bezúhonný podle § 53.

Díl 4

Dotčené orgány v procesu územního plánování

§ 56

Součinnost s dotčenými orgány

Pořizovatel při pořizování územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace, územních opatření nebo vymezení zastavěného území postupuje ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle jiných právních předpisů nebo tohoto zákona.

§ 57

Stanoviska dotčených orgánů

(1) Dotčené orgány uplatňují písemná stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro pořizování územně plánovací dokumentace, územních opatření nebo vymezení zastavěného území, není-li při řešení rozporů stanoveno jinak. Ustanovení § 149 odst. 2 správního řádu se použije pro obsah stanovisek obdobně.

(2) Obsahuje-li posuzovaný návrh varianty řešení, dotčený orgán posuzuje každou variantu samostatně.

(3) Dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem. Navazující 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 pořizované územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro jiný úkon orgánu územního plánování podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.

(4) Při pořizování navazující územně plánovací dokumentace se dále nepřihlíží ke stanoviskům dotčených orgánů ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto při pořizování nadřazené územně plánovací dokumentace, nejedná-li se o stanovisko uplatněné na základě nově zjištěných a doložených skutečností podle odstavce 3.

(5) Jsou-li v rámci procesu pořizování nástrojů územního plánování stanoveny lhůty pro uplatnění stanovisek a vyjádření a dotčený orgán v této lhůtě stanovisko nebo vyjádření neuplatní, považuje se stanovisko nebo vyjádření za souhlasné a bez podmínek.

§ 58

Řešení rozporů

Orgány územního plánování projednávají protichůdná stanoviska dotčených orgánů. Dojde-li k rozporu mezi pořizovatelem a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se podle správního řádu.

Díl 5

Společná ustanovení

§ 59

Územní rezerva

(1) Územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit.

(2) Při vymezení územní rezervy se v územně plánovací dokumentaci určí její uvažované budoucí využití, popřípadě podmínky pro jeho prověření.

(3) Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě změny územně plánovací dokumentace.

(4) Územní rezerva se při jejím vymezení neposuzuje z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, na životní prostředí, ani na předmět ochrany nebo celistvost

evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti; uvedené vlivy se posuzují až při změně územně plánovací dokumentace, která má umožnit stanovené využití.

(5) V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

CELEX: 32001L0042, 32009L0147, 31992L0043

Úplné znění

§ 60

(1) Úplným zněním územně plánovací dokumentace nebo vymezení zastavěného území (dále jen „úplné znění“) se rozumí platné znění územně plánovací dokumentace nebo vymezení zastavěného území se zapracovanými pozdějšími změnami.

(2) Úplné znění obsahuje textovou a grafickou část; v případě odůvodnění územně plánovací dokumentace je součástí úplného znění výkres, který zahrnuje navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území (dále jen „koordinační výkres“) celého území státu, kraje nebo obce anebo celé plochy řešené regulačním plánem.

(3) V případě územního plánu pro vymezenou část území hlavního města Prahy úplné znění obsahuje textovou a grafickou část územního plánu, ve znění platném po jeho změně, a z odůvodnění koordinační výkres pro celou vymezenou část území hlavního města Prahy.

(4) Úplné znění územně plánovací dokumentace, včetně grafické části, se po vydání změny územně plánovací dokumentace opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje

- a) označení správního orgánu, který poslední změnu vydal,
- b) pořadové číslo poslední změny,
- c) datum nabytí účinnosti poslední změny,
- d) jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.

§ 61

(1) Úplné znění je veřejnou listinou¹⁵⁾, jejíž padělání nebo pozměňování se trestá podle jiného právního předpisu¹⁶⁾; za padělání nebo pozměňování se nepovažuje změna způsobu grafického vyjádření.

(2) Dojde-li při vyhotovení úplného znění k pochybení, pořizovatel chybu bezodkladně odstraní postupem podle § 156 odst. 1 správního řádu; případné pochybení při vyhotovení úplného znění nemá vliv na účinnost vydané změny územně plánovací dokumentace.

¹⁵⁾ § 53 odst. 3 správního řádu, § 131 odst. 1 trestního zákoníku.

¹⁶⁾ § 348 odst. 1 trestního zákoníku.

§ 62

Jednotný standard

(1) Územně plánovací dokumentace, její změna a úplné znění, územní studie a vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění, se vyhotovuje v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu¹⁷⁾ včetně prostorových dat¹⁸⁾ ve vektorové formě.

(2) Vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění a vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění, se zpracovávají v jednotném standardu.

(3) Jednotný standard územně plánovací dokumentace a vymezení zastavěného území stanoví jejich standardizované části a požadavky na

- a) strukturu standardizovaných částí,
- b) grafické vyjádření standardizovaných částí,
- c) výměnný formát dat a
- d) metadata¹⁹⁾.

(4) Náležitosti jednotného standardu a strojově čitelného formátu podle odstavce 3 stanoví prováděcí právní předpis.

§ 63

Mapové a další podklady pro územně plánovací činnost

(1) Mapovými podklady pro územně plánovací činnost (dále jen „mapové podklady“) jsou katastrální mapa, Státní mapa, Základní mapa České republiky, a Mapa České republiky²⁰⁾; mapovým podkladem pro pořízení regulačního plánu může být též polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území.

(2) Pro účely územního plánování je možné mapový podklad doplnit na základě skutečností zjištěných vlastním průzkumem území; záznam o provedeném doplnění se ukládá u pořizovatele.

(3) Není-li státní mapové dílo²¹⁾ v digitální formě k dispozici, lze s využitím státního mapového díla vytvořit mapový podklad v digitální formě.

(4) Při územně plánovací činnosti se jako další podklad používají digitální technická mapa kraje, digitální technická mapa obce, je-li k dispozici, a digitální mapa veřejné správy podle jiného právního předpisu²²⁾.

¹⁷⁾ § 3 odst. 7 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸⁾ § 2 písm. e) zákona č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁾ § 2 písm. f) zákona č. 123/1998 Sb.

²⁰⁾ § 3 odst. 1 písm. a) až d) nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání.

²¹⁾ § 3 nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání, ve znění pozdějších předpisů.

²²⁾ § 4b až 4d zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých dalších zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

Hlava III Nástroje územního plánování

§ 64

- (1) Nástroji územního plánování jsou
- a) územně plánovací podklady, kterými jsou územně analytické podklady a územní studie,
 - b) Politika architektury a stavební kultury České republiky,
 - c) územně plánovací dokumentace, kterými jsou územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán,
 - d) vymezení zastavěného území,
 - e) územní opatření, kterými jsou územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území.
- (2) Nástrojem územního plánování se rozumí i jeho změna, nestanoví-li tento zákon jinak.

Díl 1 Územně plánovací podklady

Oddíl 1 Územně analytické podklady

§ 65

- (1) Územně analytické podklady slouží zejména jako podklad pro pořizování územně plánovacích dokumentací, územních studií, územních opatření, vymezení zastavěného území a pro rozhodování v území.
- (2) Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limitů využití území, záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování podmínek udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.
- (3) Náležitosti obsahu územně analytických podkladů stanoví prováděcí právní předpis.

§ 66

Údaje o území

- (1) Údaji o území jsou informace nebo data o stavu území 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; součástí údaje o území jsou také metadata.
- (2) Údaje o území poskytuje pořizovateli poskytovatel údajů o území, kterým je
- a) orgán veřejné správy nebo jím zřízená právnická osoba,
 - b) vlastník dopravní infrastruktury a
 - c) vlastník technické infrastruktury.

§ 67

Poskytování údajů o území

(1) Poskytovatel údajů o území poskytuje údaje v digitální formě bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost, a to v rozsahu charakteristik přesnosti uvedených v rámci metadat. Údaje o území se poskytují ve formátech a za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem. Povinnost poskytnutí údajů o území je splněna jejich vložení do digitální technické mapy kraje²³⁾, do národního geoportálu územního plánování nebo do registru územní identifikace, adres a nemovitostí²⁴⁾.

(2) Údaje o území mohou být použity pro činnost orgánů veřejné správy a pro činnost projektanta územně plánovací dokumentace a územní studie.

(3) 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.

(4) Poskytovatel údajů o území, který nesplní povinnost podle odstavce 1, je povinen uhradit z toho vyplývající náklady na změny územně plánovací dokumentace, územní studie a na aktualizaci územně analytických podkladů a nese odpovědnost za škody vzniklé neposkytnutím údajů nebo poskytnutím nesprávných údajů o území.

§ 68

Pořizování a aktualizace územně analytických podkladů

(1) Územně analytické podklady a jejich aktualizace pořizuje příslušný pořizovatel na základě průzkumů území a na základě údajů o území. Pořizovatel zohledňuje také prognózy dalšího vývoje území za účelem získat představu o jeho budoucím stavu a vývoji. Podkladem pro pořízení územně analytických podkladů je i digitální technická mapa kraje nebo obce, je-li k dispozici.

(2) Nejpozději do 4 let od pořízení územně analytických podkladů nebo od jejich poslední úplné aktualizace pořizovatel pořídí návrh nové úplné aktualizace. Poskytovatele údajů o území vyrozumí o pořizování úplné aktualizace a vyzve je k potvrzení správnosti, úplnosti a aktuálnosti jimi poskytnutých údajů o území ve lhůtě do 30 dnů. Neučiní-li tak poskytovatel v této lhůtě, má se za to, že jejich správnost, úplnost a aktuálnost potvrdil.

§ 69

Projednání územně analytických podkladů

(1) Územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností a jejich úplnou aktualizaci projedná pořizovatel v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích do 30 dnů po jejich vyhotovení s obcemi ve svém správním obvodu.

²³⁾ § 4b odst. 7 a 8 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.

²⁴⁾ Zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů.

(2) Pořizovatel upraví územně analytické podklady pro správní obvod obce s rozšířenou působností podle výsledku projednání a bezodkladně je předá krajskému úřadu.

(3) Územně analytické podklady pro území kraje a jejich aktualizace předkládá pořizovatel k projednání radě kraje v rozsahu a formě stanovené prováděcím právním předpisem.

(4) Krajský úřad vloží územně analytické podklady pro území kraje do národního geoportálu územního plánování do 60 dnů od lhůty stanovené pro jejich pořízení nebo aktualizaci.

Oddíl 2 Územní studie

§ 70

(1) Územní studie je odborný podklad, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

(2) Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu. Náklady na zpracování územní studie požadované územně plánovací dokumentací hradí orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal. Pořízení územní studie z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úhradou nákladů na zpracování územní studie od toho, kdo tento podnět podal.

(3) V zadání územní studie určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel. Pořizovatel může v zadání stanovit, že obec, kraj nebo ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, hradí náklady na zpracování územní studie projektantem.

(4) Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu územní studie a poté vloží územní studii do národního geoportálu územního plánování; toto vložení je podmínkou využití územní studie. Územní studie se použije jako podklad pro

a) rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací,

b) pořizování územně plánovací dokumentace, a to pouze v těch částech, v nichž není v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

(5) Pořizovatel nejpozději do 8 let od vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování a následně vždy do 8 let prověří její aktuálnost a v případě kladného výsledku prověření zajistí o této skutečnosti vložení dat do národního geoportálu územního plánování, jinak územní studii z národního geoportálu územního plánování vypustí. Nedojde-li k prověření ve lhůtě podle věty první, Nejvyšší stavební úřad, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, územní studii z národního geoportálu územního plánování vypustí.

Díl 2 Politika architektury a stavební kultury České republiky

§ 71

(1) Politika architektury a stavební kultury České republiky je strategickým dokumentem s celostátní působností, který určuje vizi, cíle a opatření k dosažení kvality vystavěného prostředí.

(2) Politiku architektury a stavební kultury České republiky zpracovává a projednává Nejvyšší stavební úřad; jejím zpracováním může Nejvyšší stavební úřad pověřit jím zřízenou organizační složku státu.

(3) Politiku architektury a stavební kultury České republiky schvaluje na návrh Nejvyššího stavebního úřadu vláda.

§ 72

(1) Nejvyšší stavební úřad zajistí zveřejnění usnesení vlády, kterým byla schválena Politika architektury a stavební kultury České republiky, ve Věstníku vlády pro orgány krajů a orgány obcí a zveřejní Politiku architektury a stavební kultury České republiky způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(2) Nejvyšší stavební úřad nejpozději do 6 let od schválení Politiky architektury a stavební kultury České republiky a poté pravidelně nejméně jednou za 6 let předloží vládě zprávu o vyhodnocení plnění Politiky architektury a stavební kultury České republiky. Zpráva obsahuje zejména vyhodnocení naplnění stanovených opatření. Vláda může na jejím základě uložit Nejvyššímu stavebnímu úřadu pořídit aktualizaci nebo novou Politiku architektury a stavební kultury České republiky.

Díl 3

Územně plánovací dokumentace

Oddíl 1

Účel a základní obsahové náležitosti územně plánovací dokumentace

§ 73

Společná ustanovení

(1) Stát, kraj nebo obec prostřednictvím územně plánovací dokumentace realizují svou vizi rozvoje a ochrany svého území.

(2) Územně plánovací dokumentaci pořizují orgány územního plánování a je závazná pro rozhodování v území a další změny v území. Při povolování záměrů nelze přezkoumávat obsah územně plánovací dokumentace; posuzování podmínek povolení těchto záměrů tím není dotčeno.

(3) Územně plánovací dokumentace ani vyhodnocení vlivů nesmí obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo navazujícímu rozhodnutí, nestanoví-li tento zákon jinak.

(4) Územně plánovací dokumentace a odůvodnění územně plánovací dokumentace obsahuje textovou část a grafickou část. Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění územně plánovací dokumentace jsou stanoveny v přílohách č. 5 až 8 k tomuto zákonu.

(5) Pro územně plánovací dokumentaci pro vojenský újezd se ustanovení tohoto zákona použijí přiměřeně.

§ 74

Forma územně plánovací dokumentace

- (1) Územně plánovací dokumentaci vydává formou opatření obecné povahy
 - a) vláda v případě územního rozvojového plánu,
 - b) zastupitelstvo kraje v případě zásad územního rozvoje,
 - c) zastupitelstvo obce v případě územního plánu a regulačního plánu.
- (2) Nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace. K části navazující územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se nepřihlíží.
- (3) Je-li to účelné, navazující územně plánovací dokumentace zpřesňuje rozsah ploch a koridorů vymezených v nadřazené územně plánovací dokumentaci.
- (4) Zpřesněním podle odstavce 3 se rozumí jejich vymezení v navazující územně plánovací dokumentaci v území zahrnutém do plochy nebo koridoru vymezeného v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Zpřesněním plochy nebo koridoru se upřesňuje také území, k němuž se vztahují podmínky stanovené v nadřazené územně plánovací dokumentaci pro zpřesňovanou plochu nebo koridor.

Územní rozvojový plán

§ 75

- (1) Územní rozvojový plán stanoví základní koncepci územního rozvoje České republiky. Územní rozvojový plán zpřesňuje cíle a úkoly územního plánování v celostátních souvislostech a stanovuje strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany hodnot jeho území, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.
- (2) Územní rozvojový plán stanoví zejména
 - a) základní koncepci územního rozvoje území České republiky, včetně koncepce sídelní struktury,
 - b) vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a celostátního významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje, kterými jsou rozvojové oblasti a rozvojové osy,
 - c) vymezení oblastí se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního a celostátního významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje,
 - d) vymezení ploch a koridorů určených pro umístění záměrů mezinárodního a celostátního významu, nebo přesahujících svým významem území jednoho kraje, a stanovení účelu a požadavků na jejich využití, popřípadě podmínky pro rozhodování v nich,
 - e) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

CELEX: 32009L0028

§ 76

- (1) Územní rozvojový plán koordinuje tvorbu koncepcí ministerstev a jiných ústředních správních úřadů mající průmět do území a územně plánovací činnost krajů, popřípadě obcí, a stanovuje pro ně úkoly z něj vyplývající.
- (2) Územní rozvojový plán může vymezit plochu nebo koridor územní rezervy.
- (3) K prohloubení navrženého řešení může územní rozvojový plán ve vybraných územích nebo koridorech uložit pořízení územní studie.

§ 77

- (1) Územní rozvojový plán se jakožto povinný nástroj územního plánování pořizuje a vydává pro celé území státu.
- (2) K návrhu územního rozvojového plánu Nejvyšší stavební úřad zajistí vyhodnocení vlivů, je-li to nezbytné podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.
- (3) K řízení o zrušení územního rozvojového plánu nebo jeho části je příslušný Nejvyšší správní soud.

CELEX: 32001L0042, 32009L0147, 31992L0043, 32009L0028

Zásady územního rozvoje

§ 78

- (1) Zásady územního rozvoje jsou základním koncepčním dokumentem kraje k usměrňování jeho územního rozvoje a ochrany hodnot jeho území.
- (2) Zásady územního rozvoje zejména
 - a) stanoví koncepci rozvoje území kraje a rozvoje a ochrany jeho hodnot, včetně koncepce sídelní struktury,
 - b) přebírají a, je-li to účelné, zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v územním rozvojovém plánu a vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí,
 - c) přebírají a, je-li to účelné, zpřesňují věcná řešení územního rozvojového plánu, zejména plochy a koridory,
 - d) vymezí plochy a koridory nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability nadmístního významu, stanoví účel, pro který jsou vymezeny a požadavky na jejich využití,
 - e) vymezí krajiny a stanoví jejich cílové kvality²⁵⁾, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení,
 - f) vymezí veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanace, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

²⁵⁾ Evropská úmluva o krajině č. 12/2017 Sb. m. s.

g) stanoví požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovacích dokumentacích obcí a to i s přihlédnutím ke stanovené sídelní struktuře.

§ 79

(1) Zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s územním rozvojovým plánem a určují strategii pro jejich naplňování.

(2) Zásady územního rozvoje zpodrobňují řešení obsažené v územním rozvojovém plánu a řeší další záležitosti, které přesahují svým významem nebo rozsahem území jedné obce; přitom mohou obsahovat řešení vybraného území, koridoru nebo plochy v podrobnějším měřítku.

(3) Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochu nebo koridor územní rezervy.

(4) K prohloubení navrženého řešení mohou zásady územního rozvoje ve vybraných územích nebo koridorech uložit pořízení územní studie.

§ 80

(1) Zásady územního rozvoje se jakožto povinný nástroj územního plánování pořizují a vydávají pro celé území kraje.

(2) Záležitosti celostátního významu, které nejsou obsaženy v územním rozvojovém plánu, mohou být součástí zásad územního rozvoje, nevyloučí-li to nadřízený orgán ve stanovisku podle § 100 z důvodů významných negativních vlivů přesahujících hranice kraje.

(3) K návrhu zásad územního rozvoje pořizovatel zajistí vyhodnocení vlivů, je-li to nezbytné podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

(4) Zásady územního rozvoje hlavního města Prahy řeší záležitosti celoměstského významu; přitom se ustanovení vztahující se na obsah zásad územního rozvoje použijí přiměřeně.

CELEX: 32001L0042, 32009L0147, 31992L0043

Územní plán

§ 81

(1) Územní plán je základním koncepčním dokumentem obce k usměrňování územního rozvoje a ochrany hodnot jejího území.

(2) Územní plán zejména

a) vymezí zastavěné území,

b) stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,

c) stanoví urbanistickou koncepci, jejíž součástí je i urbanistická kompozice, vymezení ploch podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen „plochy s rozdílným způsobem využití“), vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně,

d) stanoví koncepci uspořádání krajiny, jejíž součástí je i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, vymezení a stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi a suchem, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin,

e) stanoví koncepci veřejné infrastruktury, jejíž součástí je i stanovení podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,

f) stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením hlavního využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání,

g) vymezí veřejně prospěšně stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanace, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(3) Územní plán přebírá věcná řešení zásad územního rozvoje, zejména plochy a koridory, a, je-li to účelné, zpřesňuje je.

§ 82

(1) Územní plán může vymežit plochy a koridory územních rezerv.

(2) V územním plánu lze vymežit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. V takovém případě stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 6 let. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

(3) Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

§ 83

(1) Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, není-li v tomto zákoně stanoveno jinak.

(2) Územní plán může být pořízen a vydán i pro část území hlavního města Prahy. Územní plán hlavního města Prahy se v takovém případě považuje za nadřazenou územně plánovací dokumentaci.

(3) Územní plán může pro celé území obce nebo pro jeho vymezenou část obsahovat prvky regulačního plánu, stanoví-li tak zastupitelstvo obce v zadání územního plánu.

§ 84

(1) Záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, nevyloučí-li to nadřízený orgán ve stanovisku podle § 100 z důvodů významných negativních vlivů přesahujících hranice obce.

(2) Územní plán může v odůvodněných případech stanovit požadavky na veřejná prostranství a ulice, odstupy staveb, oplocení a parkovací a odstavná stání odchylně od prováděcího právního předpisu, a to i pro část území. V takovém případě se požadavek uvedený v prováděcím právním předpisu pro rozhodování nepoužije.

§ 85

(1) K návrhu územního plánu pořizovatel zajistí vyhodnocení vlivů, je-li to nezbytné podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

(2) Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle jiných právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem.

CELEX: 32001L0042, 32009L0147, 31992L0043

Regulační plán

§ 86

(1) Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro

- a) využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb,
- b) ochranu hodnot a charakteru území,
- c) vytváření příznivého životního prostředí.

(2) Regulační plán dále zpravidla stanoví

- a) uliční a stavební čáry,
- b) vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb,
- c) půdorysnou velikost stavby, výšku, objem a tvar stavby,
- d) základní údaje o kapacitě stavby,
- e) určení částí pozemku, které mohou být zastavěny nebo zastavitelnost pozemku dalšími stavbami.

§ 87

(1) 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, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

(2) V regulačním plánu lze vymežit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování. V takovém případě obsahuje základní podmínky pro uzavření plánovací smlouvy a lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy, která nesmí být delší než 6 let. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

(3) Regulační plán se pořizuje v ploše vymezené v územním plánu a zpodrobnuje řešení v něm obsažené. V jiné ploše může být regulační plán pořízen jen tehdy, pokud nemění charakter řešeného území.

Oddíl 2

Pořízení územně plánovací dokumentace

§ 88

Rozhodnutí o pořízení a návrh zadání

(1) O pořízení územně plánovací dokumentace rozhoduje orgán příslušný k jejímu vydání podle § 74 odst. 1 (dále jen „schvalující orgán“) z vlastního podnětu nebo v případě regulačního plánu nebo změny územně plánovací dokumentace také na návrh podle § 108 odst. 1.

(2) Jedná-li se o zásady územního rozvoje, územní plán nebo regulační plán, schvalující orgán současně s rozhodnutím o pořízení stanoví určeného zastupitele, není-li určen pro celé volební období.

(3) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zadání územně plánovací dokumentace na základě rozhodnutí podle odstavce 1, na základě územně analytických podkladů, popřípadě s využitím doplňujících průzkumů a rozborů.

(4) V návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územně plánovací dokumentace, v případě regulačního plánu a územního plánu pro vymezenou část území hlavního města Prahy vymezí řešené území.

(5) Náležitosti obsahu a strukturu zadání územního plánu a regulačního plánu stanoví prováděcí právní předpis.

Projednání a schválení návrhu zadání

§ 89

(1) Pořizovatel bezodkladně zveřejní návrh zadání v národním geoportálu územního plánování a toto zveřejnění oznámí veřejnou vyhláškou; územním samosprávným celkům v řešeném území a s řešeným územím přímo sousedícím, nadřízenému orgánu a dotčeným orgánům zašle oznámení jednotlivě.

(2) Územní samosprávný celek, pro který má být územně plánovací dokumentace pořizována, zveřejní návrh zadání na své úřední desce. Jedná-li se o územní rozvojový plán, zveřejní návrh zadání na své úřední desce Nejvyšší stavební úřad.

§ 90

(1) Pořizovatel zašle návrh zadání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu příslušnému úřadu⁹⁾ a současně orgánu ochrany přírody, kterým je v případě územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje Ministerstvo životního prostředí a v případě územního plánu krajský stavební úřad.

(2) Orgán ochrany přírody doručí pořizovateli a příslušnému úřadu do 23 dnů od obdržení návrhu zadání stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterém

uvede, je-li možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, či nikoliv.

(3) Příslušný úřad uplatní u pořizovatele do 30 dnů od obdržení návrhu zadání stanovisko, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle odstavce 2 uvede, má-li být návrh územně plánovací dokumentace posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle jiného právního předpisu²⁶⁾.

(4) Do 30 dnů od doručení oznámení může pořizovateli písemně doručit

- a) dotčený orgán a nadřízený orgán vyjádření,
- b) každý podněty.

(5) Vyplyne-li ze stanoviska orgánů uvedených v odstavcích 1 a 2, že návrh územně plánovací dokumentace má být posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, doplní pořizovatel v souladu s § 42 do návrhu zadání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu požadavek na vyhodnocení vlivů.

CELEX: 32001L0042

§ 91

(1) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem upraví návrh zadání na základě výsledků projednání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu.

(2) Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu²⁷⁾ uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územně plánovací dokumentace. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem zadání, vrátí předložený návrh pořizovateli se svými pokyny k úpravě a k novému projednání, nebo návrh zamítne.

(3) Schválené zadání pořizovatel bez zbytečného odkladu zveřejní v národním geoportálu územního plánování.

Úhrada nákladů při pořizování územně plánovací dokumentace

§ 92

(1) Náklady na mapové podklady, na zpracování územně plánovací dokumentace nebo její změny projektantem, na vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, na vyhotovení úplného znění územně plánovací dokumentace po její změně, na změnu navazující územně plánovací dokumentace a nákladů na vyvolanou náhradu za změnu v území hradí u

- a) územního rozvojového plánu Nejvyšší stavební úřad,
- b) zásad územního rozvoje kraj,
- c) územního plánu a u regulačního plánu obec,
- d) územně plánovací dokumentace pro území vojenského újezdu Ministerstvo obrany.

²⁶⁾ Zákon 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 pozdějších předpisů.

²⁷⁾ Zákon č. 100/2001 Sb., zákon č. 114/1992 Sb.

(2) Náklady spojené s pořizováním územně plánovací dokumentace neuvedené v odstavci 1 hradí pořizovatel.

§ 93

(1) Je-li pořízení změny zásad územního rozvoje vyvoláno vydáním územního rozvojového plánu, hradí na žádost kraje takto vyvolané náklady uvedené v § 92 odst. 1 ten, v jehož prospěch nebo na jehož návrh byl záměr vymezen, s výjimkou případů, kdy příslušná část územního rozvojového plánu je zjevně ve prospěch rozvoje nebo ochrany hodnot kraje, nebo byla přijata na návrh kraje.

(2) Vyplývá-li pořízení změny územně plánovací dokumentace z nadřazené územně plánovací dokumentace a nejedná-li se o postup podle odstavce 1, na žádost orgánu příslušného k vydání změny územně plánovací dokumentace uhradí náklady uvedené v § 92 odst. 1 orgán, který vydal nadřazenou územně plánovací dokumentaci, s výjimkou případů, kdy příslušná část nadřazené územně plánovací dokumentace, která změnu vyvolala, byla vydána na základě výhradní potřeby nebo je zjevně ve prospěch rozvoje dotčené obce nebo kraje příslušných ke schválení navazující územně plánovací dokumentace.

(3) Je-li pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo pořízení regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může schvalující orgán podmínit jejich pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v odstavci 2 a v § 92 odst. 1 navrhovatelem.

§ 94

Návrh územně plánovací dokumentace

(1) Schválené zadání předá pořizovatel bezodkladně projektantovi územně plánovací dokumentace, který zajistí zpracování návrhu územně plánovací dokumentace. Je-li vyžadováno zpracování vyhodnocení vlivů, zajistí jeho zpracování pořizovatel, není-li ujednáno jinak.

(2) Po obdržení návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí zejména jejich úplnost, soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním a s výjimkou územního rozvojového plánu soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

(3) Nesplňuje-li návrh územně plánovací dokumentace požadavky uvedené v odstavci 2, zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem pokyny k jejímu dopracování. Pořizovatel pokyny bezodkladně předá projektantovi a stanoví mu přiměřenou lhůtu k jejich zpracování. Po obdržení dopracovaného návrhu se postup podle odstavce 2 použije přiměřeně.

(4) Pro vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, se postup podle odstavce 3 použije obdobně.

(5) Pořizovatel bez zbytečného odkladu po kladném vyhodnocení podle odstavce 2

a) zveřejní návrh územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, v národním geoportálu územního plánování a vystaví je k nahlédnutí,

b) oznámí místo a dobu konání společného jednání a

c) veřejnou vyhláškou oznámí místo a dobu konání veřejného projednání a místa, kde je možné do návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, nahlédnout.

CELEX: 32001L0042

§ 95 Společné jednání

(1) Pořizovatel oznámí místo a dobu konání společného jednání podle § 94 odst. 5 jednotlivě dotčeným orgánům a dále v případě

- a) územního rozvojového plánu krajům,
- b) zásad územního rozvoje Nejvyššímu stavebnímu úřadu, sousedním krajům a obcím v řešeném území,
- c) územního plánu obci, pro kterou je územní plán pořizován, krajskému úřadu, újezdnímu úřadu sousedícího vojenského újezdu a sousedním obcím,
- d) regulačního plánu obci, pro kterou je regulační plán pořizován.

(2) Společné jednání se koná nejdříve 15 dnů, nejpozději však 30 dnů od oznámení podle § 94 odst. 5.

(3) Dotčené orgány do 15 dnů ode dne společného jednání uplatní svá stanoviska k návrhu územně plánovací dokumentace a připomínky k vyhodnocení vlivů. Ve stejné lhůtě mohou orgány uvedené v odstavci 1 uplatnit připomínky. Ke stanoviskům a připomínkám uplatněným po uvedené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.

CELEX: 32001L0042, 31992L0043

§ 96 Přeshraniční konzultace

(1) Je-li ve vyhodnocení vlivů zjištěn významný negativní vliv na území sousedního státu, pořizovatel prostřednictvím Ministerstva životního prostředí a Ministerstva zahraničních věcí zašle návrh územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů příslušnému orgánu sousedního státu²⁸⁾, jehož území může být uplatňováním územně plánovací dokumentace významně ovlivněno, a nabídne mu konzultace.

(2) Projeví-li příslušný orgán sousedního státu o konzultace zájem, pořizovatel přizve k účasti příslušný orgán sousedního státu, Ministerstvo zahraničních věcí, Ministerstvo životního prostředí, určeného zastupitele a Nejvyšší stavební úřad, není-li pořizovatelem projednávané územně plánovací dokumentace.

CELEX: 32001L0042

²⁸⁾ Úmluva o posuzování vlivů na životní prostředí přesahujících hranice států č. 91/2001 Sb. m. s.

§ 97

Veřejné projednání

(1) Veřejným projednáním se rozumí veřejná prezentace návrhu územně plánovací dokumentace veřejnosti se zajištěním odborného výkladu, který zajistí pořizovatel ve spolupráci s projektantem.

(2) Veřejné projednání nařizuje pořizovatel postupem podle § 94 odst. 5. Je-li to účelné, nařídí pořizovatel více veřejných projednání na jím určených místech. Pro počítání lhůt stanovených zákonem je rozhodný den konání posledního veřejného projednání.

(3) Veřejné projednání se koná nejpozději třicátý den ode dne doručení veřejné vyhlášky podle § 94 odst. 5.

(4) Z průběhu veřejného projednání pořizovatel pořídí písemný, zvukový nebo audiovizuální záznam.

(5) Do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. K připomínkám uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.

(6) Obsahuje-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, uplatňují se připomínky ke každé variantě samostatně.

CELEX: 32001L0042, 31992L0043

§ 98

Vyhodnocení výsledků projednání

(1) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí uplatněná stanoviska a zajistí řešení případných rozporů.

(2) S ohledem na cíle a úkoly územního plánování zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace včetně jeho odůvodnění, je-li navrženo připomínce nevyhovět nebo vyhovět pouze částečně. Věcně související připomínky lze vyhodnotit společně.

(3) Určený zastupitel může předložit příslušnému zastupitelstvu návrh vyhodnocení připomínek k projednání. Nesouhlasí-li zastupitelstvo s návrhem vyhodnocení připomínek, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě, v opačném případě jej vezme na vědomí.

(4) Obsahuje-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, pořizovatel ve spolupráci s projektantem a určeným zastupitelem na základě uplatněných připomínek a stanovisek, vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, případně na základě výsledků řešení rozporů, navrhne s ohledem na cíle a úkoly územního plánování výběr nejvhodnější varianty.

(5) Pořizovatel zašle návrh vyhodnocení připomínek a návrh výběru nejvhodnější varianty dotčeným orgánům a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Neuplatní-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Je-li to nezbytné, pořizovatel zajistí řešení případných rozporů.

§ 99

Stanovisko ke koncepci

(1) Zpracovává-li se vyhodnocení vlivů, pořizovatel zašle návrh vyhodnocení připomínek, výsledky konzultací a návrh vyhodnocení uplatněných stanovisek, popřípadě výsledky řešení rozporů a návrh výběru nejvhodnější varianty příslušnému úřadu jako podklad pro vydání stanoviska.

(2) Příslušný úřad uplatní stanovisko k územnímu rozvojovému plánu, zásadám územního rozvoje nebo územnímu plánu, je-li předmětem posuzování, které není stanoviskem podle § 57 odst. 1, do 30 dnů od obdržení podkladů podle odstavce 1. Nejedná-li se o změnu územně plánovací dokumentace, lze lhůtu pro uplatnění stanoviska ze závažných důvodů, které příslušný úřad sdělí pořizovateli nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, prodloužit, nejdéle však o 30 dnů.

(3) Neuplatní-li příslušný úřad stanovisko ve lhůtě podle odstavce 2, je možné územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje nebo územní plán vydat i bez jeho stanoviska; v takovém případě pořizovatel zohlední závěry vyhodnocení vlivů, připomínky a výsledky konzultací.

(4) Vyplyne-li z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, že územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje nebo územní plán má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydané nadřazené územně plánovací dokumentace z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku podle § 57 odst. 1.

CELEX: 32001L0042, 31992L0043

§ 100

Stanovisko nadřízeného orgánu

(1) Pořizovatel zásad územního rozvoje a územního plánu zašle návrh vyhodnocení připomínek, výsledky konzultací a návrh vyhodnocení uplatněných stanovisek, popřípadě výsledky řešení rozporů a návrh výběru nejvhodnější varianty nadřízenému orgánu jako podklad pro vydání stanoviska nadřízeného orgánu.

(2) Nadřízený orgán zašle pořizovateli stanovisko k návrhu zásad územního rozvoje nebo územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s nadřazenou dokumentací. Neuplatní-li stanovisko do 30 dnů od obdržení podkladů podle odstavce 1, je možné zásady územního rozvoje nebo územní plán vydat i bez jeho stanoviska.

(3) Upozorní-li nadřízený orgán ve svém stanovisku pořizovatele na nedostatky z hledisek uvedených v odstavci 2, lze návrh předložit schvalujícímu orgánu ke schválení až na základě potvrzení nadřízeného orgánu o odstranění nedostatků.

Úprava návrhu a opakované veřejné projednání

§ 101

(1) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracuje pokyny pro úpravu návrhu územně plánovací dokumentace v souladu s výsledky projednání podle § 98 a

99 a v souladu se stanoviskem nadřízeného orgánu, které předá projektantovi. Obsahoval-li návrh varianty řešení, je součástí pokynů výběr nejvhodnější varianty.

(2) Projektant na základě pokynů podle odstavce 1 upraví návrh územně plánovací dokumentace. Obsahoval-li návrh varianty řešení, doplní odůvodnění o schéma variant a zdůvodnění výběru nejvhodnější varianty.

§ 102

(1) Dojde-li na základě projednání k podstatné úpravě návrhu územně plánovací dokumentace, nařídí pořizovatel bez zbytečných odkladů nové projednání v rozsahu této úpravy. Za podstatnou úpravu se nepovažuje zúžení návrhu na nejvhodnější variantu.

(2) Pořizovatel si k podstatné úpravě návrhu územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu vyžádá stanovisko orgánu ochrany přírody podle jiného právního předpisu a stanovisko příslušného úřadu, ve kterém bude stanoveno, je-li nutné vyhodnocení vlivů upravit nebo vyžaduje-li podstatná úprava posouzení vlivů na životní prostředí. Stanovisko orgán ochrany přírody a příslušný úřad vydá do 15 dnů od doručení žádosti pořizovatele.

(3) Podstatná úprava se projednává v rozsahu měněných částí postupem podle § 94 odst. 5, § 95 až 99 a podle odstavců 1 a 2; společné jednání a veřejné projednání lze při splnění požadavků kladených na obě jednání spojit. Stanoviska a připomínky je možné uplatnit jen k částem řešení, které byly od posledního projednání změněny, jinak se k nim nepřihlíží.

(4) Vyhodnocení vlivů, které sloužilo jako podklad pro projednání návrhu územně plánovací dokumentace, se s výjimkou případu, kdy tak stanoví příslušný úřad podle odstavce 3, neupravuje.

(5) Stanovisko nadřízeného orgánu k podstatné úpravě zásad územního rozvoje a územního plánu uplatní nadřízený orgán do 15 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání; pro obsah stanoviska, postup při jeho nevydání ve stanovené lhůtě a pro případ upozornění na nedostatky se postupuje obdobně podle § 100 odst. 2 a 3.

CELEX: 32001L0042, 31992L0043

Vydání územně plánovací dokumentace

§ 103

(1) Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem bezodkladně předkládá schvalujícímu orgánu návrh územně plánovací dokumentace s jejím odůvodněním. Obsahoval-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, je součástí předkládaného návrhu také návrh výběru nejvhodnější varianty podle § 98 odst. 4. Návrh územně plánovací dokumentace musí být v souladu

- a) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- b) se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a
- c) v případě zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

(2) Schvalující orgán schválí výběr nejvhodnější varianty a vydá územně plánovací dokumentaci po ověření, že není v rozporu s požadavky uvedenými v odstavci 1.

Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem, schválí pokyny k úpravě územně plánovací dokumentace, které předá pořizovateli, nebo návrh zamítne a ukončí její pořizování.

(3) Nevyvolají-li pokyny k úpravě podstatnou úpravu, pořizovatel zajistí úpravu návrhu územně plánovací dokumentace a poté jej předloží schvalujícímu orgánu k vydání. Pokud pokyny k úpravě vyvolají podstatnou úpravu, postupuje pořizovatel obdobně podle § 102.

§ 104

(1) Územně plánovací dokumentaci pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územně plánovací dokumentace účinnosti. Pořizovatel zajistí vložení územně plánovací dokumentace po jejím vydání do národního geoportálu územního plánování.

(2) Územně plánovací dokumentace, včetně její grafické části, se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje

- a) označení správního orgánu, který územně plánovací dokumentaci vydal,
- b) datum nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace,
- c) jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele, otisk úředního razítka.

Oddíl 4

Vyhodnocování územně plánovací dokumentace

§ 105

Vyhodnocování uplatňování územně plánovací dokumentace

(1) Pořizovatel nejpozději do 4 let po vydání územně plánovací dokumentace a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace.

(2) Za účelem vyhodnocení uplatňování zásad územního rozvoje, územního plánu a regulačního plánu zastupitelstvo na žádost pořizovatele určí určeného zastupitele, není-li určen na celé volební období.

§ 106

Zpráva o uplatňování

(1) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracuje návrh zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace v uplynulém období (dále jen „zpráva o uplatňování“).

- (2) Zpráva o uplatňování obsahuje zejména
- a) vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace,
 - b) problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů,

c) vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s nadřazenou dokumentací,

d) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace.

(3) Pokud z vyhodnocení podle odstavce 2 písm. d) vyplývá potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace, je součástí zprávy o uplatňování návrh obsahu změny nebo návrh zadání nové územně plánovací dokumentace. Na projednání a schválení návrhu zprávy o uplatňování, obsahu změny nebo návrhu zadání, jsou-li jejím obsahem, se použije obdobně § 89 až 91.

(4) Při pořizování nové územně plánovací dokumentace navazující na schválené zadání podle odstavce 3 se dále postupuje podle § 92 až 103.

(5) Při pořizování změny územně plánovací dokumentace navazující na schválený obsah změny podle odstavce 3 se dále postupuje obdobně podle § 94 až 103.

CELEX: 32001L0042

Oddíl 5

Změna územně plánovací dokumentace

§ 107

Obecná ustanovení

(1) Změna územně plánovací dokumentace se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

(2) Změnu územně plánovací dokumentace a úplné znění územně plánovací dokumentace po této změně pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou; dnem doručení změny územně plánovací dokumentace a úplného znění nabývá změna účinnosti.

(3) V případě změny územního plánu lze další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

§ 108

Rozhodnutí o změně

(1) Nejedná-li se o změnu pořizovanou na základě zprávy o uplatňování, schvalující orgán rozhoduje o pořízení změny z vlastního podnětu, na návrh oprávněného investora, nebo na návrh

a) ministerstva, jiného ústředního orgánu státní správy nebo kraje v případě změny územního rozvojového plánu,

b) orgánu veřejné správy v případě změny zásad územního rozvoje,

c) orgánu veřejné správy, občana obce, nebo osoby, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě změny územního plánu nebo regulačního plánu.

(2) Návrh na pořízení změny podle odstavce 1 se podává u příslušného schvalujícího orgánu a obsahuje

a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečností prokazujících, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územně plánovací dokumentace,

- b) název územně plánovací dokumentace, kterou navrhuje změnit,
- c) důvody pro pořízení změny,
- d) návrh obsahu změny územně plánovací dokumentace v rozsahu nezbytném pro její pořízení,
- e) stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, nejedná-li se o regulační plán,
- f) stanovisko příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene e) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, nejedná-li se o regulační plán,
- g) návrh úhrady nákladů uvedených v § 92 odst. 1 a § 93.

CELEX 32001L0042

§ 109

Posouzení návrhu

- (1) Pořizovatel posoudí návrh podaný podle § 108 z pohledu jeho úplnosti a souladu navrženého obsahu změny územně plánovací dokumentace
 - a) s tímto zákonem,
 - b) se stanovisky podle § 108 odst. 2 písm. e) a f) a
 - c) s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
- (2) Není-li návrh úplný nebo vykazuje-li nedostatky z hledisek uvedených v odstavci 1 a ani na výzvu pořizovatele navrhovatel nedostatky neodstraní ve stanovené lhůtě, pořizovatel návrh odmítne a informuje o tom navrhovatele a schvalující orgán. Nevykazuje-li návrh uvedené nedostatky, pořizovatel bez zbytečného odkladu předloží návrh obsahu změny územně plánovací dokumentace se svým odborným vyjádřením k projednání schvalujícímu orgánu.

§ 110

- (1) Je-li změna pořizována z vlastního podnětu, zpracuje pořizovatel návrh obsahu změny územně plánovací dokumentace a nejedná-li se o změnu regulačního plánu, zašle jej orgánům uvedeným v § 108 odst. 2 písm. e) a f). Tyto orgány dále postupují obdobně podle § 90 odst. 2 a 3. Po zohlednění jejich stanovisek v návrhu obsahu změny územně plánovací dokumentace jej pořizovatel předloží k projednání schvalujícímu orgánu.
- (2) Souhlasí-li schvalující orgán s návrhem obsahu změny územně plánovací dokumentace předloženým pořizovatelem, rozhodne o pořízení změny územně plánovací dokumentace a schválí její obsah. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání, nebo jej zamítne. Schválí-li schvalující orgán návrh, stanoví současně určeného zastupitele. Schvalující orgán

může podmínit pořízení změny územně plánovací dokumentace úhradou nákladů podle § 92 odst. 1 a § 93 navrhovatelem, není-li změna pořizována z vlastního podnětu.

(3) Při pořizování změny územně plánovací dokumentace navazující na schválení jejího obsahu se postupuje podle § 94 až 107 obdobně.

Oddíl 6

Společná ustanovení

§ 111

Zvláštní postupy

(1) Kraj a obec jsou povinny bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci, kterou vydaly, uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Vyhodnocení vlivů změny územně plánovací dokumentace se při uvedení navazující územně plánovací dokumentace do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací nezpracovává.

(2) V případě, že územně plánovací dokumentace kraje nebo obce nebo její část znemožňuje realizaci záměru obsaženého v nadřazené územně plánovací dokumentaci, tato část navazující územně plánovací dokumentace se pro rozhodování ani pro pořizování navazující územně plánovací dokumentace nepoužije a rozhoduje se podle nadřazené územně plánovací dokumentace.

(3) Je-li při zpracování a projednávání návrhu zadání nebo návrhu zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačního plánu překročena lhůta 1 roku od předchozího rozhodnutí schvalujícího orgánu, je pořizovatel povinen bez zbytečného odkladu předložit schvalujícímu orgánu návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačního plánu, pokud schvalující orgán při zadání územně plánovací dokumentace neurčí delší lhůtu.

(4) Příslušné zastupitelstvo zruší regulační plán svým rozhodnutím, změnily-li se podstatně podmínky, za kterých byl pořízen a vydán, nebo není-li řešení v něm obsažené již nadále aktuální.

CELEX: 32001L0042

§ 112

Následky zrušení územně plánovací dokumentace

(1) Dojde-li ke zrušení územně plánovací dokumentace nebo její části, schvalující orgán bezodkladně rozhodne o pořízení nové územně plánovací dokumentace nebo její změny. Při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením dotčen.

(2) Při zrušení změny územně plánovací dokumentace platí územně plánovací dokumentace ve znění před touto změnou. V takovém případě může schvalující orgán rozhodnout, že se postup podle odstavce 1 nepoužije. Pořizovatel v takovém případě zajistí úpravu úplného znění.

§ 113

Souběžné pořizování územně plánovací dokumentace

(1) Je-li k vydání různých územně plánovacích dokumentací příslušný tentýž schvalující orgán, může schvalující orgán v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořizení navazující územně plánovací dokumentace a změny nadřazené územně plánovací dokumentace. Umožňuje-li to povaha projednávané územně plánovací dokumentace, může se projednání obou územně plánovacích dokumentací konat souběžně v jednom projednání.

(2) Nejvyšší stavební úřad a krajský úřad pořizují v odůvodněných případech na návrh Nejvyššího stavebního úřadu a kraje souběžně změnu územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje. Pořizování koordinuje Nejvyšší stavební úřad.

(3) Krajský úřad a obecní úřad pořizují v odůvodněných případech na návrh kraje a obce souběžně změnu zásad územního rozvoje a územního plánu. Pořizování koordinuje krajský úřad.

(4) Při souběžném pořizování územně plánovacích dokumentací nemusí být navazující územně plánovací dokumentace v souladu s částmi nadřazené územně plánovací dokumentace, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou; vydání nadřazené územně plánovací dokumentace je podmínkou pro vydání navazující územně plánovací dokumentace.

(5) Pokud je vyžadováno posouzení vlivů na životní prostředí, zpracovává se vyhodnocení vlivů jen pro navazující územně plánovací dokumentaci a v podrobnosti, která této navazující dokumentaci odpovídá, je-li řešené území shodné.

CELEX 32001L0042

Díl 4

Vymezování zastavěného území

Oddíl 1

Zastavěné území

§ 114

(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 zastavěné části obce vymezené k 1. září 1966 a vyznačené v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“), s výjimkou vinic, chmelnic, lesních pozemků²⁹⁾ a neoplocených zemědělských pozemků přiléhajících k hranici intravilánu netvořících stavební proluku, a dále pozemky vně intravilánu, a to

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,
- c) veřejná prostranství,

d) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území a dráhy v části procházející intravilánem a ostatními pozemky zastavěného území,

²⁹⁾ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

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

Oddíl 2

Vymezení zastavěného území

§ 115

Obecná ustanovení

(1) Není-li vydán územní plán, pořizovatel z moci úřední nebo z podnětu dotčené obce navrhne vymezení zastavěného území.

(2) Při vymezení zastavěného území se v zastavěném území vyznačí pozemky, které jsou nezastavitelné do doby vydání územního plánu (dále jen „nezastavitelný pozemek“), kterými jsou

a) pozemek parku,

b) lesní pozemek nebo soubor lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha a

c) jiná část krajiny zaregistrovaná orgánem ochrany přírody jako významný krajinný prvek podle jiného právního předpisu³⁰⁾.

(3) Na nezastavitelných pozemcích lze do doby vydání územního plánu povolit jen nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu neznemožňující jejich dosavadní využití.

(4) Vymezení zastavěného území vydává formou opatření obecné povahy příslušný úřad územního plánování.

(5) Vymezení zastavěného území pozbývá platnosti vydáním územního plánu.

§ 116

Obsah

(1) Vymezení zastavěného území obsahuje textovou část a grafickou část.

(2) Textová část obsahuje zejména datum, k němuž je zastavěné území vymezeno.

(3) Grafická část obsahuje výkres vymezení zastavěného území, který se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a vydává se v měřítku katastrální mapy nebo 1 : 5 000, a který obsahuje vyznačení hranic

a) zastavěného území a

b) nezastavitelných pozemků.

(4) Odůvodnění vymezení zastavěného území obsahuje zejména

a) stručný popis postupu pořízení vymezení zastavěného území,

b) vyhodnocení souladu s § 114 odst. 2 a vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů,

c) vyhodnocení připomínek a

³⁰⁾ § 6 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.

d) protokol o výsledku kontroly souladu vymezení zastavěného území s jednotným standardem.

§ 117

Pořízení

(1) Pořizovatel zajistí zpracování návrhu vymezení zastavěného území, který zveřejní v národním geoportálu územního plánování a vystaví jej u příslušné obce k nahlédnutí. Místa, kde je možné do návrhu vymezení zastavěného území nahlédnout, pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou.

(2) Do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit k návrhu vymezení zastavěného území u pořizovatele písemně své připomínky.

(3) Pořizovatel svolá místní šetření za účasti obce a dotčených orgánů hájících veřejné zájmy na úseku

- a) ochrany přírody,
- b) ochrany zemědělského půdního fondu,
- c) ochrany lesa,
- d) státní památkové péče a
- e) dopravy na pozemních komunikacích;

místo a dobu konání místního šetření oznámí nejméně 15 dnů předem. Dotčené orgány uplatní svá stanoviska a příslušná obec své připomínky nejpozději do 15 dnů ode dne místního šetření.

(4) Pořizovatel vyhodnotí výsledky projednání návrhu vymezení zastavěného území, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh vyhodnocení připomínek a zajistí řešení případných rozporů. Pokud je to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu návrhu vymezení zastavěného území v souladu s výsledky projednání.

(5) Dojde-li na základě projednání k podstatné úpravě návrhu, projedná pořizovatel tuto úpravu s dotčenou obcí a písemně s dotčenými orgány uvedenými v odstavci 3. Dotčené orgány mohou k měněným částem uplatnit svá stanoviska do 15 dnů od doručení upraveného návrhu. Obdobně podle věty druhé může uplatnit své připomínky příslušná obec.

§ 118

Vydání

(1) Vymezení zastavěného území lze vydat jen tehdy, je-li v souladu s výsledky projednání.

(2) Vymezení zastavěného území pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá vymezení zastavěného území účinnosti. Pořizovatel zajistí vložení vymezení zastavěného území po jeho vydání do národního geoportálu územního plánování.

§ 119
Změna

(1) Pořizovatel nejpozději do 8 let po vydání vymezení zastavěného území a poté pravidelně nejméně jednou za 8 let vyhodnotí aktuálnost vymezení zastavěného území.

(2) Vymezení zastavěného území se aktualizuje jeho změnou. Je-li na území obce vymezeno více zastavěných území, aktualizují se jen ta, která aktualizaci vyžadují.

(3) Změnu vymezení zastavěného území lze pořídit také na základě podnětu dotčené obce.

(4) Pro pořízení změny vymezení zastavěného území se použijí § 115 až 118 obdobně.

(5) Změnu vymezení zastavěného území a úplné znění vymezení zastavěného území doručí pořizovatel veřejnou vyhláškou. Dnem doručení změny vymezení zastavěného území a úplného znění vymezení zastavěného území nabývá změna vymezení zastavěného území účinnosti.

Oddíl 3
Nezastavěné území

§ 120

(1) V nezastavěném území lze povolovat stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace a v souladu s jeho charakterem stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro

- a) vodní hospodářství,
- b) těžbu nerostů,
- c) snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- d) zemědělství a lesnictví,
- e) ochranu přírody a krajiny a
- f) zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

(2) U staveb, zařízení a jiných opatření podle odstavce 1 není doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace přípustná.

(3) Stavby, zařízení a jiná opatření podle odstavce 1 lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Díl 5
Územní opatření

Oddíl 1
Územní opatření o stavební uzávěře

§ 121

Podmínky vydání

(1) Územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území.

(2) Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, kdy je zrušeno opatření obecné povahy o vydání územně plánovací dokumentace nebo jeho část.

(3) Územní opatření o stavební uzávěře se vydává na nezbytně nutnou dobu, která však nesmí být delší než 6 let.

(4) Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce.

(5) Územním opatřením o stavební uzávěře dále nelze omezit nebo zakázat realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

§ 122

Obsah

- (1) Územní opatření o stavební uzávěře obsahuje zejména
 - a) vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti,
 - b) rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti,
 - c) případně další podmínky vyplývající zejména ze stanovisek dotčených orgánů,
 - d) dobu trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti.
- (2) Součástí územního opatření o stavební uzávěře je ověřený výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra.
- (3) Týká-li se územní opatření o stavební uzávěře zvláště rozsáhlého území, nahradí se údaj podle odstavce 1 písm. a) popisem hranice dotčeného území, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti.

Oddíl 2

Územní opatření o asanaci území

§ 123

Podmínky vydání

(1) Územní opatření o asanaci území se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií, v jejichž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území, je-li nezbytné pro postižené území stanovit podmínky pro odstranění jejich dopadů a pro další využití území.

(2) Územní opatření o asanaci území lze vydat i pro území, ve kterém jsou závadné stavby, kontaminovaná místa nebo staré ekologické zátěže z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, u nichž je ve veřejném zájmu nebo z důvodu ohrožení života nebo zdraví osob nebo hrozby značných majetkových

škod nutné nařídít úpravy nebo odstranění staveb anebo sanaci nebo rekultivaci kontaminovaných míst nebo starých ekologických zátěží.

(3) Dnem nabytí účinnosti územního opatření o asanaci území pozbývá v dotčeném území účinnosti vydaná územně plánovací dokumentace v rozsahu podle § 124 odst. 2.

(4) Územní opatření o asanaci území pozbývá účinnosti dnem vydání nové územně plánovací dokumentace nebo její změny pro dotčené území.

(5) Územní opatření o asanaci území dále pozbývá účinnosti jeho zrušením. Ke zrušení územního opatření o asanaci území je příslušný orgán, který územní opatření o asanaci území vydal.

§ 124

Obsah

- (1) Územní opatření o asanaci území obsahuje zejména
- a) vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků a staveb na nich podle katastru nemovitostí, pro které platí územní opatření o asanaci území,
 - b) seznam pozemků, které musí být upraveny nebo zabezpečeny s uvedením způsobu provedení,
 - c) seznam staveb a zařízení, které musí být odstraněny, zabezpečeny nebo upraveny s uvedením způsobu provedení,
 - d) stanovení územních, stavebně technických a bezpečnostních podmínek pro provádění asanace, sanace nebo rekultivace území,
 - e) stanovení územních, architektonických a urbanistických podmínek pro budoucí využití území,
 - f) případné další podmínky vyplývající zejména ze stanovisek dotčených orgánů.
- (2) V územním opatření o asanaci území se označí územně plánovací dokumentace, která v dotčeném území pozbývá účinnosti, a vymezí území, ve kterém pozbývá účinnosti.
- (3) Součástí územního opatření o asanaci území je ověřený výkres na kopii katastrální mapy s vyznačením území, kterého se územní opatření o asanaci týká.
- (4) Týká-li se územní opatření o asanaci území zvláště rozsáhlého území, nahradí se údaj podle odstavce 1 písm. a) popisem hranice dotčeného území, kterého se opatření o asanaci území týká.

Oddíl 3

Pořizování a vydávání územních opatření

§ 125

Pořízení

(1) Návrh územního opatření připraví pořizovatel z moci úřední, jiného podnětu nebo na žádost obce nebo kraje na základě průzkumu a vyhodnocení dotčeného území, nástrojů územního plánování a v případě územního opatření o stavební uzávěře v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

(2) V případě územního opatření o asanaci území postupuje pořizovatel bezodkladně a při přípravě návrhu zohlední rovněž 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.

(3) Návrh územního opatření pořizovatel zveřejní v národním geoportálu územního plánování a písemně projedná s

a) dotčenými orgány, které mohou uplatnit svá stanoviska a

b) příslušnou obcí nebo krajem, které mohou uplatnit své připomínky;

stanoviska a připomínky se uplatňují u pořizovatele písemně do 30 dnů ode dne obdržení návrhu.

(4) Lhůtu podle odstavce 3 může pořizovatel v případě územního opatření o asanaci území z důležitých důvodů zkrátit. Návrh územního opatření o stavební uzávěře musí být dohodnut s dotčenými orgány a příslušnou obcí nebo krajem, které uplatnily svá stanoviska a připomínky. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží.

(5) Každý může k návrhu územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území uplatnit připomínku. Na vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu se ustanovení § 98 odst. 2 použije obdobně.

§ 126

Vydání a výjimky

(1) Územní opatření vydává příslušný úřad územního plánování nebo Nejvyšší stavební úřad.

(2) Příslušný úřad územního plánování nebo Nejvyšší stavební úřad může na žádost povolit výjimku z podmínek, omezení nebo zákazu stavební činnosti podle územního opatření o stavební uzávěře, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Díl 6

Úprava vztahů v území

Oddíl 1

Plánovací smlouvy

§ 127

Úvodní ustanovení

(1) Plánovací smlouvou je veřejnoprávní smlouva uzavřená mezi stavebníkem a obcí nebo krajem v samostatné působnosti nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejímž předmětem je vzájemný závazek stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem.

(2) Plánovací smlouva může obsahovat i úpravu práv a povinností soukromého práva.

(3) Účastníkem smlouvy může být i jiná osoba.

§ 128

Obsah plánovací smlouvy

(1) V plánovací smlouvě se obec, kraj, vlastník veřejné infrastruktury nebo jiná osoba může zavázat k tomu, že

- a) poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru,
- b) obec nebo kraj učiní veškeré kroky k vydání územně plánovací dokumentace, v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozího vydání územně plánovací dokumentace,
- c) po sjednanou dobu nezmění územně plánovací dokumentaci nebo neučiní jiný úkon, který by ztížil nebo vyloučil uskutečnění záměru,
- d) po dobu trvání plánovací smlouvy nebude ve správních nebo soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem uzavřené plánovací smlouvy.

(2) Je-li změna územně plánovací dokumentace znemožněna nebo vyvolána nadřazenou územně plánovací dokumentací, nebo není-li možné vydat územně plánovací dokumentaci pro rozpor se zákonem, závazek obce podle odstavce 1 písm. b) a c) zaniká.

(3) V plánovací smlouvě se obec, kraj, vlastník veřejné infrastruktury nebo jiná osoba může dále zavázat k tomu, že

- a) pozemky nebo stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezciží nebo jinak nezatíží,
- b) se bude podílet na přípravě, výstavbě nebo financování veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru,
- c) od stavebníka převezme jím zhotovenou stavbu do svého vlastnictví,
- d) učiní jiné opatření v oblasti soukromého práva.

(4) Stavebník nebo jiná osoba se může v plánovací smlouvě zavázat zejména k

- a) účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- b) převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- c) účasti na asanaci území dotčeného záměrem,
- d) účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,
- e) poskytnutí finančního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace.

§ 129

Uzavírání, účinky a přezkum plánovací smlouvy

(1) Plánovací smlouvu uzavíranou obcí nebo krajem schvaluje zastupitelstvo obce nebo zastupitelstvo kraje.

(2) Soulad plánovací smlouvy s právními předpisy nelze přezkoumat z moci úřední.

(3) Spory z uzavřených plánovacích smluv rozhoduje Nejvyšší stavební úřad. Proti rozhodnutí Nejvyššího stavebního úřadu nelze podat rozklad.

Oddíl 2

Náhrady za změnu v území

§ 130

Oprávněné osoby

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada.

(2) Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.

(3) Náhrada vlastníkovi nenáleží, jestliže ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu poprvé umožnila. Do této doby se nezapočítává doba, po kterou bylo zastavění pozemku znemožněno v důsledku stavební uzávěry nebo jiného dočasného omezení zastavitelnosti pozemku stanoveného územně plánovací dokumentací.

§ 131

Povinné osoby

Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území má obec, kraj nebo stát, jejichž orgány vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu nebo územní opatření o stavební uzávěře. Náhrada se poskytne na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

§ 132

Rozsah a způsob náhrady

(1) Náhrada se poskytuje v penězích. Místo peněžité náhrady lze na základě dohody poskytnout vlastníkovi jiný pozemek nebo stavbu; právo na vyrovnání rozdílu mezi výší peněžité náhrady a hodnotou náhradního pozemku nebo stavby tím není dotčeno.

(2) V případě, že dojde k následné změně územního plánu anebo změně nebo zrušení regulačního plánu a příslušný pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do původního režimu umožňujícího zastavění, je ten, komu byla náhrada vyplacena, povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit poskytovateli náhrady do 3 měsíců od vyrozumění o vzniku této povinnosti.

(3) Povinnost vrátit náhradu zaniká po 5 letech od nabytí účinnosti změny územního plánu anebo změny nebo zrušení regulačního plánu, na jejichž základě nárok na náhradu vznikl. Povinnost vrátit náhradu dále zaniká v případech, kdy ten, komu byla náhrada vyplacena, při projednávání návrhu územně plánovací dokumentace, kterou se příslušný pozemek vrátil do původního režimu umožňujícího zastavitelnost, uplatnil proti této zastavitelnosti připomínku.

§ 133

Regresní náhrada

(1) Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v důsledku územně plánovací činnosti, může požadovat regresní náhradu od správního orgánu, na základě jehož požadavku došlo k omezení vlastnického práva vlastníka, případně od kraje nebo státu, pokud došlo ke změně územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v důsledku jejího uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

(2) Obec nebo kraj uplatní požadavek na regresní náhradu do 3 měsíců od uhrazení náhrady, jinak jeho nárok zaniká. Regresní náhrada musí být uhrazena do 3 měsíců od doručení oprávněného požadavku obce nebo kraje, který tuto náhradu uhradil.

Hlava IV

Státní dozor ve věcech územního plánování

§ 134

Působnost

(1) Státní dozor ve věcech územního plánování vykonávají Nejvyšší stavební úřad a krajské 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. Státní dozor zahrnuje také stanovení nápravných opatření v případě nečinnosti pořizovatele.

(2) Státní dozor může být vykonán i v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

(3) Nejvyšší stavební úřad při provádění státního dozoru sleduje, jak úřady územního plánování vykonávají působnost stanovenou tímto zákonem, a provádí státní dozor nad činností autorizovaných pořizovatelů, který je součástí státního dozoru ve věcech územního plánování.

(4) Působnost jiných orgánů veřejné správy není ustanoveními odstavců 1 až 3 dotčena.

§ 135

Nápravná opatření

(1) V případě zjištění nedostatků vyzve příslušný orgán, se zřetelem na jejich charakter a následky, či možné následky, 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.

(2) V případě, že bylo pozastaveno pořizování územně plánovací dokumentace, lze v jejím pořizování pokračovat až po potvrzení dozorujícího orgánu o zjednání nápravy.

(3) Je-li pořizovatel nečinný, stanoví mu dozorující orgán přiměřenou lhůtu, ve které má úkon učinit nebo mu přikáže učinit úkon ve stanovené lhůtě.

ČÁST ČTVRTÁ STAVEBNÍ PRÁVO HMOTNÉ

Hlava I Požadavky na výstavbu

§ 136

(1) Při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb je každý povinen respektovat cíle a úkoly územního plánování a dodržovat požadavky na výstavbu stanovené prováděcím právním předpisem.

(2) Výjimku z požadavků na výstavbu, 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 neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu.

(3) O výjimce z požadavků na vymezení pozemků, požadavků na umístování staveb a technických požadavků rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci.

(4) Výjimku z požadavků na výstavbu lze dále v odůvodněných případech stanovit také v regulačním plánu, popřípadě v části územního plánu, která obsahuje prvky regulačního plánu, a to pouze za podmínek uvedených v odstavci 2. Výjimka z požadavků na výstavbu podle věty první platí dnem vydáním územního plánu s prvky regulačního plánu nebo regulačního plánu.

Díl 1

Požadavky na vymezení pozemků

§ 137

Obecné požadavky

(1) Pozemky se vymezují a podmínky pro jejich využití se stanovují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování, s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí. Pozemky se vždy vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním umožňovaly využití pro navrhovaný účel.

(2) V zastavěném území obce, která nemá územní plán, lze vymezovat pozemky a povolovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením nebo rekreací, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a pozemky veřejných prostranství. Vymezování jiných pozemků a umístování dalších staveb na nich je možné, jen pokud jsou tyto stavby v souladu s charakterem území a nesnižují kvalitu životního prostředí stanovenou jinými právními předpisy.

(3) Při vymezení pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména ulic.

§ 138

Požadavky na vymezení stavebních pozemků

(1) Pozemky nesmí být děleny tak, aby bylo vyloučeno jejich účelné využití. Pozemky, jejichž součástí je stavba, nesmí být děleny tak, aby tím došlo k oddělení části stavby, která není schopná samostatného užívání; obdobně se postupuje při dělení pozemků, které jsou zatíženy právem stavby.

(2) Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci³¹⁾.

(4) Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných,

b) nakládání s odpady a odpadními vodami podle jiných právních předpisů³²⁾, které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) hospodaření se srážkovými vodami jejich

1. akumulací a následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky, nebo

2. odváděním do vod povrchových prostřednictvím oddílné kanalizace, pokud jejich vsakování ani akumulace s následným využitím není možná, nebo

3. regulovaným odváděním do kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových.

§ 139

Veřejné prostranství

(1) Pozemky tvořící veřejné prostranství se vymezují tak, aby vytvářely prostupný spojitý systém odpovídající charakteru území a potřebám života lidí, přispívaly obytné kvalitě a významu místa a omezovaly dopady oteplování a sucha, zejména možností vsakování vody a umístěním stromů a další veřejné zeleně.

(2) Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro užití chodci a podle možností též cyklisty, případně jinou bezmotorovou dopravou.

(3) V zastavěném území a zastavitelných plochách je upřednostněno povrchové úroňové křížení chodníků a cyklistických stezek s pozemními komunikacemi před podchody a nadchody, s výjimkou místních komunikací I. třídy označených jako silnice pro motorová vozidla nebo průjezdního úseku dálnice nebo silnice I. třídy³³⁾.

³¹⁾ Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

³²⁾ Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

³³⁾ § 6 odst. 3, § 8 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

(4) Chodníky, nástupiště veřejné dopravy, úroňové i mimoúroňové přechody, chodníky v sadech i parcích a ostatní pochozí plochy jako součást veřejných prostranství musí umožňovat samostatný, bezpečný, snadný a plynulý pohyb osob s pohybovým, zrakovým, sluchovým, mentálním nebo jiným postižením, osob pokročilého věku, těhotných žen, dětí a osob doprovázejících dítě v kočárku nebo dítě do 3 let (dále jen „osoba s omezenou schopností pohybu nebo orientace“).

(5) Při vymezení pozemků tvořících veřejná prostranství se dbá na prostorové a provozní propojení veřejných prostranství do volné krajiny.

§ 140

Ulice

(1) Pozemky tvořící ulice se vymezují tak, aby svými vlastnostmi, zejména svou šířkou, umožňovaly předpokládané využití v souladu s charakterem území.

(2) Je-li to technicky možné a není-li to v rozporu s charakterem území, se v nově zakládaných ulicích a při celkových stavebních úpravách stávajících ulic vymezují pozemky tvořící výsadbový pás pro stromy nebo jinou veřejnou zeleň.

§ 141

Podrobné požadavky na vymezení pozemků

Podrobné vymezení požadavků na vymezení pozemků a stavebních pozemků stanoví prováděcí právní předpis.

Díl 2

Požadavky na umístování staveb

§ 142

Obecné požadavky

(1) Stavby se umísťují v souladu s územně plánovací dokumentací, a nebyla-li vydána, s cíli územního plánování. Stavby se umísťují též s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí.

(2) Stavby se podle druhu a potřeby umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo přístup požární techniky a provedení jejího zásahu mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích³⁴⁾. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost a parkování.

³⁴⁾ Zákon č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

(3) Stavbou na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

(4) Nástavba stavby je nepřipustná tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných kulturně historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.

(5) Změnou stavby nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby.

(6) Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení staveniště a připojení staveb na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace.

§ 143

Odstupy staveb

(1) Vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku musí umožňovat splnění požadavků stanovených právními předpisy a požadavky urbanistické a architektonické.

(2) Vzájemné odstupy staveb musí umožňovat údržbu staveb a využití prostoru mezi stavbami pro technickou infrastrukturu.

§ 144

Podrobné požadavky na umístování staveb

Podrobné vymezení požadavků na umístování staveb stanoví prováděcí právní předpis.

Díl 3

Technické požadavky na stavby

§ 145

Základní požadavky na stavby

Stavba musí být navržena a provedena tak, aby byla vhodná pro určené využití a po celou dobu trvání plnila při běžné údržbě základní požadavky na stavby, kterými jsou

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost³⁵⁾,
- c) ochrana zdraví³⁶⁾,
- d) ochrana životního prostředí³⁷⁾,

³⁵⁾ Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb.

³⁶⁾ Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nařízení č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

³⁷⁾ Například zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

- e) bezpečnost při užívání, provozu a údržbě, včetně přístupnosti osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace,
- f) úspora energie a tepla³⁸⁾,
- g) udržitelné využívání přírodních zdrojů³⁹⁾.

§ 146

Požadavky na mechanickou odolnost a stabilitu stavby

(1) Stavba musí být navržena a provedena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání, neměly za následek

- a) náhlé nebo postupné zřícení celé stavby nebo její části,
- b) nepřijatelné deformace, které mohou narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části,
- c) poškození jiných částí stavby nebo technických zařízení anebo instalovaného vybavení v důsledku deformace nosné konstrukce,
- d) poškození stavby v míře nepřiměřené původní příčině,
- e) ohrožení provozuschopnosti dopravní a technické infrastruktury v dosahu stavby nebo staveniště,
- f) poškození staveb vlivem nepříznivých účinků podzemních vod nebo dynamickými účinky povodňových průtoků, případně hydrostatickým vztlakem při zaplavení,
- g) ohrožení průtočnosti koryt vodních toků, popřípadě údolních profilů mostů a propustků.

(2) Stavby umístěné v dosahu účinků hlubinného dobývání nebo v dosahu seizmických účinků se navrhují též s ohledem na předpokládané deformace základové půdy, způsobené projevy důlní nebo seizmické činnosti na povrch.

§ 147

Požadavky na požární odolnost

Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby v případě požáru

- a) byla po určenou dobu zachována nosnost konstrukce,
- b) byl uvnitř stavby omezen vznik a šíření ohně a kouře,
- c) bylo omezeno šíření požáru na sousední stavby,
- d) uživatelé mohli stavbu opustit nebo aby mohli být jinými prostředky zachráněni,
- e) byla brána v úvahu bezpečnost záchranných jednotek.

³⁸⁾ Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

³⁹⁾ Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů.

§ 148

Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí

Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby neohrožovala bezpečnost, život nebo zdraví osob nebo zvířat, aby byl hluk v chráněném prostoru stavby udržován na úrovni, která neohrozí zdraví jejích uživatelů, zaručí noční klid a je vyhovující pro prostředí s pobytem osob nebo zvířat, a to i na sousedních pozemcích a stavbách, ani neměla nepřijatelný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby, používání i demolice, zejména následkem

- a) nedostatečných tepelně izolačních, zvukoizolačních nebo světelně technických vlastností,
- b) uvolňování toxických plynů, nebezpečných látek, těkavých organických sloučenin, skleníkových plynů nebo nebezpečných částic do vnitřního nebo venkovního prostředí,
- c) výskytu vlhkosti ve stavebních konstrukcích nebo na povrchu stavebních konstrukcí uvnitř staveb,
- d) emisí nebezpečného záření,
- e) uvolňování nebezpečných látek do vody nebo půdy,
- f) uvolňování nebezpečných látek do pitné vody nebo látek, které mají jinak negativní dopad na pitnou vodu,
- g) nesprávného vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů nebo nesprávné likvidace pevného nebo kapalného odpadu,
- h) narušení podloží s následkem trvalé změny proudění podzemních vod či jiným nepřijatelným dopadem na hladinu úrovně podzemní vody.

§ 149

Požadavky na bezpečnost při užívání, provozu a údržbě, včetně přístupnosti osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace

Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby při jejím užívání, údržbě nebo provozu

- a) nevznikalo nepřijatelné nebezpečí nehod nebo poškození,
- b) byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, zejména u
 1. staveb pozemních komunikací a veřejného prostranství⁴⁰⁾,
 2. staveb občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností,
 3. společných prostor a domovního vybavení bytového domu,
 4. upravitelného bytu nebo bytu zvláštního určení,
 5. staveb pro výkon práce celkově 25 a více osob, pokud provoz v těchto stavbách umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením.

⁴⁰⁾ Zákon č. 128/2000 Sb, o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

§ 150

Požadavky na úsporu energie a tepla

Stavba a její technické zařízení pro vytápění, chlazení, osvětlení a větrání musí být navrženy a provedeny takovým způsobem, aby při jejím užívání, údržbě nebo provozu byla spotřeba energie co nejnižší s ohledem na uživatele a na místní klimatické podmínky, Stavba musí být rovněž energeticky účinná a musí v průběhu své výstavby a odstraňování spotřebovávat co nejmenší množství energie.

§ 151

Požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů

Stavba musí být navržena, provedena a odstraněna takovým způsobem, aby bylo zajištěno udržitelné využití přírodních zdrojů a zejména

- a) opětovné využití nebo recyklovatelnost staveb, použitých materiálů a částí po odstranění,
- b) životnost staveb,
- c) použití surovin a druhotných materiálů šetrných k životnímu prostředí při stavbě.

§ 152

Podrobné vymezení technických požadavků

Podrobné vymezení technických požadavků na stavby stanoví prováděcí právní předpis a jiné právní předpisy⁴¹⁾.

Hlava II

Požadavky na stavby

§ 153

(1) Pro stavbu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují,

⁴¹⁾ Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nařízení č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů.

že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby⁴²⁾.

(2) Výrobky pro stavbu, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a které by mohly ve zvýšené míře ohrozit život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, popřípadě jiný veřejný zájem, jsou stanoveny a posuzovány podle jiných právních předpisů⁴³⁾.

Hlava III Činnosti ve výstavbě

§ 154

Vybrané činnosti

Vybrané činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jejich výkonu podle jiného právního předpisu⁵⁾. Vybranými činnostmi jsou

- a) zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace,
- b) odborné vedení provádění stavby nebo její změny anebo odstraňování stavby,
- c) dozor projektanta nad souladem prováděné stavby s příslušnou projektovou dokumentací.

§ 155

Projektová činnost ve výstavbě

Územně plánovací dokumentace, územní studie a projektová dokumentace musí být zpracovány projektantem. Dokumentaci jednoduchých staveb uvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu odstavci 1 písm. e) až m) a pasport stavby 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.

§ 156

Projektová dokumentace

Projektovou dokumentací se rozumí dokumentace pro

- a) povolení stavby, zařízení nebo udržovacích prací (dále jen „dokumentace pro povolení stavby“), s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu odstavci 1 písm. e) až m),

⁴²⁾ Příloha I nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 305/2011 ze dne 9. března 2011, kterým se stanoví harmonizované podmínky pro uvádění stavebních výrobků na trh a kterým se zrušuje směrnice Rady 89/106/EHS.

⁴³⁾ 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, ve znění pozdějších předpisů.

- b) rámcové povolení,
- c) povolení změny využití území,
- d) provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu odstavci 1 písm. e) až m),
- e) odstranění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu odstavci 1 písm. e) až m).

§ 157

Rozsah a obsah projektové dokumentace

(1) Dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro povolení změny využití území obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů. Dokumentace pro rámcové povolení stavby obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu a situační výkresy. Dokumentace pro provádění stavby a dokumentace pro odstranění stavby obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení.

(2) Dokumentace jednoduchých staveb a pasport stavby obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a výkresovou dokumentaci.

(3) K projektové dokumentaci a dokumentaci jednoduchých staveb se přikládá dokladová část.

(4) Rozsah a obsah projektové dokumentace, dokumentace jednoduchých staveb a pasportu stavby stanoví prováděcí právní předpis.

§ 158

Provádění a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav

(1) Stavby, zařízení a terénní úpravy musí být prováděny a odstraňovány stavebním podnikatelem, který zabezpečí odborné vedení provádění nebo odstraňování stavby stavbyvedoucím, pokud v odstavci 2 a 3 není stanoveno jinak.

(2) Svépomocí může stavebník provádět

a) drobné stavby uvedené v příloze č. 1 k tomuto zákonu, s výjimkou odstavce 1 písm. a) bodu 8,

b) jednoduché stavby uvedené v příloze č. 2 k tomuto zákonu,

pokud zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý. Jde-li však o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.

(3) Svépomocí může stavebník odstraňovat drobné stavby, s výjimkou drobných staveb uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu odstavci 1 písm. a) bodu 8, a jednoduché stavby uvedené v příloze č. 2 k tomuto zákonu, pokud zajistí provádění stavebního dozoru. U staveb, v nichž je obsažen azbest, zajistí odborné vedení odstraňování stavby stavbyvedoucím.

Hlava IV

Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav

Stavebník

§ 159

(1) 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.

(2) Stavebník je v případě stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle tohoto zákona povinen

a) před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu odstavci 1 písm. d) až m),

b) před zahájením stavby opatřit vyjádření orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby,

c) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,

d) před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení a ponechat jej tam až do dokončení stavby nebo do jejího odstranění, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,

e) zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení stavby a dokumentace pro provádění stavby, případně ověřená dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie,

f) ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby stanovené v podmínkách povolení za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,

g) oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu,

h) při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem⁴⁴⁾.

CELEX 32010L0031

§ 160

⁴⁴⁾ Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

(1) Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 167 odst. 1 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.

(2) Dokončení stavby, která byla prováděna na základě povolení vydaného podle tohoto zákona, ale nepodléhá kolaudaci, je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. V ohlášení stavebník uvede

a) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí⁴⁵⁾ nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku,

b) identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje⁴⁶⁾.

(3) U stavby financované z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle jiného právního předpisu⁵⁾. Pokud zpracoval projektovou dokumentaci pro tuto stavbu projektant, zajistí stavebník dozor projektanta.

(4) Při provádění vyhrazených staveb je stavebník povinen vždy zajistit dozor projektanta.

(7) Obsahové náležitosti štítku stanoví prováděcí právní předpis.

Projektant

§ 161

(1) Projektant je povinen při zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace respektovat veřejné zájmy chráněné tímto zákonem, požadavky vyplývající z územního plánování a požadavky na výstavbu. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti se stavebním úřadem a dotčenými orgány.

(2) Projektant odpovídá za

a) správnost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace a územní studie a její soulad s právními předpisy,

b) správnost a úplnost jím zpracované projektové dokumentace a její soulad s právními předpisy; statické a jiné výpočty musí být vypracovány tak, aby byly přezkoumatelné.

(3) 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.

(4) Projektant neodpovídá za odchylky od projektové dokumentace, ke kterým došlo při provádění stavby a které neodsouhlasil.

⁴⁵⁾ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁶⁾ § 4b zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

(5) Na zpracovatele dokumentace jednoduchých staveb uvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu odstavci 1 písm. e) až m) se vztahují ustanovení odstavců 1 až 4 obdobně.

§ 162

(1) Projektant je povinen zajistit zpracování příslušných částí územně plánovací dokumentace nebo územní studie a podkladů pro zpracování projektové dokumentace výhradně prostřednictvím osob, které jsou k tomu oprávněny podle jiných právních předpisů⁴⁷⁾.

(2) Projektant územně plánovací dokumentace zpracovává a pořizovateli předává vybrané části územně plánovací dokumentace v jednotném standardu.

§ 163

Zhotovitel

(1) Zhotovitel je při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy povinen

a) dbát na řádnou přípravu a provádění stavby; přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství,

b) zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací,

c) zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor

d) zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a technických norem,

e) ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby,

f) zajistit provedení a vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných jinými právními předpisy.

(2) Zhotovitel je při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy podléhající povolení podle tohoto zákona dále povinen

a) provádět nebo odstraňovat stavbu, zařízení nebo terénní úpravu v souladu s rozhodnutím, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,

b) zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,

⁴⁷⁾ Zejména zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jejich zavedením, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon, ve znění pozdějších předpisů.

- c) zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění⁴⁸⁾, vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění,
- d) vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

§ 164 Stavbyvedoucí

(1) Stavbyvedoucí je povinen

- a) odborně vést provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- b) řídit provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru, s dokumentací pro provádění stavby, resp. s ověřenou dokumentací pro odstranění stavby,
- c) zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm,
- d) zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,
- e) zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a technických norem,
- f) zajistit vytyčení tras technické infrastruktury na staveništi.

(2) Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad při provádění nebo odstraňování stavby nebo terénní úpravy a neprodleně 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 dozor projektanta, pokud jsou zřízeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci⁴⁹⁾, působí-li na staveništi.

§ 165 Stavební dozor

(1) Osoba vykonávající stavební dozor odpovídá spolu se stavebníkem za

- a) provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru, s dokumentací pro provádění stavby, resp. s ověřenou dokumentací pro odstranění stavby,
- b) dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a technických norem.

(2) Osoba vykonávající stavební dozor sleduje způsob a postup provádění nebo odstraňování stavby, zejména bezpečnost provádění a provozu technických zařízení

⁴⁸⁾ Například zákon č. 360/1992 Sb., zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁹⁾ Zákon č. 309/2006 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci), ve znění pozdějších předpisů.

na staveništi, vhodnost použití a správnost ukládání stavebních výrobků, materiálů a konstrukcí a způsob 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 neprodleně stavebnímu úřadu.

§ 166

Stavební deník

(1) Při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, která vyžaduje povolení podle tohoto zákona, musí být veden stavební deník v českém nebo slovenském jazyce. Do stavebního deníku se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy. Při provádění nebo odstraňování jednoduchých staveb, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených příloze č. 2 k tomuto zákonu odstavci 1 písm. a) až c), postačí vedení jednoduchého záznamu o stavbě.

(2) Záznamy do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě jsou oprávněni provádět stavebník, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, osoba provádějící kontrolní prohlídku stavby a osoba odpovídající za provádění vybraných zeměměřických činností. Záznamy jsou dále oprávněny provádět osoby vykonávající technický dozor stavebníka nebo dozor projektanta, jsou-li takové dozory zřízeny, koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi, a další osoby oprávněné plnit úkoly správního dozoru podle jiných právních předpisů.

(3) Stavební deník může být veden v elektronické formě.

(4) Po dokončení nebo odstranění stavby předá zhotovitel originál stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě stavebníkovi; v případě jejich vedení v elektronické formě je zhotovitel předá ve strojově čitelném formátu nebo jej uchová a zajistí k němu stavebníkovi a jím určeným osobám přístup po dobu podle 10 let od vydání kolaudačního rozhodnutí, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační rozhodnutí nevyžaduje.

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

§ 167

Vlastník stavby a zařízení

(1) Vlastník stavby je povinen

- a) provádět údržbu stavby po celou dobu její existence,
- b) neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy, zdraví osob nebo zvířat,
- c) uchovávat stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě po dobu 10 let od vydání kolaudačního rozhodnutí, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační rozhodnutí nevyžaduje,
- d) uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou projektovou dokumentaci, dokumentaci pro provádění stavby, dokumentaci stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby, případně dokumentaci skutečného provedení stavby včetně její geodetické části nebo pasport stavby, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby; dokumentaci lze uchovávat i v elektronické formě.

(2) Na povinnosti vlastníka zařízení se použije ustanovení odstavce 1 obdobně.

§ 168

Vlastník technické infrastruktury

Vlastník technické infrastruktury je povinen

a) vést evidenci technické infrastruktury, která musí obsahovat polohové umístění a ochranu, a v odůvodněných případech, s ohledem na charakter technické infrastruktury, i výškové umístění,

b) sdělit bezplatně každému na žádost údaje o poloze technické infrastruktury, obecných podmínkách napojení a údaje o ochranných a bezpečnostních pásmech a o základních podmínkách provádění činnosti v nich; pokud nejde o technickou infrastrukturu, s níž je příslušné hospodařit Ministerstvo obrany nebo Ministerstvo vnitra.

§ 169

Oznámení závad, poruch a havárií staveb

(1) Stavebník, zhotovitel, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, dozor projektanta, technický dozor stavebníka, autorizovaný inspektor a vlastník stavby jsou povinni bezodkladně oznamovat příslušnému stavebnímu úřadu a Nejvyššímu stavebnímu úřadu prostřednictvím systému stavebně technické prevence výskyt závady, poruchy nebo havárie stavby a výsledky šetření jejich příčin, došlo-li při nich ke ztrátám na životech, k ohrožení života osob nebo zvířat nebo ke značným majetkovým škodám. Oznámení musí obsahovat zejména místo, čas, popis oznamované události a jejích důsledků, povahu stavby, popřípadě další okolnosti důležité pro správné posouzení příčin; nezabývá se hodnocením anebo posuzováním viny nebo odpovědnosti.

(2) Rozsah systému stavebně technické prevence a rozsah a způsob oznamování výskytu závady, poruchy nebo havárie a výsledku šetření jejich příčin stanoví prováděcí právní předpis.

**ČÁST PÁTÁ
VYVLASTNĚNÍ**

§ 170

Účely vyvlastnění

(1) Práva k pozemkům a stavbám potřebná pro uskutečnění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření lze odejmout nebo omezit, jde-li o

- a) veřejně prospěšnou stavbu,
- b) veřejně prospěšné opatření,
- c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- d) asanaci území.

(2) Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo opatření nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

(3) Odejmutí nebo omezení práva podle odstavce 1 se vztahuje také na plochy nezbytné k zajištění výstavby nebo k uskutečnění opatření a vytvoření ochranného pásma.

(4) Stavební úřad vede řízení o vyvlastnění podle jiného právního předpisu⁵⁰⁾.

ČÁST ŠESTÁ STAVEBNÍ ŘÁD

Hlava I

Obecná a společná ustanovení

§ 171

Záměry podléhají povolení stavebního úřadu s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví tento zákon.

§ 172

Způsob podání a forma žádosti

(1) Žádost podle této části se podává na předepsaném formuláři písemně nebo elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka.

(2) Je-li přílohou žádosti elektronický dokument vedený v evidenci elektronických dokumentací, může žadatel na tento dokument v žádosti odkázat namísto jeho přiložení, nestanoví-li se v této části jinak.

(3) Formulář žádosti stanoví prováděcí právní předpis.

§ 173

Evidence stavebních postupů

(1) Stavební úřad eviduje veškeré úkony a vkládá veškeré písemnosti do evidence řízení a jiných postupů (dále jen „evidence stavebních postupů“).

(2) Dotčeným orgánům se doručuje prostřednictvím informačního systému evidence stavebních postupů. Písemnost je doručena dnem, kdy ji stavební úřad vloží do evidence stavebních postupů.

Hlava II

Úkony před zahájením řízení

Díl 1

Předběžná informace

§ 174

(1) Stavební úřad poskytne v rámci své působnosti na žádost do 30 dnů předběžnou informaci

⁵⁰⁾ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

- a) o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- b) o nezbytnosti povolení záměru a jeho kolaudace,
- c) podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět,
- d) o dotčených orgánech ve vztahu k jím předloženému záměru.

(2) Žadatel v žádosti uvede konkrétní požadavky na informaci a konkrétní údaje o svém záměru, zejména účel a technické provedení záměru.

Díl 2

Vyjádření, koordinované vyjádření a závazné stanovisko dotčeného orgánu

§ 175

(1) Ve vyjádření, koordinovaném vyjádření nebo v závazném stanovisku dotčený orgán souhrně uvede, zda je záměr z hlediska jím chráněných veřejných zájmů přípustný. Koordinované vyjádření zahrnuje požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které dotčený orgán hájí podle jiných právních předpisů.

(2) Žádost o vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko, jejíž přílohou je dokumentace pro povolení záměru musí obsahovat také identifikační údaje žadatele a identifikační údaje o záměru.

§ 176

Lhůta pro vydání

(1) Dotčený orgán vydá do 30 dnů ode dne doručení žádosti své vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko k záměru z hlediska jím chráněných veřejných zájmů. Tuto lhůtu může dotčený orgán prodloužit až o 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvlášť složitý případ.

(2) O prodloužení lhůty vydá dotčený orgán usnesení, které se pouze poznamenává do spisu, a o této skutečnosti vyrozumí žadatele.

(3) Nevydá-li dotčený orgán vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání, platí, že k záměru nemá připomínky a z hlediska jím chráněných veřejných zájmů se záměrem souhlasí.

§ 177

Uplatnění vyjádření a stanovisek a vázanost dotčených orgánů

(1) Vyjádření, koordinované vyjádření a závazné stanovisko dotčeného orgánu, popřípadě jejich doplnění, musí být uplatněna nejpozději při ústním jednání, případně při veřejném ústním jednání, a nebylo-li nařízeno ve lhůtě stanovené v oznámení o zahájení řízení. K později uplatněnému vyjádření, koordinovanému vyjádření nebo závaznému stanovisku, popřípadě jejich doplnění, stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro vydání rozhodnutí o povolení.

(2) Dotčený orgán je vázán svým předchozím vyjádřením, koordinovaným vyjádřením nebo závazným stanoviskem. Nové vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko může dotčený orgán v téže věci uplatňovat pouze na základě nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve.

(3) K vyjádření, koordinovanému vyjádření nebo závaznému stanovisku ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v územně plánovací dokumentaci nebo v územním opatření, se nepřihlíží.

Díl 3

Vyjádření vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury

§ 178

Žádost

(1) Žádost o vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury z hlediska možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem musí obsahovat identifikační údaje žadatele a identifikační údaje o záměru.

(2) Přílohou žádosti je vždy dokumentace pro povolení záměru.

§ 179

Lhůta a způsob doručení

(1) Vlastník veřejné dopravní a technické infrastruktury vydá do 30 dnů ode dne doručení žádosti vyjádření k záměru z hlediska možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem; tato lhůta běží ode dne doručení úplné žádosti. Nevydá-li vlastník veřejné dopravní a technické infrastruktury vyjádření v uvedené lhůtě, platí, že k záměru nemá připomínky a se záměrem souhlasí.

(2) Má-li vlastník veřejné dopravní a technické infrastruktury zřízen přístup k datovému rozhraní portálu stavebníka, může doručit své vyjádření jeho vložení do evidence správních úkonů prostřednictvím portálu stavebníka.

§ 180

Úkony správce nebo provozovatele

Za vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury činí úkony § její správce nebo provozovatel v rozsahu, v jakém plní editační povinnost správce technické infrastruktury, podle seznamu editorů digitálních technických map krajů vedeného na základě zákona o zeměměřictví.

Hlava III
Řízení o povolení záměru

Díl 1
Obecná ustanovení o řízení

§ 181
Účastníci řízení

Účastníky řízení jsou pouze

- a) stavebník,
- b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,
- c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,
- e) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

§ 182
Společenství vlastníků jednotek

Je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek⁵¹⁾, je společenství vlastníků jednotek zástupcem vlastníků jednotek, kteří jsou účastníky řízení. Oznáme-li to zastoupený vlastník jednotky stavebnímu úřadu, jeho zastoupení společenstvím vlastníků jednotek zaniká okamžikem doručení oznámení. Ustanovení § 34 správního řádu platí obdobně.

§ 183
Žádost

(1) Žádost na povolení záměru obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu

- a) základní údaje o záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění,
- b) identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit,
- c) dobu trvání u dočasné stavby, lhůtu a způsob pro její odstranění a způsob následné úpravy území,
- d) údaje o nezbytnosti posouzení vlivu záměru na životní prostředí.

(2) K žádosti stavebník připojí

- a) dokumentaci pro povolení záměru zpracovanou projektantem, nestanoví-li tento zákon jinak,
- b) plánovací smlouvu, je-li uzavřena,
- c) souhlas vlastníka podle

⁵¹⁾ § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

d) souhlas účastníků řízení se záměrem, pokud žádá o vydání povolení ve zrychleném řízení,

e) vyjádření, koordinované vyjádření, závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů, jsou-li vyžadována tímto nebo jiným zákonem,

f) vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě,

g) závěr zjišťovacího řízení, že záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posouzení vlivů na životní prostředí, byl-li vydán,

h) návrh plánu kontrolních prohlídek,

i) další podklady vyžadované jinými právními předpisy.

(3) Při výzvě k odstranění vad žádosti postupuje stavební úřad tak, aby mohly být všechny vady odstraněny najednou, je-li to možné. Opětovně může stavební úřad vyzvat k odstranění vad žádosti pouze v případě, že vyšly najevo nové skutečnosti nebo byly předloženy nové podklady, se kterými opakovaná výzva souvisí.

§ 184

Informování obce

(1) O podané žádosti informuje stavební úřad obec, na jejímž území bude záměr uskutečněn, prostřednictvím portálu stavebníka.

(2) Obec je oprávněna ode dne oznámení podle odst. 1 nahlížet prostřednictvím portálu stavebníka do dokumentace pro povolení záměru.

§ 185

Dokumentace pro povolení záměru

(1) Pokud tento zákon vyžaduje, aby přílohou žádosti byla dokumentace pro povolení záměru zpracovaná projektantem, vloží žadatel tuto dokumentaci do evidence elektronických dokumentací a v žádosti na ni odkáže; odkaz lze učinit i v rámci žádosti, která není činěna prostřednictvím portálu stavebníka.

(2) Pokud není k žádosti připojena úplná dokumentace pro povolení záměru, stavební úřad do 10 dnů řízení zastaví. Usnesení o zastavení řízení se doručuje pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat.

§ 186

Závěr zjišťovacího řízení

(1) V případě záměru, pro který byl vydán závěr zjišťovacího řízení podle jiného právního předpisu⁵²⁾, že záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí, stavební úřad ověří, zda nedošlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na

⁵²⁾ § 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 pozdějších předpisů. § 45h až 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

životní prostředí. Stavební úřad zejména ověří, zda nedošlo ke zvýšení kapacity a rozsahu záměru nebo ke změně jeho technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání.

(2) Pokud stavební úřad na základě ověření podle odstavce 1 dojde k závěru, že došlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, vyzve stavebníka k předložení oznámení záměru podle zvláštního zákona⁵³⁾. V takovém případě stavební úřad řízení přeruší a postupuje podle ustanovení jiného právního předpisu.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

§ 187

Souhlas vlastníka

(1) Je-li stavebník vlastníkem pozemku nebo stavby, na nichž má být záměr uskutečněn, nebo je-li oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, ověří stavební úřad tuto skutečnost z katastru nemovitostí. Pokud vlastnické právo, právo stavby nebo služebnosti nelze ověřit z katastru nemovitostí, doloží stavebník toto právo čestným prohlášením.

(2) Není-li stavebník vlastníkem pozemku nebo stavby, na nichž má být záměr povolen, a není-li ani oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, dokládá stavebník souhlas vlastníka pozemku nebo stavby, který je zapsán v katastru nemovitostí ke dni podání žádosti o povolení záměru.

(3) Souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace a musí obsahovat jméno, příjmení, trvalé bydliště a vlastnoruční podpis vlastníka pozemku nebo stavby, na nichž má být záměr povolen, nebo oprávněného k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti.

(4) K souhlasu vlastníka pozemku nebo stavby, která je v podílovém spoluvlastnictví, je třeba souhlas dvouřetinové většiny podílových spoluvlastníků podle výše jejich podílů; v případě bytového spoluvlastnictví postačí pouze souhlas společenství vlastníků jednotek, nebo správce, pokud společenství vlastníků jednotek nevzniklo.

(5) Souhlas není potřeba, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro záměr stanoven účel vyvlastnění zákonem.

§ 188

Oznámení o zahájení řízení

(1) O zahájení řízení stavební úřad vyrozumí účastníky řízení, dotčené orgány a projektanta. V oznámení uvede, jakým způsobem se mohou účastníci řízení se záměrem seznámit a zda, případně kdy bude ve věci nařízeno ústní jednání anebo veřejné ústní jednání, a zda bude ústní jednání spojeno s ohledáním na místě.

(2) Oznámení o zahájení řízení obsahuje také poučení o podmínkách pro uplatňování námitek účastníků řízení, případně připomínek veřejnosti.

(3) Účastníci řízení podle § 181 písm. d) se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru.

⁵³⁾ § 6 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 pozdějších předpisů.

(4) V řízení s velkým počtem účastníků⁵⁴⁾ se oznámení o zahájení řízení a další písemnosti doručují účastníkům řízení podle § 181 písm. a), b) a c) jednotlivě.

(5) U záměru zasahujícího do území několika obcí se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení oznamují rovněž vyvěšením na úředních deskách všech těchto obcí.

§ 189

Ustanovení opatrovníka

Pokud nastane skutečnost podle správního řádu, která zakládá povinnost ustanovit opatrovníka účastníkovi řízení, stavební úřad opatrovníka ustanoví do 30 dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozví.

§ 190

Ústní jednání

(1) Nařídí-li stavební úřad ústní jednání, vyzoví účastníky řízení a dotčené orgány o termínu jeho konání nejméně 15 dnů předem. Nebude-li nařízeno ústní jednání, stavební úřad v oznámení o zahájení řízení určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy mohou účastníci řízení podat námítky.

(2) V případě záměru v území, ve kterém nebyl vydán územní plán obce, a záměrů EIA nařídí stavební úřad vždy veřejné ústní jednání. Konání veřejného ústního jednání se oznamuje veřejnou vyhláškou a může být stanoveno nejdříve po uplynutí 30 dnů ode dne doručení veřejnou vyhláškou; po tuto dobu stavební úřad umožní každému nahlédnout do podkladů pro vydání rozhodnutí.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

§ 191

Námítky účastníků řízení

(1) Námítky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, případně při veřejném ústním jednání, a nebylo-li nařízeno ve lhůtě stanovené v oznámení o zahájení řízení. K později uplatněným námitkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve.

(2) Účastníci řízení mohou uplatňovat námítky směřující k hájení jejich procesních práv; další námítky pouze v rozsahu uvedeném v odstavci 3.

(3) Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitku pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle § 181 písm. c) a d) se může uplatňovat námitku pouze v rozsahu přímého dotčení svých vlastnických nebo jiných věcných práv k pozemku nebo stavbě na něm. Účastník řízení podle § 181 písm. e) se může vyjádřit k záměru pouze v rozsahu, v jakém se projednávaný záměr dotýká jeho předmětu činnosti. Účastník řízení je povinen v námitce uvést skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení a důvody podání námítky.

⁵⁴⁾ § 144 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

§ 192

Námítky o existenci nebo rozsahu věcných práv

(1) V případě námítky týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv stavební úřad řízení přeruší a vyzve účastníka řízení, který takovou námitku uplatnil, aby ji uplatnil ve stanovené lhůtě u soudu.

(2) Není-li ve stanovené lhůtě zahájeno soudní řízení ve věci existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv, stavební úřad námitku posoudí.

(3) Zákládá-li námitka podle odst. 1 pochybnost o existenci nebo rozsahu vlastnického nebo jiného věcného práva, stavební úřad řízení zastaví. V opačném případě k námitce nepřihlíží.

§ 193

Připomínky veřejnosti

Je-li nařízeno veřejné ústní jednání, může každý uplatnit připomínky, a to nejpozději na tomto jednání. K později uplatněným připomínkám stavební úřad přihlédne a vyhodnotí je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit připomínku dříve.

§ 194

Posuzování záměru

(1) Stavební úřad v řízení posuzuje v rozsahu dokumentace pro povolení záměru, zda je záměr v souladu s

- a) územně plánovací dokumentací a vymezením zastavěného území,
- b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu, a
- f) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

(2) Krajský stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy v rozsahu jeho působnosti stanovené těmito právními předpisy a na základě vyjádření a závazných stanovisek dotčených orgánů. Obecní stavební úřad posuzuje soulad záměru s požadavky jiných právních předpisů podle koordinovaného vyjádření krajského stavebního úřadu.

§ 195

Vyjádření stavebníka

(1) Zjistí-li stavební úřad důvod, který znemožňuje žádosti vyhovět, vyrozumí o tom stavebníka a sdělí mu, z jakého důvodu nelze žádosti vyhovět. Spolu s vyrozuměním vyzve

stavebníka, aby se ve stanovené lhůtě k tomuto důvodu vyjádřil; za tímto účelem může řízení přerušit.

(2) Zůstane-li důvod, který znemožňuje žádosti vyhovět, i přes vyjádření stavebníka nezměněn, neprovádí stavební úřad další úkony a žádost zamítne.

(3) Vyrozumění podle odstavce 1 může stavební úřad spojit i s jiným úkonem v řízení.

§ 196

Lhůta pro vydání rozhodnutí

(1) Stavební úřad rozhodne o žádosti nejpozději do

- a) 30 dnů od zahájení řízení v případě jednoduché stavby,
- b) 60 dnů od zahájení řízení v ostatních případech.

(2) Lhůty podle odstavce 1 může stavební úřad před jejich uplynutím usnesením prodloužit

a) až o 30 dnů, nebo

b) až o 60 dnů v řízení s velkým počtem účastníků, v řízení o povolení záměru EIA, je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo je-li třeba doručovat do ciziny.

(3) V usnesení o prodloužení lhůty stavební úřad uvede, z jakých důvodů nelze rozhodnout ve lhůtách podle odstavce 1; toto usnesení stavební úřad poznamená pouze do spisu a vyrozumí o prodloužení lhůty pouze stavebníka.

(4) Lhůta pro vydání rozhodnutí se v případě přerušení řízení z důvodů vad žádosti přerušuje a začne znovu běžet od počátku po jejich odstranění.

(5) Ustanovení § 71 odst. 3 správního řádu se nepoužije.

§ 197

Změna příslušnosti v případě nečinnosti

(1) Nevydá-li obecní stavební úřad rozhodnutí o povolení ve stanovené lhůtě, rozhodne namísto nečinného obecního stavebního úřadu nadřízený krajský stavební úřad.

(2) Obecní stavební úřad neprodleně po uplynutí lhůty pro vydání rozhodnutí předá spis se svým stanoviskem krajskému stavebnímu úřadu a vyrozumí o tom účastníky řízení.

(3) Nadřízený krajský stavební úřad vydá rozhodnutí o povolení ve lhůtě pro vydání rozhodnutí.

§ 198

Povolení

(1) V rozhodnutí o povolení záměru stavební úřad

a) povolí záměr,

b) vymezí pozemky pro jeho realizaci, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků a stanoví podmínky pro jeho umístění a provedení a podmínky zajišťující komplexnost, věcnou a časovou koordinaci záměru, a pokud je to třeba, i pro jeho užívání,

c) stanoví podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 128, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

(2) Po nabytí právní moci rozhodnutí o 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.

(3) Pro doručování rozhodnutí o povolení platí § 188 odst. 3 obdobně. Současně se o vydání rozhodnutí o povolení vyrozumí projektant.

§ 199

Povolení stavby nebo zařízení

(1) Rozhodnutí o povolení stavby nebo zařízení nevyžadují drobné stavby.

(2) Rozhodnutí o povolení stavby nebo zařízení kromě obecných náležitostí uvedených v § 198 dále obsahuje

a) druh a účel povolované stavby,

b) katastrální území a parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba umísťuje,

c) umístění stavby na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb,

d) určení prostorového řešení stavby, zejména půdorysnou velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o její kapacitě,

e) podmínky pro povolení stavby,

f) vymezení území dotčeného vlivem stavby.

(3) Stavební úřad v povolení podle okolností stanoví také

a) u dočasné stavby dobu trvání, lhůtu a způsob pro její odstranění a způsob následné úpravy území,

b) u jednoduché stavby účel užívání a případné další podmínky užívání,

c) opatření na sousedním pozemku z důvodů realizace stavby,

d) fáze výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby.

(4) K ověření funkčnosti záměru může stavební úřad zároveň s povolením uložit po dobu 1 roku provedení zkušebního provozu.

§ 200

Zrychlené řízení

(1) Stavební úřad vydá rozhodnutí o povolení stavby jako první úkon v řízení pokud

a) má obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn, vydán územní plán,

b) nejedná se o záměr EIA,

c) stavba splňuje požadavky uvedené v § 194, a

d) stavebník podal bezvadnou žádost, včetně příloh, a doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem.

(2) Rozhodnutí o povolení záměru vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

(3) Pokud nejsou splněny podmínky pro vydání povolení ve zrychleném řízení, stavební úřad postupuje podle ustanovení hlavy III.

§ 201

Platnost povolení

(1) Rozhodnutí o povolení platí 2 roky od dne právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let.

(2) Povolení nepozbývá platnosti, jestliže provádění záměru bylo zahájeno v době jeho platnosti. Povolení pozbývá platnosti také dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští; to neplatí, jestliže provádění záměru již bylo zahájeno.

(3) Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě odůvodněné žádosti stavebníka podané před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o další 2 roky. Platnost povolení nezanikne, dokud o žádosti není pravomocně rozhodnuto,

(4) Stavební úřad v řízení o prodloužení platnosti zkoumá, zda nedošlo ke změně podmínek, za kterých bylo povolení vydáno. Doplnění podkladů si stavební úřad vyžádá od stavebníka pouze v rozsahu změněných podmínek. Pokud stavební úřad dojde k závěru, že od vydání povolení nedošlo k takové změně podmínek, která by vyžadovala doplnění podkladů, může prodloužit dobu platnosti povolení rozhodnutím jako prvním úkonem stavebního úřadu v řízení.

(5) Na řízení o prodloužení platnosti povolení se použijí ustanovení o řízení o povolení záměru přiměřeně s tím, že veřejné ústní jednání se nekoná a závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, námitky účastníků řízení a připomínky veřejnosti lze podat ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení oznámení o zahájení řízení.

§ 202

Přechod povolení

Práva a povinnosti z povolení přecházejí na právního nástupce stavebníka. O této skutečnosti stavebník vyrozumí stavební úřad.

§ 203

Změna a zrušení povolení

(1) Pravomocné povolení lze změnit nebo zrušit na žádost stavebníka nebo z moci úřední v řízení o povolení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

(2) Povolení lze změnit na základě odůvodněné žádosti stavebníka, vlastníka stavby, případně jiné oprávněné osoby. Návrh na změnu rozhodnutí o povolení projedná stavební úřad v rozsahu této změny. Platnost původního rozhodnutí o povolení není dotčena, pokud není současně na žádost stavebníka rozhodnuto o změně jeho platnosti.

(3) Na řízení o změně nebo zrušení rozhodnutí o povolení se přiměřeně použijí ustanovení o řízení o povolení.

Díl 2

Řízení o odvolání

§ 204

(1) Jestliže odvolací správní orgán dojde k závěru, že napadené rozhodnutí je v rozporu s právními předpisy nebo, že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část

- a) zruší a řízení zastaví,
- b) změní.

(2) Rozhodnutí v odvolacím řízení vydá odvolací správní orgán ve lhůtě podle § 196. Nebude-li v této lhůtě rozhodnuto, odvolací správní orgán o tom vyrozumí nadřízený správní orgán nejpozději do 3 dnů po uplynutí lhůty; ustanovení § 197 se nepoužije.

(3) Ne-li v tomto díle stanoveno jinak, použijí se na řízení o odvolání ustanovení dílu 1 s výjimkou ustanovení o zrychleném řízení a změny příslušnosti v případě nečinnosti.

§ 205

Postup odvolacího orgánu

(1) Pokud je odvolání podáno účastníkem řízení, který udělil souhlas vlastníka s povolením záměru, odvolací správní orgán nepřihlíží k části obsahu odvolání, která směřuje proti tomu, s čím účastník řízení souhlasil.

(2) Odvolací správní orgán nepřihlíží k části obsahu odvolání, která směřuje k věci, ke které mohl odvolatel uplatnit námitku dříve.

Díl 3

Záměr EIA

Oddíl 1

Řízení s posouzením vlivů

§ 206

(1) Pokud stavebník podá žádost o povolení záměru v řízení s posouzením vlivů, provede posouzení vlivů záměru na životní prostředí stavební úřad v rámci řízení o povolení záměru⁵⁵⁾. Návrh na povolení záměru v řízení s posouzením vlivů nelze podat, jedná-li se o záměr vyžadující jednotné závazné stanovisko k zásahu do přírody a krajiny podle jiného

⁵⁵⁾ § 3 písm. l) 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 pozdějších předpisů.

právního předpisu a záměr EIA, který může mít významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

(2) V řízení s posouzením vlivů se postupuje podle tohoto zákona, nestanoví-li tento díl nebo § 3, § 9, § 9b až 9e, § 18 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí jinak.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

§ 207

Účastníci řízení

Účastníky řízení s posouzením vlivů jsou osoby uvedené v § 181.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

§ 208

Žádost

(1) K žádosti o povolení připojí stavebník také dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí⁵⁶⁾ (dále jen „dokumentace EIA“).

(2) Je-li předmětem řízení s posouzením vlivů pouze část nebo etapa záměru EIA zpracovává se dokumentace EIA k celému záměru.

(3) Pokud není k žádosti připojena úplná dokumentace pro povolení záměru nebo dokumentace EIA, stavební úřad do 10 dnů řízení zastaví. Usnesení o zastavení řízení se doručuje pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

§ 209

Posudek

(1) Stavební úřad zajistí zpracování posudku o vlivu záměru na životní prostředí (dále jen „posudek“) osobou k tomu oprávněnou podle jiného právního předpisu (dále jen „zpracovatel posudku“), doručí zpracovateli posudku dokumentaci EIA a stanoví mu lhůtu pro předložení posudku, která nesmí být delší než 60 dnů ode dne, kdy mu byly doručeny podklady podle odstavce 2. Tuto lhůtu může stavební úřad v odůvodněných případech na žádost zpracovatele posudku prodloužit, nejdéle však o dalších 20 dnů.

(2) Námitky účastníků řízení, vyjádření, závazná stanoviska dotčených orgánů a připomínky veřejnosti k záměru a dokumentaci EIA, včetně vyjádření dotčeného státu při mezistátním posuzování, doručí stavební úřad bezodkladně zpracovateli posudku.

(3) Zpracovatel posudku zašle posudek stavebnímu úřadu ve stanovené lhůtě. Pokud posudek nespĺňuje náležitosti stanovené jiným právním předpisem, stavební úřad jej vrátí do 10 pracovních dnů ode dne obdržení zpracovateli posudku k doplnění nebo přepracování a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu; současně o tomto postupu vyrozumí účastníky řízení.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

⁵⁶⁾ Příloha č. 4 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 pozdějších předpisů.

§ 210
Přerušeni řízení

Stavební úřad přeruší řízení o povolení záměru EIA také

- a) po dobu zpracování posudku,
- b) do doby předložení doplněného nebo přepracovaného posudku.

§ 211
Rozhodnutí

(1) Součástí výroku rozhodnutí v řízení s posouzením vlivů jsou také podmínky pro fázi přípravy záměru, realizace záměru, provozu záměru, popřípadě podmínky pro fázi ukončení provozu záměru za účelem prevence, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzace negativních vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví a podmínky pro monitorování a rozbor vlivů záměru na životní prostředí přiměřené povaze, umístění a rozsahu záměru a významnosti jeho vlivů na životní prostředí; tyto podmínky se vztahují k záměru jako celku.

(2) Součástí odůvodnění rozhodnutí v řízení s posouzením vlivů je také

- a) závěr o významných vlivech záměru na životní prostředí,
- b) vypořádání připomínek veřejnosti,
- c) vypořádání vyjádření dotčeného státu při mezistátním posuzování,
- d) popis opatření k vyloučení, snížení, prevenci nebo monitorování významných negativních vlivů záměru na životní prostředí.

(3) Vypořádání připomínek veřejnosti se v rozhodnutí uvede pouze v rozsahu, ve kterém je odlišné od vypořádání obsaženého v posudku. V ostatních částech vypořádání stavební úřad v rozhodnutí na posudek odkáže.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052, 31992L0043

Oddíl 2
Samostatné posouzení vlivů

§ 212

(1) Pokud stavebník nepodá pro záměr EIA žádost o povolení záměru s posouzením vlivů, přiloží k žádosti o povolení záměru také dokumentaci EIA, posudek a závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo rozhodnutí podle § 211, pokud byl záměr EIA předmětem posouzení ve smyslu § 208 odst. 2, popřípadě návrh kompenzačních opatření, vyplnou-li ze závazného stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

(2) Pokud došlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, stavební úřad řízení přeruší do předložení závěru zjišťovacího řízení⁵⁷⁾, že záměr nepodléhá posouzení vlivů, nebo nového závazného stanoviska, nejdéle však na 3 roky.

⁵⁷⁾ § 6 a 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 pozdějších předpisů.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

Oddíl 3
Společná ustanovení

§ 213
Změna záměru

V případě změny záměru před dokončením se § 212 odst. 2 použije obdobně.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

§ 214
Prodloužení platnosti povolení

Platnost povolení záměru lze prodloužit, jen pokud nedošlo ke změnám podmínek v dotčeném území nebo poznatků a metod posuzování, v jejichž důsledku by záměr mohl mít dosud neposouzené významné vlivy na životní prostředí. Součástí žádosti o prodloužení platnosti povolení je popis aktuálního stavu dotčeného území včetně souhrnu změn oproti stavu v době povolení záměru.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

Díl 4
Nestavební záměr

Oddíl 1

Změna využití území

§ 215
Změny vyžadující povolení

Povolení změny využití území vyžadují

- a) terénní úpravy,
- b) stanovení dobývacího prostoru,
- c) odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy,
- d) veřejná a neveřejná pohřebiště,
- e) změny druhu pozemku²⁹⁾ nebo způsobu využití pozemků⁵⁸⁾, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami,
- f) úpravy pozemku, které mají vliv na schopnost vsakování vody.

§ 216
Změny nevyžadující povolení

(1) Povolení změny využití území nevyžadují

⁵⁸⁾ Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

a) terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady,

b) odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí, nebo se zvláště nebezpečnými a nebezpečnými látkami podle vodního zákona,

c) změny druhu pozemku²⁹⁾ nebo způsobu využití pozemků⁵⁸⁾ o výměře do 300 m²,

d) terénní úpravy v přirozených korytech vodních toků a na pozemcích sousedících s nimi, jimiž se podstatně nemění přirozená koryta vodních toků,

e) úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody, provedené na pozemku stavby pro bydlení nebo rodinnou rekreaci, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejsou v rozporu s územně plánovací dokumentací, a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejich provedení bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku stavby pro bydlení nebo rodinnou rekreaci,

g) plochy určené k ničení výbušnin, pokud nejsou stavbami.

(2) Ustanovení odstavce 2 se nevztahuje na

a) území, na kterých se prokazatelně nalézají archeologické nálezy,

b) záměry EIA,

c) záměry ve zvláště chráněných územích a evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech a evropsky významných lokalitách a ptačích oblastech.

§ 217

Povolení změny využití území

(1) V povolení změny využití území stavební úřad určí nový způsob užívání pozemku a stanoví podmínky jeho využití.

(2) Rozhodnutí o povolení změny využití území kromě obecných náležitostí uvedených v § 199 dále obsahuje

a) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se změna využití týká,

b) plošné vymezení a určení nového využití území.

Oddíl 2

Dělení nebo scelování pozemků

§ 218

Podmínky

(1) Rozhodnutí o povolení dělení nebo scelování pozemků může stavební úřad vydat pouze na základě žádosti podané všemi vlastníky všech dotčených pozemků, které jsou předmětem povolení.

(2) K žádosti o povolení dělení nebo scelování pozemků se namísto projektové dokumentace přikládá celková situace v měřítku katastrální mapy, včetně prarcelních čísel se zakreslením požadovaného dělení nebo scelování pozemků s vyznačením přístupu z veřejné komunikace ke všem pozemkům.

(3) Povolení dělení nebo scelování pozemků se nevyžaduje, pokud podmínky pro dělení nebo scelování pozemků jsou dány územním plánem nebo regulačním plánem, povolením nebo rozhodnutím podle jiného právního předpisu. Tuto skutečnost stavební úřad osvědčí na žádost podanou všemi vlastníky všech dotčených pozemků.

§ 219

Povolení dělení nebo scelování pozemků

(1) V povolení dělení nebo scelování pozemků stavební úřad stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků.

(2) Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, stavební úřad vydá povolení dělení nebo scelování pozemků jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

(3) Rozhodnutí o povolení dělení nebo scelování pozemků kromě obecných náležitostí uvedených v § 199 dále obsahuje

a) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se dělení nebo scelení týká,

b) určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku.

(4) Povolení dělení nebo scelování pozemků platí na dobu neurčitou. Povolení pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští. Povolení pozbývá platnosti také dnem právní moci nového povolení o dělení nebo scelování pozemků, které ho nahrazuje.

Oddíl 3

Stanovení ochranného pásma

§ 220

Podmínky

(1) K ochraně stavby, zařízení nebo pozemku před negativními účinky okolí nebo k ochraně stavby, zařízení nebo pozemku před jejich negativními účinky lze vymezit ochranné pásmo.

(2) Rozhodnutí o ochranném pásmu může stavební úřad vydat na základě žádosti nebo z moci úřední. Stanovit ochranné pásmo lze současně s povolením záměru nebo s povolením o změně využití území.

(3) Stavební úřad může podle § 140 správního řádu na žádost účastníka řízení nebo z moci úřední usnesením spojit řízení o stanovení ochranného pásma s řízením o povolení záměru.

(4) Rozhodnutí o ochranném pásmu se nevydává, jestliže podmínky ochrany jsou stanoveny jiným právním předpisem nebo na jeho základě. Vznik ochranného pásma podle jiného právního předpisu tím není dotčen.

§ 221

Rozhodnutí o stanovení ochranného pásma

(1) V rozhodnutí o stanovení ochranného pásma stavební úřad stanoví podmínky pro ochranu

- a) stavby, zařízení nebo pozemku před negativními účinky okolí, nebo
- b) okolí stavby, zařízení nebo pozemku před jejími negativními účinky.

(2) Rozhodnutí o stanovení ochranného pásma kromě obecných náležitostí uvedených § 199 dále obsahuje

- a) označení chráněné stavby, zařízení či pozemku, katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se ochranné pásmo zřizuje,
- b) stanovení zákazů nebo omezení některých činností z důvodů ochrany života, veřejného zdraví a životního prostředí před negativními účinky provozu průmyslových, zemědělských, dopravních a jiných staveb nebo z důvodů ochrany staveb a zařízení před negativními vlivy okolí,
- c) dobu platnosti rozhodnutí, pokud je možno ji předem stanovit.

(3) Rozhodnutí o stanovení ochranného pásma lze změnit nebo zrušit na žádost toho, komu z něj vyplývá ochrana nebo povinnost, nebo z moci úřední, vyžaduje-li to veřejný zájem. Z rozhodnutí o stanovení ochranného pásma může stavební úřad na žádost toho, komu z něj vyplývá povinnost, povolit časově omezenou výjimku za účelem uskutečnění jednorázové činnosti, pokud tato činnost není v rozporu s účelem ochranného pásma.

(4) Rozhodnutí o stanovení ochranného pásma platí po dobu trvání stavby nebo zařízení, nestanoví-li stavební úřad jinou lhůtu.

Oddíl 4

Rámcové povolení

§ 222

Obecná ustanovení

(1) Stavební úřad vydá na žádost stavebníka rámcové povolení

- a) v případě souboru staveb v areálu jaderných zařízení, včetně staveb souvisejících, nebo
- b) je-li k povolení záměru příslušný jiný stavební úřad.

(2) Pokud není stanoveno jinak, uplatní se pro vydání rámcového povolení požadavky pro vydání povolení. Při posuzování záměru se ochrana veřejných zájmů uplatní pouze v rozsahu rámcového povolení.

§ 223

Rozsah povolení

(1) Rámcovým povolením stavební úřad pouze vymezí stavební pozemek a v jeho rámci stanoví skladbu, druh a účel staveb a rámcové podmínky pro jejich umístění v maximálních nebo minimálních prostorových parametrech, zejména vnější půdorysné a výškové ohraničení, odstupové vzdálenosti staveb od hranic pozemků a sousedních staveb a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, limitní hodnoty pro vystupy a výstupy.

(2) Na základě rámcového povolení není možné záměr provést. Požadavky tohoto zákona související s provedením a provozem záměru se pro rámcové povolení nepoužije. Ve zbylém rozsahu se záměr povolí rozhodnutím o povolení záměru, které lze vydat jen za podmínek a v souladu s rámcovým povolením stavebního úřadu.

§ 224

Obsah rámcového povolení

Rámcové povolení obsahuje

- a) vymezení areálu jako stavebního pozemku,
- b) údaje o katastrálním území a parcelních číslech a druhu pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se soubor staveb umístí,
- c) stanovení skladby, druhu a účelu staveb,
- d) stanovení minimálních odstupových vzdáleností staveb umístěvaných uvnitř areálu jaderného zařízení od hranice areálu, popřípadě od sousedních staveb mimo areál jaderného zařízení,
- e) vymezení maximální výměry zastavěných ploch pro umístění staveb v areálu jaderného zařízení a maximální výškové omezení staveb uvnitř areálu jaderného zařízení,
- f) stanovení rámcových podmínek napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu, zejména míst napojení a kapacit, limitních požadavků na vstupy a výstupy nezbytné pro realizaci a provoz areálu, a to kapacitních a časových maxim povolených vstupů, například vody, energie a skladovaného paliva, a kapacitních a časových maxim povolených výstupů, například odpadních vod, odpadů, emisí a imisí,
- g) vymezení území dotčeného vlivy stavby,
- h) podle potřeby stanovení dalších podmínek pro projektovou přípravu stavby,
- i) stanovení doby platnosti,
- j) u dočasných staveb stanovení lhůty pro jejich odstranění.

Díl 5

Změna záměru před dokončením

§ 225

(1) Změna záměru před jeho dokončením je změna v provádění záměru oproti jeho povolení nebo oproti dokumentaci pro povolení stavby ověřené stavebním úřadem.

(2) Změnu záměru oproti povolenému záměru lze realizovat jen na základě povolení. Stavební úřad, jenž záměr povolil, rozhodne na základě žádosti stavebníka o změnu záměru

před dokončením. Žádost lze podat po nabytí právní moci rozhodnutí o povolení záměru a kdykoli v průběhu realizace záměru.

(3) Změna záměru spočívající v nepodstatných odchylkách od ověřené projektové dokumentace podle § 156 odst. 2 písm. a), c) a d), při kterých se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby a nedochází k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti, se projedná v kolaudačním řízení.

(4) V žádosti o změnu záměru před dokončením stavebník kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede popis změn a připojí dokumentaci pro povolení záměru s vyznačením zamýšlených změn a připojí vyjádření, koordinovaná vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem.

(5) Pokud se změna záměru nedotýká práv účastníků řízení, chráněných veřejných zájmů a nepodléhá posouzení vlivu na životní prostředí, může stavební úřad vydat povolení jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

Hlava IV

Výjimky z požadavků na výstavbu

§ 226

Žádost

(1) Žádost o výjimku z požadavků na výstavbu kromě obecných náležitostí podle správního řádu obsahuje základní údaje o záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, uvedení, o jakou výjimku se žádá a její odůvodnění.

(2) K žádosti žadatel připojí vyjádření, koordinovaná vyjádření, závazná stanoviska nebo rozhodnutí dotčených orgánů, které hájí zájmy podle jiných právních předpisů, kterých se výjimka týká.

§ 227

Řízení o výjimce z požadavků na výstavbu

(1) O výjimce z požadavků na výstavbu rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci. Žádost o výjimku musí být řádně odůvodněna. Pokud žádost není řádně odůvodněna, stavební úřad řízení zastaví do 10 dnů ode dne jeho zahájení. Usnesení o zastavení řízení se doručuje pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat.

(2) Stavební úřad může podle § 140 správního řádu na požádání účastníka řízení nebo z moci úřední usnesením spojit řízení o výjimce z požadavků na výstavbu s řízením o povolení záměru.

(3) V řízení o výjimce z požadavků na výstavbu se postupuje podle tohoto zákona, nestanoví-li tato hlava jinak. Účastníky řízení o výjimce z požadavků na výstavbu jsou účastníci podle § 181 písm. a), c) a d).

Hlava V

Náhrada za majetkovou újmu

§ 228

(1) Vlastníkovi pozemku, stavby nebo zařízení, jehož práva k pozemku, stavbě nebo zařízení byla stanovením ochranného pásma omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada.

(2) Náhradu za omezení práv k pozemku, stavbě nebo zařízení stanovením ochranného pásma je povinen poskytnout vlastník stavby, pro níž bylo ochranné pásmo stanoveno. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

(3) Vlastníkovi pozemku, stavby nebo zařízení, kterému vznikla majetková újma v důsledku zrušení nebo změny rozhodnutí o povolení záměru stavebním úřadem z moci úřední v řízení o povolení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu záměru v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.

(4) Povinnost poskytnout náhradu podle odst. 3 má obec, nebo stát, jejichž orgány rozhodnutí o povolení záměru změnilo nebo zrušilo. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

(4) Náhrada se poskytuje v penězích. Místo peněžité náhrady lze na základě dohody poskytnout vlastníkovi jiný pozemek nebo stavbu; právo na vyrovnání rozdílu mezi výši peněžité náhrady a hodnotou náhradního pozemku nebo stavby tím není dotčeno.

Hlava VI Řízení o užívání

Díl 1 Kolaudační řízení

§ 229 Kolaudace

(1) Stavbu, která vyžaduje vydání povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

(2) Kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou staveb uvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu odstavci 1 písm. a), b) a c).

(3) Stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, lze užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s povolením stavby.

(4) Kolaudační rozhodnutí vydává ten stavební úřad, který vydal rozhodnutí o povolení stavby.

§ 230 Účastníci řízení

Účastníky kolaudačního řízení jsou pouze stavebník a vlastník stavby.

§ 231

Žádost

(1) Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu identifikační číslo stavby, předpokládaný termín dokončení stavby a popis odchylek od dokumentace pro povolení stavby

(2) K žádosti stavebník připojí

a) dokumentaci pro provádění stavby, došlo-li k odchylce od dokumentace pro povolení stavby,

b) údaje o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu⁵⁹⁾ údaje o adresním místě²⁴⁾,

c) geometrický plán, jde-li o stavbu evidovanou v katastru nemovitostí anebo bylo-li povoleno dělení nebo scelování pozemků,

d) vyjádření, koordinovaná vyjádření, závazná stanoviska, rozhodnutí dotčených orgánů a osob, jsou-li vyžadována jiným právním předpisem,

e) vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných jinými právními předpisy,

f) vyhodnocení zkušebního provozu, v případě jeho nařízení nebo povolení,

g) geodetické zaměření stavby technické a dopravní infrastruktury,

h) průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem⁴⁴⁾.

CELEX 32010L0031

§ 232

Posuzování žádosti

(1) V kolaudačním řízení stavební úřad posoudí, zda skutečné provedení stavby, případně její části schopné samostatného užívání, je v souladu s povolením.

(2) Stavební úřad posoudí nepodstatné odchylky od ověřené projektové dokumentace pro povolení stavby. Nemění-li se jimi půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje se do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby a nedochází k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti, stavební úřad k těmto odchylkám nepřihlíží.

(3) Dojde-li během provádění stavby ke změně technických norem nebo jiných technických předpisů, posuzuje se stavba podle technických norem nebo jiných technických předpisů, které platily v době, kdy byla dokumentace pro povolení stavby ověřena stavebním úřadem.

§ 233

Závěrečná kontrolní prohlídka

(1) V kolaudačním řízení stavební úřad provede závěrečnou kontrolní prohlídku dokončené stavby, je-li to nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby. Závěrečná

⁵⁹⁾ § 3 odst. 1 písm. a) bod 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

kontrolní prohlídka musí být provedena do 30 dnů od podání žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí stavebnímu úřadu. O termínu závěrečné kontrolní prohlídky musí být účastníci řízení vyrozuměni nejméně 10 dnů přede dnem jejího konání.

(2) Je-li k žádosti na vydání kolaudačního rozhodnutí přiložen odborný posudek autorizovaného inspektora o ověření souladu skutečného provedení stavby s jejím povolením a její způsobilosti k užívání, stavební úřad může upustit od závěrečné kontrolní prohlídky.

(3) Vznikla-li realizací stavba, která musí být podle jiného zákona⁶⁰⁾ označena číslem, stavební úřad po provedení závěrečné kontrolní prohlídky vyzve příslušnou obec k přidělení čísla.

§ 234

Kolaudační rozhodnutí

(1) Je-li žádost úplná a jsou-li splněny požadavky podle § 232, stavební úřad ve lhůtě 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky vydá kolaudační rozhodnutí, kterým povolí užívání stavby k určenému účelu, a je-li to zapotřebí, stanoví podmínky pro její užívání, případně určí přiměřenou lhůtu k odstranění drobných nedostatků skutečného provedení stavby zjištěných při kolaudačním řízení.

(2) Kolaudační rozhodnutí obsahuje

- a) identifikační údaje stavebníka,
- b) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,
- c) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,
- d) datum a číslo jednací povolení stavby, na základě kterého byla stavba provedena,
- e) údaje o zkušebním provozu, pokud byl prováděn, popřípadě o předčasném užívání stavby,
- f) datum konání a výsledek závěrečné kontrolní prohlídky,
- g) vymezení účelu užívání stavby,
- h) podmínky pro užívání stavby,
- i) podmínky pro odstranění drobných nedostatků zjištěných při kolaudačním řízení včetně určení přiměřené lhůty k jejich odstranění nebo
- j) podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů.

(3) Neprovádí-li stavební úřad závěrečnou kontrolní prohlídku, vydá kolaudační rozhodnutí jako první úkon stavebního úřadu v řízení do 15 dnů od podání žádosti. Kolaudační rozhodnutí se doručuje účastníkům řízení a dotčeným orgánům.

(4) Kolaudační rozhodnutí lze vydat i pro část stavby schopné samostatného užívání, pokud to neohrozí bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.

Díl 2

⁶⁰⁾ § 31 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Předčasné užívání a zkušební provoz

§ 235

Předčasné užívání

(1) Před dokončením stavby může stavební úřad povolit předčasné užívání stavby nejdéle na dobu 1 roku, je-li stavba schopná samostatného užívání a pokud to neohroží bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.

(2) O předčasném užívání rozhoduje stavební úřad na žádost stavebníka, ve které stavebník doloží, že nedokončená stavba je předčasně užitelná.

(3) Žádost o povolení předčasného užívání stavby obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu identifikační údaje stavby a odůvodnění žádosti. K žádosti je stavebník povinen připojit doklady podle § 231 odst. 2 v rozsahu podle charakteru stavby.

(4) Účastníkem řízení o povolení předčasného užívání je pouze stavebník a vlastník stavby.

§ 236

Zkušební provoz

(1) Zkušebním provozem se ověřuje funkčnost dokončené stavby.

(2) Zkušební provoz stavební úřad povolí na žádost stavebníka.

(3) Žádost o povolení zkušebního provozu obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu identifikační údaje stavby a odůvodnění žádosti. K žádosti stavebník připojí vyjádření, koordinovaná vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů. Stavební úřad nařídí zkušební provoz, pokud byla tato podmínka stanovena v povolení; stavebník je povinen písemně oznámit stavebnímu úřadu dokončení stavby a připojit vyjádření, koordinovaná vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů.

(4) Účastníkem řízení o povolení zkušebního provozu je pouze stavebník a vlastník stavby.

(5) Po ukončení zkušebního provozu podá stavebník žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí. Vyhodnocení výsledků zkušebního provozu je povinnou náležitostí žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.

§ 237

Povolení předčasného užívání a zkušebního provozu

(1) Rozhodnutí o povolení předčasného užívání a zkušebního provozu obsahuje

- a) identifikační údaje stavebníka,
- b) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,
- c) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,
- d) datum a číslo jednacích povolení stavby, na základě kterého byla stavba provedena,
- e) dobu trvání předčasného užívání nebo zkušebního provozu,
- f) podmínky pro předčasné užívání stavby, nebo podmínky pro plynulý přechod zkušebního provozu do běžného užívání.

(2) V rozhodnutí o zkušebním provozu stavební úřad určí dobu trvání zkušebního provozu, nejdéle na dobu 1 roku, podmínky pro plynulý přechod zkušebního provozu do běžného užívání a případně další podmínky podle zvláštních právních předpisů.

(3) Stavební úřad, který předčasné užívání nebo zkušební provoz povolil, může v odůvodněných případech na žádost stavebníka, v případě zkušebního provozu i z moci úřední, rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, stanovenou dobu předčasného užívání, nebo dobu trvání zkušebního provozu, prodloužit před jejím uplynutím nejdéle na dobu 3 let.

Díl 3

Změna v účelu užívání stavby

§ 238

Rekolaudace

(1) Stavbu, která vyžaduje vydání kolaudačního rozhodnutí, lze užívat jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.

(2) Změnit povolený účel užívání nebo změnit dočasnou stavbu na stavbu trvalou lze na žádost vlastníka stavby kolaudačním rozhodnutím, pokud taková změna není podmíněna stavební úpravou záměru vyžadující povolení.

(3) Žádost o rekolaudaci obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu identifikační údaje stavby a odůvodnění zamýšlené změny, její rozsah a důsledky. Žádost se podává písemně nebo elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka. K žádosti o rekolaudaci vlastník stavby připojí dokumentaci stavby a vyjádření, koordinovaná vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů.

(4) Účastníky řízení podle odstavce 1 jsou vlastník stavby a osoby, které mohou být změnou v užívání přímo dotčeny ve svých vlastnických právech.

§ 239

Kolaudační rozhodnutí o změně v účelu užívání stavby

Kolaudační rozhodnutí obsahuje kromě náležitostí uvedených v § 234 odst. 2 také

- a) dosavadní účel užívání stavby,
- b) vymezení nového účelu užívání stavby.

§ 240

Zrychlené řízení

- (1) Jedná-li se o změnu účelu užívání stavby, která
 - a) se nedotýká práv třetích osob,
 - b) nevyžaduje vydání integrovaného povolení,
 - c) nevyžaduje podrobnější posouzení účinků na okolí,
 - d) nevyžaduje zkušební provoz, nebo
 - e) nevyžaduje stanovení podmínek pro užívání nebo podmínek k zajištění ochrany veřejných zájmů,

f) nezpůsobí změnu kategorie požární bezpečnosti stavby podle jiného právního předpisu⁶¹⁾,

může stavební úřad vydat kolaudační rozhodnutí, kterým změní účel užívání nebo změni dočasnou stavbu na stavbu trvalou, jako první úkon v řízení.

(2) K žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí podle odstavce 1 postačí připojit dokumentaci stavby s vyznačením změn vyvolaných změnou účelu užívání a vyjádření, koordinovaná vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů.

(3) Účastníkem řízení je pouze vlastník stavby.

§ 241

(1) Dnem nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí se původní kolaudační rozhodnutí ruší.

(2) Pokud je změna účelu užívání stavby podmíněna stavební úpravou vyžadující povolení, postupuje se podle hlavy III této části.

§ 242

Změna v užívání stavby

(1) Drobnou stavbu lze užívat jen k účelu ke kterému je určena svým charakterem. Jednoduchou stavbu, která nevyžaduje vydání kolaudačního rozhodnutí, lze užívat jen k účelu vymezenému v povolení.

(2) Změnit účel užívání drobné stavby a jednoduché stavby vymezené v příloze č. 2 k tomuto zákonu odstavci 1 písm. f) a g) nebo její části, lze jen na žádost vlastníka stavby rozhodnutím o změně v užívání stavby nebo části stavby, pokud taková změna není podmíněna stavební úpravou záměru vyžadující povolení.

(3) Žádost o změnu v užívání stavby obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu identifikační údaje stavby a odůvodnění zamýšlené změny, její rozsah a důsledky. K žádosti o změnu v užívání stavby připojí dokumentaci stavby a vyjádření, koordinovaná vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů.

(4) Při povolení změny užívání stavby nebo části stavby se použije § 238 obdobně.

§ 243

Rozhodnutí o změně v užívání

Rozhodnutí o změně v užívání stavby obsahuje

- a) identifikační údaje vlastníka,
- b) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,
- c) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,
- d) dosavadní účel užívání stavby,

⁶¹⁾ § 39 zákona č. 133/1985 Sb.

- e) vymezení nového účelu užívání stavby,
- f) podmínky pro užívání stavby.

§ 244

Pasport stavby

(1) Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy se dokumentace nedochovala nebo není v náležitém stavu a není pochyb, že stavba byla stavebním úřadem povolena nebo povolení nevyžadovala, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci stávajícího stavu stavby (pasport 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 stávajícího stavu stavby. Není-li třeba dokumentaci pořízenou podle odstavce 1 doplnit, změnit nebo jinak přepracovat, stavební úřad ji ověří.

Díl 4

Společná ustanovení

§ 245

Jestliže v této hlavě není stanoveno jinak, postupuje se při povolení změny užívání stavby nebo části stavby obdobně podle ustanovení hlavy I až IV této části.

Hlava VII

Odstraňování staveb a terénních úprav

Díl 1

Řízení o odstranění

§ 246

Podmínky odstraňování staveb

(1) Odstranit stavbu, která

- a) podléhá povolení nebo
- b) obsahuje azbest,

je možné pouze na základě povolení odstranění stavby.

(2) Účastníkem řízení o povolení odstranění je vlastník pozemku, na němž se odstraňovaná stavba nachází, a vlastník stavby, případně též další osoby, jejichž vlastnická práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena.

(3) Nejde-li o stavbu v památkové rezervaci, památkové zóně nebo o stavbu, v níž je obsažen azbest nebo lze přítomnost azbestu očekávat, a zároveň se žádost nedotýká práv třetích osob a není třeba stanovit podmínky pro odstranění stavby nebo podmínky k zajištění

ochrany veřejných zájmů, stavební úřad na základě úplné žádosti vydá povolení odstranění jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

§ 247

Žádost o povolení odstranění stavby

(1) Žádost o povolení odstranění stavby musí kromě náležitostí podle správního řádu obsahovat

- a) identifikační údaje o odstraňované stavbě,
- b) předpokládaný termín započetí a ukončení bouracích prací a způsob jejich provádění,
- c) identifikaci sousedních pozemků a staveb nezbytných k provedení bouracích prací a
- d) informaci o tom, zda jde o stavbu, v níž je obsažen azbest nebo lze přítomnost azbestu očekávat.

(2) K žádosti musí být připojena dokumentace pro odstranění stavby a vyjádření, koordinovaná vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů, podle jiných právních předpisů.

§ 248

Povolení odstranění stavby

(1) Povolení odstranění stavby obsahuje

- a) identifikační údaje vlastníka,
- b) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,
- c) lhůtu pro odstranění stavby,
- d) způsob provedení bouracích prací,
- e) podmínky, kterými se podle potřeby zajistí dodržení konkrétních technických předpisů, dodržení související s ochranou veřejného zájmu a ochranou práv účastníků řízení,
- f) povinnost oznámit před zahájením bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provádět, nebo jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu osoby, která bude vykonávat stavební dozor při svépomocném provádění bouracích prací u stavby, která nevyžaduje povolení,
- g) povinnost oznámit určité stadium bouracích prací stavebnímu úřadu pro provedení kontrolní prohlídky,
- h) postup a způsob bouracích prací, zejména zajištění stability a bezpečného užívání sousedních staveb, včetně staveb technické infrastruktury, provozu na přilehlých komunikacích,
- i) úpravu pozemku po odstranění stavby, nezávadné odvádění povrchových vod, vysázení zeleně.

(2) Rozhodnutí o povolení odstranění stavby platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

§ 249

Odstraňování kulturní památky

Jde-li o stavbu, která je kulturní památkou, postupuje se podle jiného právního předpisu⁶²⁾.

Díl 2

Nařízení odstranění

§ 250

(1) Stavební úřad z moci úřední nařídí rozhodnutím vlastníkovi nebo stavebníkovi stavby odstranit stavbu, pokud

a) svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob, a u níž její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav, nejde-li o kulturní památku,

b) je prováděna nebo byla provedena bez povolení anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena,

c) je prováděna nebo byla provedena na základě povolení podle tohoto zákona, které bylo zrušeno, a stavba nebyla dodatečně povolena,

d) nevyžaduje povolení, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy,

e) se jedná o stavbu, u které uplynula stanovená doba trvání, aniž byla do skončení této doby podána žádost o prodloužení doby trvání stavby.

(2) Účastníkem řízení o nařízení odstranění je vlastník stavby a stavebník (dále jen „povinný“); účastníky řízení jsou též další osoby, jejichž vlastnická práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena.

§ 251

Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby

(1) Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby obsahuje

a) identifikační údaje vlastníka nebo stavebníka,

b) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,

c) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,

d) způsob provedení bouracích prací,

e) podmínky, kterými se podle potřeby zajistí dodržení konkrétních technických předpisů, dodržení požadavků vyplývajících z ochrany veřejných zájmů a ochrany práv účastníků řízení,

f) povinnost oznámit před zahájením bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provádět,

⁶²⁾ Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

g) povinnost oznámit určité stadium bouracích prací stavebnímu úřadu pro provedení kontrolní prohlídky,

h) postup a způsob bouracích prací, zejména zajištění stability a bezpečního užívání sousedních staveb, včetně staveb technické infrastruktury, provozu na přilehlých komunikacích,

i) úpravu pozemku po odstranění stavby, nezávadného odvádění povrchových vod, vysázení zeleně.

(2) O nařízení odstranění stavební úřad vyrozumí nájemce bytů a nebytových prostor informací umístěnou na místě stavby před provedením odstranění.

Dodatečné povolení

§ 252

(1) V oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby stavební úřad poučí povinného o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby uvedené v § 250 odst. 1 písm. b) a c) nebo prodloužení doby trvání stavby; po dobu lhůty pro podání žádosti o dodatečné povolení stavby se běh lhůty pro nařízení odstranění stavby staví. V případě, že ve stanovené lhůtě nebude podána žádost o dodatečné povolení stavby, nelze stavbu dodatečně povolit ani prodloužit dobu trvání stavby.

(2) Žádost o dodatečné povolení stavby obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu náležitosti stanovené v § 183 odst. 2. K žádosti musí být připojena dokumentace v rozsahu jako k povolení stavby a vyjádření, koordinované vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů podle jiných právních předpisů.

(3) Požádá-li povinný o dodatečné povolení, stavební úřad řízení o odstranění přeruší. V řízení o dodatečném povolení se ustanovení o řízení o povolení záměru použijí obdobně, s výjimkou ustanovení o změně příslušnosti v případě nečinnosti.

§ 253

(1) Pokud nebude vydáno dodatečné povolení stavby stavební úřad řízení o dodatečném povolení zastaví a pokračuje v řízení o odstranění stavby; stavební úřad oznámí zahájení řízení o odstranění stavby ostatním účastníkům řízení a stanoví lhůtu pro podání námitek, vyjádření, koordinovaných vyjádření, závazných stanovisek dotčených orgánů.

(2) U staveb provedených bez povolení nebo v rozporu s ním podle § 250 odst. 1 písm. b) a c) může povolit stavební úřad dodatečně stavbu v případě, že povinný v řízení o dodatečném povolení prokáže, že jednal v dobré víře.

(3) U staveb podle § 250 odst. 1 písm. c) stavební úřad požaduje podklady pouze v rozsahu nezbytném pro dodatečné povolení.

(4) U staveb podle § 250 odst. 1 písm. d) stavební úřad nenařídí odstranění stavby, pokud povinný porušení právních předpisů dodatečně napravil; stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví usnesením.

§ 254

(1) Stavbu lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími povoleními,

b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,

c) není v rozporu s požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem a nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu,

d) uhradil ve stanovené lhůtě uloženou pokutu podle tohoto zákona.

(2) Dodatečné povolení obsahuje náležitosti uvedené v § 199.

§ 255

(1) Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby usnesením zastaví. Bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení.

(2) Bude-li předmětem dodatečného povolení dokončená stavba, může stavební úřad po ověření splnění podmínek podle § 231 a § 232 na žádost stavebníka současně vydat kolaudační rozhodnutí, pokud stavba takové rozhodnutí vyžaduje.

§ 256

Provedení odstranění

(1) Stavební úřad vyzve povinného k předložení dokumentace a vyjádření, koordinovaných vyjádření, závazných stanovisek pro odstranění stavby a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Nepředloží-li povinný ve stanovené lhůtě dokumentaci pro odstranění stavby, stavební úřad ji opatří na náklady povinného; o tom musí být povinný poučen.

(2) V rozhodnutí o nařízení odstranění stavby stanoví stavební úřad podmínky pro organizaci bouracích prací, případně další podmínky, kterými se zajistí ochrana veřejných zájmů. Může též uložit povinnému povinnost předložit návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení nebo ke kompenzaci případných negativních důsledků na zájmy chráněné podle zákona. Nepředloží-li povinný ve stanovené lhůtě návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, postupuje stavební úřad podle věty druhé v odst. 1.

(3) Pokud je třeba nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby, u které byly bez povolení stavebního úřadu anebo v rozporu s ním provedeny stavební úpravy, postupuje stavební úřad podle odstavců 1 a 2 přiměřeně.

(4) Jestliže o odstranění stavby rozhodl soud, stavební úřad může stanovit z moci úřední nebo na návrh povinné osoby podmínky pro odstranění stavby; rozhodnutí, kterým se podmínky stanoví, je prvním úkonem stavebního úřadu v řízení.

(5) Náklady na odstranění nese povinný.

Díl 3

Společná ustanovení

§ 257

Terénní úpravy

Pro terénní úpravy a zařízení se ustanovení této hlavy použijí obdobně.

§ 258

Jestliže v této hlavě není stanoveno jinak, postupuje se v řízení o povolení odstranění stavby a v řízení o nařízení odstranění stavby obdobně podle ustanovení hlavy I až IV této části.

Hlava VIII

Mimořádné postupy

§ 259

Mimořádné opatření

(1) Pokud při bezprostředně hrozící živelní pohromě či závažné havárii (dále jen „mimořádná událost“) je třeba bezodkladně provést opatření k odvrácení nebo zmírnění možných dopadů mimořádné události, lze se od postupů stanovených tímto zákonem odchýlit v mezích ustanovení této hlavy.

(2) Mimořádné opatření na stavbě nebo pozemku spočívající podle okolností i v provádění staveb, terénních úprav nebo odstraňování staveb, jimiž se předchází bezprostředně hrozcím důsledkům mimořádné události, čelí jejím účinkům a zabraňuje ohrožení života nebo zdraví osob, popřípadě jiným škodám, může být zahájeno bez předchozího povolení podle tohoto zákona.

(3) Stavebnímu úřadu musí být neprodleně oznámeno, že je mimořádné opatření prováděno.

(4) Je-li nutné pro zmírnění následků nebo odvrácení dopadů mimořádné události provést stavbu nebo terénní úpravu, může stavební úřad na základě oznámení podle odstavce 3 rozhodnout o tom, že

- a) upouští od vydání povolení,
- b) se omezuje obsah žádosti a jejích příloh na nejnutnější míru nezbytnou pro povolení,
- c) lze některé doklady předepsané jako přílohy k žádosti, popřípadě jiné doklady předložit dodatečně, a to ve lhůtě stanovené stavebním úřadem,

(5) Rozhodnutí podle odst. 4 může stavební úřad vydat jako první úkon v řízení. Odvolání proti rozhodnutí podle odstavce 4 nemá odkladný účinek.

§ 260

Obnova

(1) Stavbu nebo terénní úpravu zničenou nebo poškozenou mimořádnou událostí lze obnovit podle původního povolení a projektové dokumentace, podle níž byla provedena, na základě oznámení stavebníka podaného stavebnímu úřadu do 6 měsíců ode dne, kdy došlo ke zničení nebo poškození stavby nebo terénní úpravy; to neplatí, pokud je obnovení v rozporu s požadavky jiných právních předpisů nebo zájem na obnově nepřevyší zájem na zachování nově vzniklého stavu.

(2) V oznámení stavebník uvede údaje o stavbě nebo terénní úpravě, která má být obnovena, jednoduchý technický popis prací a osobu, která bude činnost provádět.

(3) Obnovu podle odstavce 1 lze provést jen na základě rozhodnutí stavebního úřadu, jako prvního úkonu v řízení, v němž stavební úřad může též stanovit podmínky k ochraně veřejných zájmů a který platí po dobu 24 měsíců ode dne jeho doručení; nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s prováděním oznámené obnovy započato.

(4) Jestliže do 15 dnů ode dne oznámení stavební úřad rozhodnutí nevydá, platí, že navrženou obnovu lze provést, pokud s ní bude započato do 12 měsíců ode dne oznámení. Ve zvlášť složitých případech může stavební úřad usnesením vydaným před uplynutím lhůty pro vydání rozhodnutí podle předchozí věty prodloužit tuto lhůtu o 15 dnů.

§ 261

Společná ustanovení

(1) Podle ustanovení o mimořádných postupech nelze postupovat v případě stavebníka a vlastníka pozemku nebo stavby, jestliže má mimořádná událost původ v jeho konání nebo opomenutí.

(2) Dokončení staveb, terénních úprav a prací provedených podle této hlavy je stavebník povinen bezodkladně oznámit stavebnímu úřadu; ustanovení o užívání staveb tím nejsou dotčena.

Hlava IX

Nález

§ 262

(1) Nepředvídaný archeologický nález nebo paleontologický, nález kulturně cenného předmětu, detailu stavby nebo chráněné části přírody je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen, práce v místě nálezů přerušit a zaznamenat do stavebního deníku čas a okolnosti nálezů, datum oznámení stavebnímu úřadu a popis provedených opatření.

(2) Stavební úřad může provést ohledání na místě do 30 dnů od oznámení nálezů a v dohodě s dotčeným orgánem rozhodnutím vydaným na místě nebo rozhodnutím vydaným jako první úkon v řízení, stanovit podmínky k ochraně nálezů. Pokud nebude rozhodnutí podle věty první oznámeno stavebníkovi v uvedené lhůtě, je stavebník oprávněn pokračovat ve stavebních pracích.

(3) Na základě oznámení nálezů může stavební úřad v součinnosti s dotčeným orgánem ve veřejném zájmu provést nové řízení a vydat nové povolení záměru.

(4) Stavební úřad může podat Ministerstvu kultury podnět pro ochranu nálezů podle jiného právního předpisu. Ministerstvo kultury do 30 dnů od podání podnětu informuje stavební úřad o svém postupu podle jiného právního předpisu, a případně stanoví požadavky na změnu nebo zrušení vydaného povolení.

(5) Stavebník je oprávněn u stavebního úřadu uplatnit nárok na náhradu nákladů, které mu vznikly v důsledku postupu podle odstavce 3, a nárok na náhradu nákladů, které mu vznikly v důsledku postupu podle odstavce 4, u Ministerstva kultury a to ve lhůtě 6 měsíců ode dne nabytí právní moci povolení, na jehož základě mu tyto náklady vznikly; jinak nárok na jejich náhradu zaniká.

Hlava X **Kontrolní prohlídka**

§ 263

(1) Stavební úřad v povolení stavby, povolení odstranění stavby nebo rozhodnutí o nařízení odstranění stavby může stanovit povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek a jejich plán, pokud je to nezbytné pro zjištění toho, zda stavebník při výstavbě nebo odstraňování postupuje v souladu s povolením nebo rozhodnutím.

(2) Na výzvu stavebního úřadu jsou povinny se kontrolní prohlídky zúčastnit též další osoby uvedené v § 265 odst. 3; ustanovení § 265 odst. 4 se použije obdobně.

(3) O průběhu kontrolní prohlídky pořídí stavební úřad protokol, který kromě obecných náležitostí podle správního řádu obsahuje též skutková zjištění. Protokol obdrží všichni účastníci kontrolní prohlídky.

(4) Ustanovení § 18 správního řádu platí obdobně. Při kontrolní prohlídce se nepostupuje podle kontrolního řádu.

Hlava XI **Kontrola**

§ 264

Stavební kontrola

(1) Stavební úřady kontrolují plnění povinností vyplývajících z tohoto zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení a z povolení vydaných podle tohoto zákona.

(2) Stavební úřad je při výkonu kontroly oprávněn

- a) provádět kontrolu,
- b) nařizovat zakazující opatření,
- c) nařizovat opatření k nápravě.

§ 265

Kontrola

(1) Stavební úřad provádí kontrolu z moci úřední za účelem zajištění ochrany veřejných zájmů chráněných tímto zákonem.

(2) Je-li na základě kontroly zahájeno správní řízení, doručuje se stejnopis protokolu účastníkům řízení a dotčeným orgánům spolu s oznámením o zahájení řízení nebo s rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení.

(3) Na výzvu stavebního úřadu je povinen se kontroly zúčastnit stavebník, a je-li to nezbytné, též vlastník stavby, projektant, zhotovitel, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor.

(4) Stavební úřad může uložit pořádkovou pokutu také tomu, kdo závažným způsobem ztěžuje provedení kontroly tím, že se na výzvu stavebního úřadu nezúčastní kontroly.

(5) Stavební úřad může v rámci kontroly ústně vyzvat kontrolovanou osobu k odstranění zjištěných nedostatků a stanovit jí k tomu přiměřenou lhůtu, což zaznamená v protokolu.

Nebudou-li nedostatky odstraněny ve stanovené lhůtě, postupuje stavební úřad podle § 175 nebo § 176. Výzva obsahuje poučení o následcích spojených s neodstraněním zjištěných nedostatků.

(6) Pověření ke kontrole podle tohoto zákona lze vydat i ve formě průkazu, jehož vzor stanoví prováděcí právní předpis.

§ 266

Vstup na pozemek a do stavby

(1) Kontrolující je při výkonu kontroly a pro naplnění jejich cílů oprávněn vstupovat v nezbytné míře na cizí pozemek, na stavnu a do stavby pouze s vědomím jejich vlastníků; uvědomění vlastníka nevyžaduje písemnou formu.

(2) Uvědomění vlastníka nevyžaduje písemnou formu.

(3) Kontrolující může vstoupit na pozemek nebo do stavby i bez vědomí jejich vlastníka v případě důvodného podezření

a) na bezprostřední ohrožení života nebo zdraví osob nebo zvířat, anebo

b) na porušení povinností vyplývajících ze zákona za podmínky, že se kontrolujícímu nepodařilo vlastníka pozemku nebo stavby uvědomit.

(4) O vstupu podle odstavce 3 a jeho důvodech kontrolující musí vlastníka bez zbytečného odkladu písemně informovat.

(5) Kontrolující může vstoupit do obydlí bez souhlasu vlastníka nebo uživatele, 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 kontrolující za účelem kontroly vstoupit do obydlí vždy.

(6) Hrozí-li nebezpečí z prodlení a jde-li o některý z důvodů podle odstavců 3 nebo 5, je stavební úřad oprávněn si zjednat přístup na pozemek nebo do stavby. Policie České republiky poskytne stavebnímu úřadu na jeho žádost ochranu a součinnost podle zákona o Policii České republiky.

§ 267

Zakazující opatření

(1) Stavební úřad může rozhodnutím zakázat

a) stavební nebo montážní činnost, je-li prováděna v rozporu s tímto zákonem,

b) odstraňování záměru, pokud je odstraňován v rozporu s tímto zákonem, nebo

c) užívání záměru, je-li užíván v rozporu s tímto zákonem.

(2) Stavební úřad může postupovat v řízení na místě. Vydání rozhodnutí může být prvním úkonem stavebního úřadu v řízení, nerozhodne-li stavební úřad jinak; odvolání proti němu nemá odkladný účinek.

(3) V rozhodnutí o zakazujícím opatření může stavební úřad uložit další opatření a stanovit lhůtu k jejich provedení.

§ 268

Opatření k nápravě

(1) Je-li to nezbytné k ochraně zákonem chráněného zájmu, stavební úřad může na základě provedené kontroly nařídit opatření k nápravě, které podle okolností spočívá v povinnosti

- a) provést udržovací práce zejména v případě nedostatečné údržby stavby,
- b) provést úpravy zejména při výskytu hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních nebo jiných závad záměru, včetně překážek pro bezbariérový přístup a užívání, a dále v případě, že záměr nebo jeho užívání ohrožuje životní prostředí, architektonické nebo archeologické hodnoty, bezpečnost nebo plynulost provozu na pozemních komunikacích,
- c) provést nutné zabezpečovací práce zejména v případě, že jsou záměrem ohroženy životy nebo zdraví osob nebo zvířat,
- d) neodkladně odstranit záměr zejména v případě, že jsou záměrem ohroženy životy nebo zdraví osob nebo zvířat, a záměr hrozí zřícením nebo sesuvem.
- e) vyklidit stavbu.

(2) Opatření k nápravě podle odstavce 1 se nařizuje vlastníku stavby nebo pozemku. Opatření k nápravě podle odstavce 1 písm. e) se nařizuje též všem osobám, které se ve stavbě zdržují.

(3) V rozhodnutí o nařízení opatření k nápravě stavební úřad stanoví zejména rozsah, způsob a podmínky jeho provedení a lhůtu k jeho provedení.

(4) Vyžaduje-li provedení opatření k nápravě projektovou dokumentaci nebo jiné podklady, stavební úřad nařídí nejdříve jejich obstarání vlastníku záměru nebo pozemku a stanoví lhůtu k jejich předložení. Nesplní-li vlastník nařízenou povinnost, obstará tyto podklady stavební úřad, který následně rozhodnutím uloží vlastníku povinnost uhradit náklady na jejich obstarání; na to stavební úřad vlastníka předem písemně upozorní.

(5) Stavební úřad může postupovat v řízení na místě. Vydání rozhodnutí může být prvním úkonem stavebního úřadu v řízení, nerozhodne-li stavební úřad jinak; odvolání proti němu nemá odkladný účinek.

(6) V případě ústního vyhlášení rozhodnutí se písemné potvrzení uvede jako součást protokolu o kontrole. Písemné potvrzení obsahuje všechny náležitosti rozhodnutí podle § 68 správního řádu; § 67 odst. 3 správního řádu se nepoužije

(7) Nájemci bytů a nebytových prostor jsou účastníky řízení, jen pokud jejich práva vyplývající z nájmu mohou být přímo dotčena plněním povinností nařízených stavebním úřadem.

§ 269

Provedení opatření k nápravě

(1) Hrozí-li nebezpečí z prodlení, zajistí provedení nařízeného opatření k nápravě stavební úřad prostřednictvím osoby, která je podle jiného právního předpisu oprávněna k provedení nařízených prací. Této osobě může stavební úřad provedení opatření k nápravě nařídit.

(2) Náklady na provedení opatření k nápravě je povinen uhradit vlastník stavby nebo pozemku. Nedošlo-li mezi osobou, prostřednictvím které stavební úřad zajišťuje provedení

nařízeného opatření k nápravě, a vlastníkem k dohodě o zaplacení, stavební úřad uhradí náklady na provedení opatření k nápravě a následně rozhodnutím uloží vlastníkovu povinnost uhrazené prostředky uhradit do státního rozpočtu,

Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě

§ 270

(1) Je-li nezbytné pro provedení nařízeného opatření k nápravě, aby vlastník sousedního pozemku nebo stavby, nebo osoba, která má k sousednímu pozemku nebo stavbě jiné věcné právo, strpěli nezbytné omezení, a nedošlo-li mezi dotčenými osobami k dohodě, stavební úřad může z moci úřední uložit rozhodnutím opatření na sousedním pozemku nebo stavbě přiměřené okolnostem.

(2) Stavební úřad v rozhodnutí o opatření na sousedním pozemku nebo stavbě stanoví také

- a) účel uloženého opatření,
- b) jakého pozemku nebo stavby nebo jejich části se opatření týká,
- c) vymezení prováděné činnosti na sousedním pozemku nebo stavbě a
- d) podmínky omezení, zejména časové rozmezí provádění činnosti.

§ 271

(1) Při postupu podle uloženého opatření na sousedním pozemku nebo stavbě, je každý povinen dbát, aby co nejméně rušil užívání sousedního pozemku nebo stavby a aby prováděnými pracemi nevznikla škoda, které je možno zabránit.

(2) Po skončení prací je povinen ten, jehož právo bylo opatřením na sousedním pozemku nebo stavbě založeno, uvést sousední pozemek nebo stavbu do předchozího stavu.

(3) Účastníkem řízení o opatření na sousedním pozemku nebo stavbě je ten, o jehož povinnosti je řízení vedeno, a ten, jehož právo má být opatřením na sousedním pozemku nebo stavbě založeno nebo jehož konání nebo opomenutí bylo důvodem pro zahájení řízení o uložení opatření.

(4) O nařízení opatření na sousedním pozemku nebo stavbě stavební úřad vyrozumí nájemce bytů a nebytových prostor informací umístěnou na místě stavby před provedením opatření na sousedním pozemku.

(5) Nerozhodne-li stavební úřad jinak, odvolání proti rozhodnutí o opatření na sousedním pozemku nebo stavbě nemá odkladný účinek

Hlava XII

Státní dozor ve věcech stavebního řádu

§ 272

Působnost

(1) Státní dozor ve věcech stavebního řádu vykonávají Nejvyšší stavební úřad a krajské úřady. Při výkonu této působnosti dozírají na dodržování ustanovení tohoto zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení, jakož i na dodržování rozhodnutí vydaných na základě tohoto zákona.

(2) Nejvyšší stavební úřad při provádění státního dozoru sleduje, jak orgány veřejné správy vykonávají působnost stanovenou tímto zákonem, a provádí státní dozor nad činností autorizovaných inspektorů, který je součástí státního dozoru ve věcech stavebního řádu.

(4) Působnost jiných orgánů veřejné správy není ustanoveními této hlavy dotčena.

§ 273

Nápravná opatření

V případě zjištění nedostatků vyzve příslušný orgán, se zřetelem na jejich charakter a následky či možné následky, 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.

ČÁST SEDMÁ

INFORMAČNÍ SYSTÉMY VEŘEJNÉ SPRÁVY

§ 274

Základní ustanovení

(1) Nejvyšší stavební úřad je správcem informačních systémů veřejné správy⁶³⁾, které umožňují dálkový přístup a slouží k poskytování digitálních služeb⁶⁴⁾ podle tohoto zákona.

(2) Informačními systémy veřejné správy ve věcech územního plánování a stavebního řádu (dále jen „informační systém stavební správy“) jsou

- a) portál stavebníka,
- b) národní geoportál územního plánování,
- c) evidence stavebních postupů,
- d) evidence elektronických dokumentací,
- e) informační systém identifikačního čísla stavby a
- f) informační systém stavebního řízení.

(3) Údaje o stavbách a pozemcích důležitých pro obranu a bezpečnost státu a řízeních s nimi souvisejících se s výjimkou národního geoportálu územního plánování v informačních systémech stavební správy nevidují.

(4) Informační systémy stavební správy zajišťují informování účastníků řízení a dalších oprávněných osob o změně údajů v nich vedených. Způsob a podmínky informování

⁶³⁾ Zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁴⁾ Zákon č. 12/2020 Sb., o právu na digitální služby.

účastníků řízení a dalších oprávněných osob o změně údajů vedených v informačních systémech stavební správy stanoví prováděcí právní předpis.

§ 275

Portál stavebníka

(1) Portál stavebníka umožňuje zejména

a) činit digitální úkony vůči stavebnímu úřadu a dotčenému orgánu, který činí správní úkony podle jiného právního předpisu sloužící jako podklad pro vydání rozhodnutí v řízení podle tohoto zákona,

b) podávat žádosti vlastníku veřejné dopravní a technické infrastruktury a poskytovat údaje z evidence veřejné dopravní a technické infrastruktury ,

c) vkládat údaje a dokumenty do národního geoportálu územního plánování, do evidence stavebních postupů, do evidence elektronických dokumentací a do digitální mapy veřejné správy⁶⁵⁾, poskytovat je a odkazovat na ně.

(2) Nejvyšší stavební úřad zřídí vlastníku veřejné dopravní a technické infrastruktury přístup k datovému rozhraní portálu stavebníka na základě jeho žádosti.

(3) Podrobnosti provozu a datového rozhraní portálu stavebníka stanoví prováděcí právní předpis.

§ 276

Národní geoportál územního plánování

(1) Národní geoportál územního plánování slouží pro

a) zveřejnění výstupů z územně plánovací činnosti,

b) zabezpečení přístupu k evidenci územně plánovací činnosti,

c) sledování postupu pořizování územně plánovací dokumentace,

d) poskytování prostorových dat k tématu plánované využití území,

e) zpřístupňování a poskytování dalších dat, která souvisí s územním plánováním a územním rozvojem, které určí Nejvyšší stavební úřad, a

f) další činnosti vyplývající z tohoto zákona nebo jeho prováděcích právních předpisů.

(2) V národním geoportálu územního plánování jsou v jednotných standardech zveřejňovány vybrané části územně plánovacích dokumentací a územně analytických podkladů, případně dalších institutů územního plánování.

(3) Nejvyšší stavební úřad nebo jím zřízená a pověřená organizační složka státu vkládá do národního geoportálu územního plánování na návrh Ministerstva obrany data vztahující se k jeho působnosti v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu. Ochrana utajovaných informací podle jiných právních předpisů tím není dotčena.

⁶⁵⁾ § 4d zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých dalších zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

(4) Pořizovatel vkládá do národního geoportálu územního plánování data z vlastní územně plánovací činnosti v elektronické podobě i ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě.

(5) Přístup k datům zveřejněným v národním geoportálu územního plánování lze omezit nebo odepřít, pokud je to v zájmu veřejné bezpečnosti, zajištění obrany státu nebo ochrany mezinárodních vztahů nebo by tím byla porušena ochrana práv třetích osob plynoucích z jiných právních předpisů; pro omezení nebo odepření přístupu k datům zveřejněným v národním geoportálu územního plánování se přiměřeně použije § 11d zákona č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

(6) Náležitosti obsahu národního geoportálu územního plánování, podrobnosti formy a způsobu vkládání a poskytování údajů v něm vedených stanoví prováděcí právní předpis.

§ 277

Evidence stavebních postupů

(1) Evidence stavebních postupů slouží stavebnímu úřadu a dotčenému orgánu, který činí správní úkony podle jiného právního předpisu sloužící jako podklad pro vydání rozhodnutí v řízení podle tohoto zákona, k ukládání

- a) podání a jiných písemností,
- b) rozhodnutí a jiných úkonů stavebního úřadu nebo dotčeného orgánu,
- c) informací o oprávněné úřední osobě nebo osobách.

(2) Prováděcí právní předpis stanoví

- a) údaje, které se vkládají do evidence správních úkonů,
- b) způsob zaznamenávání úkonů a vkládání písemností, včetně přípustných formátů,
- c) metadata náležející k úkonu nebo písemnosti a
- d) dobu uchování údajů v evidenci správních úkonů.

§ 278

Evidence elektronických dokumentací

(1) Do evidence elektronických dokumentací se vkládají projektové dokumentace a výsledky zeměměřických činností včetně souvisejících informací za účelem plnění povinností podle tohoto zákona.

(2) Stavebník vloží projektovou dokumentaci do evidence elektronických dokumentací prostřednictvím portálu stavebníka. Není-li elektronické podání, jehož přílohou je projektová dokumentace, učiněno prostřednictvím portálu stavebníka, vloží projektovou dokumentaci do evidence elektronických dokumentací stavební úřad nebo dotčený orgán, vůči kterému bylo podání učiněno.

(3) Stavební úřad dále vkládá do evidence elektronických dokumentací projektovou dokumentaci ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci rozhodnutí

(4) Podrobnosti formy a způsobu vkládání projektových dokumentací, vedení evidence elektronických dokumentací, datovou strukturu, požadované formáty projektové dokumentace, formy a podmínky poskytování údajů z evidence elektronických dokumentací,

dobu uchovávání údajů v evidenci elektronických dokumentací a datové rozhraní pro přístup do ní stanoví prováděcí právní předpis.

§ 279

Přístup do evidencí

(1) Právo na přístup k údajům a elektronickým dokumentům v evidenci správních úkonů a v evidenci elektronických dokumentací má ten, kdo má podle správního řádu právo nahlížet do spisu.

(2) Právo na přístup k projektové dokumentaci má kromě osob uvedených v odstavci 1 ten, kdo ji autorizoval, kdo ji do evidence elektronických dokumentací vložil, a kdo se k ní má vyjádřit podle tohoto zákona nebo jiného právního předpisu.

(3) Právo na přístup k projektové dokumentaci ve strojově čitelném formátu má ten, kdo předloží souhlas stavebníka nebo vlastníka stavby, které se tato dokumentace týká.

(3) Právo na přístup k vyjádření vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury má rovněž ten, kdo o vyjádření požádal.

(4) Osoba oprávněná k přístupu do evidencí má právo na dálkový přístup včetně strojového vyhledávání informací a pořizování výpisů a replik.

§ 280

Informační systém identifikačního čísla stavby

(1) Informační systém identifikačního čísla stavby slouží k evidenci popisných údajů o stavbách a zařízení a přidělování jedinečného identifikátoru stavby nebo zařízení, který umožňuje identifikovat stavbu nebo zařízení v informačních systémech stavební správy.

(2) Stavební úřad bez zbytečného odkladu po zahájení řízení přidělí stavbě nebo zařízení identifikační číslo stavby a vloží údaje o stavbě nebo zařízení do informačního systému identifikačního čísla stavby; po vydání rozhodnutí ve věci stavební úřad bez zbytečného odkladu aktualizuje údaje vedené o stavbě nebo zařízení v informačním systému identifikačního čísla stavby.

(3) Způsob členění staveb a zařízení pro účely jejich evidence v informačním systému identifikačního čísla stavby, zapisované údaje o nich a způsob přidělování identifikačního čísla stavby nebo zařízení stanoví prováděcí právní předpis.

§ 281

Informační systém stavebního řízení

Informační systém stavebního řízení je agendový informační systém, který slouží k výkonu působnosti

a) stavebních úřadů a

b) dotčených orgánů, které činí správní úkony podle jiného právního předpisu sloužící jako podklad pro vydání rozhodnutí v řízení podle tohoto zákona.

§ 282

Spisová služba

Orgány státní stavební správy vykonávají spisovou službu v elektronické podobě v elektronických systémech spisové služby. Při výkonu spisové služby mohou odkazovat na údaje a dokumenty uložené v evidenci stavebních postupů a evidenci elektronických dokumentací.

**ČÁST OSMÁ
PŘESTUPKY**

§ 283

Přestupky osob

- (1) Přestupku se dopustí ten, kdo
- a) provede záměr bez povolení, které je podle tohoto zákona vyžadováno,
 - b) provede záměr v rozporu s povolením podle tohoto zákona,
 - c) užívá záměr vyžadující povolení bez tohoto povolení, nebo takové užívání umožní jiné osobě,
 - d) v rozporu s § 229 odst. 1 užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, nebo takové užívání umožní jiné osobě,
 - e) v rozporu s § 229 odst. 3 užívá nedokončenou stavbu, nebo takové užívání umožní jiné osobě,
 - f) v rozporu s § 229 odst. 2 užívá jednoduchou stavbu bez povolení stavebního úřadu, nebo takové užívání umožní jiné osobě,
 - g) užívá stavbu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, nebo takové užívání umožní jiné osobě,
 - h) užívá jednoduchou stavbu v rozporu s povolením stavebního úřadu podle § 198 a užívá jednoduchou stavbu v rozporu s rozhodnutím o změně v užívání podle § 243 nebo takové užívání umožní jiné osobě,
 - i) užívá stavbu v rozporu s povolením předčasného užívání podle § 235, nebo takové užívání umožní jiné osobě,
 - j) provede zkušební provoz bez rozhodnutí podle § 236,
 - k) provede zkušební provoz v rozporu s rozhodnutím podle § 236,
 - l) v rozporu s § 246 odst. 1 písm. a) odstraní stavbu bez povolení odstranění,
 - m) v rozporu s § 246 odst. 1 písm. b) odstraní stavbu bez povolení odstranění, nebo
 - n) odstraní stavbu v rozporu s povolením odstranění nebo rozhodnutím o nařízení odstranění stavby.
- (2) Přestupku se dopustí ten, kdo poruší povinnost uloženou podle § 259 odst. 3 a ten, kdo nerespektuje zakazující opatření podle § 267 nebo nařízení opatření k nápravě § 268.
- (3) Za přestupek lze uložit pokutu

- a) do 400 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. c), d) nebo l),
- b) do 1 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. f), g), h), i), j), k),
odstavce 2,
- c) do 1 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. l),
- d) do 2 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a), b) nebo e),
- e) do 2 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. m), nebo
- f) do 4 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a) nebo b), jestliže se jedná o záměr v chráněném území podle zvláštních právních předpisů, v ochranném pásmu, na nezastavitelném pozemku, v nezastavěném území, o záměr EIA nebo o záměr vyžadující vydání integrovaného povolení.

§ 284

Přestupky vybraných osob

- (1) Zrušen
- (2) Stavebník se dopustí přestupku tím, že
 - a) poruší některou z povinností podle § 159 odst. 1 a 2 a podle § 160 odst. 1 až 4,
 - b) poruší některou z povinností k ochraně veřejných zájmů podle § 262, nebo
 - c) nesplní oznamovací povinnost podle § 260 odst. 1.
- (3) Zhotovitel se dopustí přestupku tím, že
 - a) provede nebo odstraní stavbu v rozporu § 163 odst. 2 písm. a),
 - b) poruší některou z povinností podle § 163 odst. 1 nebo § 163 odst. 2 písm. a), b) nebo c), nebo
 - c) v rozporu s § 163 odst. 2 písm. d) nevede stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.
- (4) Vlastník stavby se dopustí přestupku tím, že poruší některou z povinností podle § 167 odst. 1 písm. a) až d).
- (5) Vlastník technické a dopravní infrastruktury se dopustí přestupku tím, že nesplní některou z povinností podle § 66 odst. 2 písm. b) a c) nebo § 168 písm. a) a b).
- (6) Zhotovitel, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, dozor projektanta, technický dozor stavebníka, stavebník, autorizovaný inspektor nebo vlastník stavby se dopustí přestupku tím, že v rozporu s § 169 poruší oznamovací povinnost.
- (7) Za přestupek lze uložit pokutu
 - a) do 400 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 2 písm. a), c), odstavce 3 písm. c), odstavce 4, 5 nebo 6,
 - b) do 1 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 3 písm. b),
 - c) do 2 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 2 písm. b) nebo odstavce 3 písm. a), nebo
 - d) do 4 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 3 písm. a), jestliže se jedná o záměr v chráněném území podle zvláštních právních předpisů, v ochranném pásmu, na

nezastavitelném pozemku, v nezastavěném území, o záměr EIA nebo o záměr vyžadující vydání integrovaného povolení.

§ 285

Přestupky fyzických osob

(1) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že v rozporu s § 154 provádí vybrané činnosti ve výstavbě bez oprávnění podle zákona č. 360/1992 Sb.

(2) Fyzická osoba se jako stavbyvedoucí dopustí přestupku tím, že poruší některou z povinností podle § 164.

(3) Fyzická osoba vykonávající stavební dozor se dopustí přestupku tím, že nevykonává řádně odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí tím, že poruší některou z povinností podle § 167.

(4) Za přestupek podle odstavců 1 až 3 lze uložit pokutu do 400 000 Kč.

§ 286

Společná ustanovení

(1) Přestupky podle tohoto zákona projednává příslušný stavební úřad podle § 33 až 37.

(2) Stavbou se pro účely této části rozumí též terénní úprava.

ČÁST DEVÁTÁ

SOUDNÍ PŘEZKUM

§ 287

Postavení stavebníka

V řízení o žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu je stavebník a vlastník stavby osobou zúčastněnou na řízení.

§ 288

Nepřípustnost žaloby

(1) Směřuje-li žaloba proti rozhodnutí stavebního úřadu, je žaloba nepřipustná obsahuje-li pouze skutkové a právní důvody, které žalobce neuplatnil v řízení o odvolání, ač tak učinit mohl; to neplatí, jde-li o žalobu proti rozhodnutí, jímž správní orgán rozhodl o přestupku, anebo kterým byla povolena stavba podléhající posouzení vlivů na životní prostředí.

(2) Zjevným zneužitím práva může být podle okolností rovněž žaloba nebo žalobní bod, který byl uplatněn účastníkem řízení nebo osobou zúčastněnou na řízení, která je stranou plánovací smlouvy, a jehož obsah je v rozporu s tím, k čemu se strana plánovací smlouvy zavázala.

§ 289

Rozhodnutí o žalobě

(1) Soud vypořádá všechny přípustné části návrhu.

(2) Rozhoduje-li soud o žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu a je-li žaloba důvodná, může soud rozsudkem napadené rozhodnutí změnit, je-li bez dalšího dokazování zcela zřejmé, jak by v případě jeho zrušení a vrácení stavebnímu úřadu k dalšímu řízení musel stavební úřad rozhodnout v důsledku vázanosti právním názorem soudu. Změnit napadené rozhodnutí lze jen tehdy, může-li soud vycházet ze skutkového stavu, z něhož vyšel stavební úřad, a navrhl-li takový postup účastník řízení nebo osoba zúčastněná na řízení.

(3) Proti rozhodnutí stavebního úřadu, které bylo změněno rozsudkem, není přípustné vést přezkumné řízení ani obnovu řízení podle správního řádu. Obnova řízení podle soudního řádu správního je také nepřipustná proti rozhodnutí soudu podle odstavce 2.

ČÁST DESÁTÁ

VÝKON ČINNOSTI AUTORIZOVANÝCH INSPEKTORŮ

§ 290

Autorizovaný inspektor vydává odborné posudky autorizovaného inspektora pro účely kolaudace staveb.

§ 291

Podmínky výkonu činnosti

(1) Autorizovaným inspektorem jmenuje Nejvyšší stavební úřad fyzickou osobu, která

- a) požádala o jmenování autorizovaným inspektorem,
- b) dosáhla magisterského vzdělání architektonického nebo stavebního směru,
- c) je autorizovanou osobou,

d) má 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 jiného právního předpisu⁶⁶⁾,

e) je bezúhonná,

f) prokázala právní a odborné znalosti a zkušenosti potřebné pro výkon funkce při zkoušce před odbornou komisí, jejíž členy jmenuje a odvolává Nejvyšší stavební úřad.

(2) Za splnění podmínek stanovených v odstavci 1 písm. a), b), c), e) a f) a po vyjádření České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (dále jen „Komora“) může být autorizovaným inspektorem výjimečně jmenován i odborník z vysoké školy, výzkumného pracoviště nebo vědeckého ústavu, i když nesplňuje předepsanou praxi.

⁶⁶⁾ § 21 až 26 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednicích územních samosprávných celků, ve znění pozdějších předpisů.

(3) Při uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti fyzické osoby postupuje Nejvyšší stavební úřad podle zákona o uznávání odborné kvalifikace. V případě zjištění podstatného rozdílu v obsahu vzdělávání a přípravy podle zákona o uznávání odborné kvalifikace se úroveň teoretických a praktických znalostí potřebných pro výkon povolání autorizovaného inspektora ověřuje rozdílovou zkouškou vykonanou v českém nebo slovenském jazyce.

§ 292

Žádost o jmenování

(1) Žádost o jmenování autorizovaným inspektorem obsahuje údaje a doklady osvědčující splnění podmínek podle odstavce 1. Podrobnosti žádosti stanoví prováděcí právní předpis.

(2) Při podání žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem je uchazeč povinen zaplatit správní poplatek podle jiného právního předpisu⁶⁷⁾.

§ 293

Bezúhonnost

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

a) která je bezúhonná a

b) které nebylo Komorou uloženo disciplinární opatření ve formě pokuty nebo pozastavení či odnětí autorizace.

(2) Bezúhonnost podle odstavce 1 písm. a) prokáže žadatel tím, že k žádosti o jmenování připojí výpis z rejstříku trestů ne starší 3 měsíců.

(3) Komora bezodkladně uvědomí Nejvyšší stavební úřad o pravomocném uložení disciplinárního opatření autorizovanému inspektorovi.

§ 294

Doba platnosti a zánik funkce

(1) Autorizovaný inspektor je pro výkon funkce jmenován s působností pro celé území České republiky na dobu 10 let. Tato doba bude na jeho žádost prodloužena bez vykonání zkoušky nejvýše o 10 let, a to i opakovaně, jestliže autorizovaný inspektor činnost autorizovaného inspektora prokazatelně soustavně vykonával.

(2) Funkce autorizovaného inspektora zaniká

a) smrtí nebo prohlášením za mrtvého,

b) písemným prohlášením autorizovaného inspektora o ukončení činnosti doručeným Nejvyššímu stavebnímu úřadu,

c) uplynutím lhůty podle odstavce 1, nebo

d) dnem právní moci rozhodnutí soudu, kterým byla omezena jeho svéprávnost.

⁶⁷⁾ Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

§ 295

Odvolání z funkce

- (1) Nejvyšší stavební úřad rozhodne o odvolání autorizovaného inspektora,
- a) jestliže při své činnosti opakovaně nebo závažně porušil veřejné zájmy, které měl chránit,
 - b) jestliže se dopustil jednání neslučitelného s postavením autorizovaného inspektora, nebo
 - c) pokud přestal být osobou bezúhonnou.
- (2) Nejvyšší stavební úřad může rozhodnout o odvolání autorizovaného inspektora též pro jeho nečinnost trvající déle než 3 roky.

§ 296

Výkon činnosti autorizovaného inspektora

- (1) Činnost autorizovaného inspektora není živností podle jiného právního předpisu⁶⁸⁾ a může být vykonávána jako svobodné povolání.
- (2) Právnícké osoby mohou se souhlasem Nejvyššího stavebního úřadu vykonávat činnost autorizovaného inspektora pouze, pokud prokáží bezúhonnost a zabezpečí výkon činnosti autorizovaným inspektorem. Při podání žádosti o souhlas je žadatel povinen zaplatit správní poplatek podle jiného právního předpisu⁶⁷⁾. Veřejná obchodní společnost, jejímiž společníky jsou výlučně autorizovaní inspektoři, může činnost autorizovaného inspektora vykonávat bez souhlasu Nejvyššího stavebního úřadu.
- (3) Vykonávají-li autorizovaní inspektoři svobodné povolání společně, upraví si vzájemné vztahy písemnou smlouvou. Společníky společnosti podle zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě mohou být výlučně autorizovaní inspektoři. Společníci společnosti jsou povinni vykonávat povolání pod společným jménem a ve společném sídle podnikání.
- (4) Právnícká osoba prokazuje svou bezúhonnost výpisem z evidence Rejstříku trestů ne starším 3 měsíců.

§ 297

- (1) Autorizovaný inspektor vykonává svoji činnost za úplatu, která se sjednává písemnou smlouvou, ve které může být sjednána i úhrada vynaložených nákladů.
- (2) Autorizovaný inspektor odpovídá za škodu způsobenou výkonem své činnosti. Před započítáním činnosti a po celou dobu jejího trvání musí mít uzavřeno pojištění odpovědnosti za škodu. Na požádání osoby, se kterou autorizovaný inspektor 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 jiného právního předpisu⁶⁹⁾.

⁶⁸⁾ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

§ 298

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

- a) příbuzný v řadě přímé, sourozenec, manžel nebo partner,
- b) osoba, s níž je ve vztahu
 - 1. obchodním jako společník společnosti,
 - 2. pracovním nebo služebním.

§ 299

Práva a povinnosti autorizovaného inspektora

(1) Autorizovaný inspektor je v rozsahu oboru, popřípadě specializace své autorizace, oprávněn vydávat odborné posudky autorizovaného inspektora. Odborný posudek autorizovaného inspektora musí obsahovat minimálně

- a) identifikační údaje stavebníka,
- b) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční u změny dokončené stavby,
- c) údaje o oprávnění provést stavbu,
- d) údaje o zkušebním provozu, pokud byl prováděn, popřípadě o předčasném užívání stavby,
- e) datum ověření splnění podmínek vydání odborného posudku,
- f) výsledek ověření splnění podmínek vydání odborného posudku,
- g) své jméno a příjmení, podpis, otisk razítka autorizovaného inspektora a datum vystavení odborného posudku.

(2) Odborný posudek autorizovaného inspektora dokládá, že skutečné provedení stavby nebo její část schopná samostatného užívání je v souladu s ověřenou dokumentací nebo jejími povolenými změnami, umožňuje povolený účel užívání a splňuje požadavky na výstavbu.

(3) Odborný posudek je autorizovaný inspektor oprávněn vydat pouze tehdy, pokud úspěšně ověřil splnění podmínek uvedených v odstavci 2.

(4) Odborný posudek autorizovaného inspektora nemůže být vydán pro stavby sloužící přípravě, otvírce a dobývání ložisek, jakož i úpravě a zušlechťování nerostů prováděné v souvislosti s jejich dobýváním, a sklady výbušnin.

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

(6) 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.

⁶⁹⁾ Zákon č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě.

§ 300

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

(2) Koordinační orgán na základě pověření Komory zajišťuje koordinační, organizační a administrativní záležitosti a odborné vzdělávání potřebné k jednotnému postupu při výkonu činnosti autorizovaných inspektorů.

(3) 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. Výše příspěvku je shodná s příspěvkem určeným členům Komory.

(4) 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.

§ 301

(1) Nejvyšší stavební úřad 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.

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

ČÁST JEDENÁCTÁ

USTANOVENÍ SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ

Hlava I

Společná ustanovení

§ 302

Tento zákon zpracovává příslušné právní předpisy Evropské unie⁷⁰⁾.

⁷⁰⁾ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/31/EU ze dne 19. května 2010 o energetické náročnosti budov, ve znění směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/844 ze dne 30. května 2018, kterou se mění směrnice 2010/31/EU o energetické náročnosti budov a směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti; nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/1999 ze dne 11. prosince 2018 o správě energetické unie a opatření v oblasti klimatu, kterým se mění nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 663/2009 a (ES) č. 715/2009, směrnice Evropského parlamentu a Rady 94/22/ES, 98/70/ES, 2009/31/ES, 2009/73/ES, 2010/31/EU, 2012/27/EU a 2013/30/EU, směrnice Rady 2009/119/ES a (EU) 2015/652 a zrušuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 525/2013; Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/2001 ze dne 11. prosince 2018 o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů; směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/28/ES ze dne 23. dubna 2009 o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů a o změně a následném zrušení směrnic 2001/77/ES a 2003/30/ES; směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2001/42/ES o

§ 303

Vztah ke správnímu řádu

(1) Na postupy a řízení se použijí ustanovení správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak.

(2) K přezkoumání opatření obecné povahy vydaného orgány obce je příslušný krajský úřad. K přezkoumání opatření obecné povahy vydaného orgány kraje je příslušný Nejvyšší stavební úřad, nestanoví-li tento zákon jinak.

(3) Územně plánovací dokumentaci nelze změnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu.

(4) Územní rozvojový plán nelze přezkoumat v přezkumném řízení podle správního řádu.

§ 304

Materiálně technické zabezpečení

Materiálně-technické zabezpečení obecních stavebních úřadů musí splňovat požadavky stanovené Národním standardem pro materiálně-technické zabezpečení stavebních úřadů. Národní standard pro materiálně-technické zabezpečení stavebních úřadů zveřejní Nejvyšší stavební úřad na svých internetových stránkách a ve Věstníku vlády pro orgány krajů a orgány obcí.

Hlava II

Přechodná ustanovení

Díl 1

Přechodná ustanovení k úřadům a úředníkům

§ 305

(1) Na Nejvyšší stavební úřad přechází výkon práv a povinností ze služebního poměru a z pracovněprávních vztahů státních zaměstnanců a zaměstnanců v pracovním poměru, zařazených na služební nebo pracovní místo u ministerstev a jiných služebních úřadů a zajišťujících podle dosavadních předpisů výkon úkolů a činností spadajících podle tohoto nebo jiného zákona do působnosti Nejvyššího stavebního úřadu. Podle věty první se však nepostupuje, pokud dotčení zaměstnanci zajišťují u ministerstev a jiných služebních úřadů v převážném rozsahu úkoly a činnosti, které nepřecházejí do působnosti orgánů státní stavební

posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí; směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/92/EU ze dne 13. prosince 2011 o posuzování vlivů některých veřejných a soukromých záměrů na životní prostředí; směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/52/EU ze dne 16. dubna 2014, kterou se mění směrnice Rady 2011/92/EU o posuzování vlivů některých veřejných a soukromých záměrů na životní prostředí; směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2009/147/ES ze dne 30. listopadu 2009 o ochraně volně žijících ptáků; směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992 o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin; směrnice Evropského parlamentu a Rady 2010/75/EU ze dne 24. listopadu 2010 o průmyslových emisích (integrované prevenci a omezování znečištění).

správy podle tohoto zákona. Pro přechod státních zaměstnanců podle tohoto odstavce platí, že úspěšně vykonali úřednickou zkoušku pro příslušný obor služby, v němž budou úkoly a činnosti v oblasti územního plánování a stavebního řádu u Nejvyššího stavebního úřadu vykonávat.

(2) Přechází-li výkon úkolů a činností ministerstev a jiných služebních úřadů podle dosavadních předpisů do působnosti Specializovaného stavebního úřadu nebo krajského stavebního úřadu, použije se odstavec 1 obdobně. Vykonává-li dotčený zaměstnanec úkoly spadající podle tohoto zákona jak do působnosti Nejvyššího stavebního úřadu, tak do působnosti Specializovaného stavebního úřadu nebo krajského stavebního úřadu, přejde výkon práv a povinností na ten úřad, do jehož působnosti spadá převážná část dosavadních úkolů dotčeného zaměstnance.

(3) Práva a povinnosti z pracovního poměru zaměstnanců obcí a krajů zařazených k výkonu práce do obecních a krajských úřadů, jakož i do úřadů městských obvodů a městských částí územně členěných statutárních měst, přecházejí z těchto obcí a krajů na stát v případech, kdy činnosti zajišťované těmito zaměstnanci přecházejí do působnosti orgánů státní stavební správy podle tohoto nebo jiného zákona. Obdobně se postupuje v případě zaměstnanců hlavního města Prahy a městských částí hlavního města Prahy.

(4) Podmínkou přechodu práv a povinností z pracovního poměru zaměstnanců podle odstavce 3 na stát je předchozí dohoda mezi Nejvyšším stavebním úřadem, zaměstnancem a územním samosprávným celkem.

(5) Dosavadní zaměstnanci krajů podle odstavce 3 se stávají zaměstnanci státu zařazenými k výkonu práce do krajského stavebního úřadu v sídle kraje, z něhož práva a povinnosti z pracovního poměru podle odstavce 3 přechází. Podle předchozí věty se postupuje i v případě dosavadních zaměstnanců obcí ve správním obvodu příslušného kraje, pokud tito zaměstnanci vykonávají činnosti spadající do působnosti krajských stavebních úřadů podle tohoto zákona.

(6) Dosavadní zaměstnanci hlavního města Prahy podle odstavce 3 zařazení do Magistrátu hlavního města Prahy se stávají zaměstnanci státu zařazenými k výkonu práce do Stavebního úřadu pro hlavní město Prahu. Podle předchozí věty se postupuje i v případě dosavadních zaměstnanců městských částí hlavního města Prahy, pokud tito zaměstnanci vykonávají činnosti spadající do působnosti krajských stavebních úřadů podle tohoto zákona.

(7) První systemizace a první systemizace pracovních míst v Nejvyšším stavebním úřadu, Specializovaném stavebním úřadu a v krajských stavebních úřadech se stanoví s účinností od 1. července 2023.

(8) Dosavadní vedoucí zaměstnanec zařazený do krajského úřadu nebo Magistrátu hlavního města Prahy, stojící v čele organizačního útvaru tohoto úřadu vykonávajícího působnost obecního stavebního úřadu podle dosavadních předpisů, se považuje ode dne stanoveného v odstavci 10 za ředitele krajského stavebního úřadu podle tohoto zákona. Podle věty první se nepostupuje, pokud tento zaměstnanec písemně sdělí předsedovi Nejvyššího stavebního úřadu svůj nesouhlas do..... V takovém případě se postupuje podle odstavce 4.

(9) Nedojde-li k obsazení funkce ředitele nebo vedoucího způsobem podle odstavce 8, rozhodne o prvním jmenování do těchto funkcí ze zaměstnanců podle odstavců 5 a 6, případně podle odstavce 2, a s jejich souhlasem do doby, než budou tato služební místa obsazena postupem podle zákona o státní službě, předseda Nejvyššího stavebního úřadu s účinností podle odstavce 10.

(10) Vedoucí zaměstnanci podle odstavce 8 se stávají zaměstnanci státu ke dni

(11) Dnem nabytí účinnosti systemizace podle odstavce 7 vzniká zaměstnancům podle odstavce 8 a 9 služební poměr na dobu neurčitou podle zákona o státní službě. Vznikem služebního poměru těchto zaměstnanců platí, že úspěšně vykonali úřednickou zkoušku; služební orgán jim o tom vystaví osvědčení.

(12) Služební orgán vyhlásí do 12 měsíců od účinnosti první systemizace výběrové řízení na služební místo ředitele krajského stavebního úřadu. Na služební místo ředitele sekce vyhlásí služební orgán výběrové řízení nejpozději do 18 měsíců od účinnosti první systemizace. Na služební místo ředitele odboru a vedoucího oddělení vyhlásí služební orgán výběrové řízení nejpozději do 24 měsíců od účinnosti první systemizace. K výběrovému řízení se mohou přihlásit státní zaměstnanci ve služebním poměru na dobu neurčitou, kteří vykonávají službu na služebním místě ve stejném oboru služby, v jakém je služební místo představeného, které má být obsazeno. Podle tohoto odstavce se postupuje pouze v případě služebních míst obsazených zaměstnanci podle odstavce 3.

(13) Představený uvedený v odstavcích 10 až 12 složí do 2 měsíců od vzniku služebního poměru služební slib před předsedou Nejvyššího stavebního úřadu; nesložil-li služební slib ve lhůtě, odmítne-li jej složit nebo jej složí s výhradou, služební poměr mu zanikne.

(14) Je-li představený osobou podle § 33 odst. 1 nebo 2 zákona o státní službě, učiní neprodleně právní jednání směřující k odstranění překážky podle § 33 odst. 1 nebo 2 zákona o státní službě; neučiní-li tak, postupuje se podle § 33 odst. 4 zákona o státní službě.

(15) Pro přechod zaměstnanců podle odstavců 8 a 9 do služebního poměru se použijí obdobně § 195, § 197, § 200 a § 201 zákona o státní službě.

(16) Pro přechod ostatních zaměstnanců podle odstavců 5 a 6 do služebního poměru se použijí § 190 až 197, s výjimkou § 195a, zákona o státní službě a dále § 200 a 201 zákona o státní službě obdobně s tím, že lhůty a doby tam stanovené se namísto ode dne 1. července 2015 počítají ode dne nabytí účinnosti systemizace podle odstavce 8. Pokud dotčený zaměstnanec ztratí přechodem funkci vedoucího zaměstnance, má po dobu 12 měsíců od vzniku služebního poměru nárok na výplatu zadostiučinění ve výši příplatku za vedení, která mu byla naposledy určena jako vedoucímu zaměstnanci, v pravidelných výplatních termínech. Pokud však byl dotčený zaměstnanec na základě výběrového řízení jmenován na služební místo představeného a začal opět pobírat příplatek za vedení ještě před uplynutím doby 12 měsíců od vzniku služebního poměru, vyplatí se tomuto zaměstnanci zadostiučinění snížené o částku příplatku za vedení, který mu nově náleží. Pro přechod těchto zaměstnanců platí, že úspěšně vykonali úřednickou zkoušku; služební orgán jim o tom vystaví osvědčení.

(17) Práva a povinnosti z pracovního poměru zaměstnanců obcí zařazených k výkonu práce do obecních úřadů, které vykonávaly přenesenou působnost ve věcech stavebního řádu podle dosavadních předpisů a nejsou obecními stavebními úřady podle tohoto zákona, přecházejí z těchto obcí na obce, jejichž obecní úřady jsou obecními stavebními úřady podle tohoto zákona. Podle předchozí věty se postupuje u zaměstnanců, kteří zajišťovali činnosti v oblasti stavebního řádu podle dosavadních předpisů. Pokud tito zaměstnanci vykonávají v dosavadním pracovním poměru pro obec i jiné činnosti, je podmínkou přechodu práv a povinností podle tohoto ustanovení předchozí dohoda mezi dotčenými obcemi a zaměstnancem. Práva a povinnosti z pracovního poměru přecházejí podle tohoto ustanovení na obec s obecním stavebním úřadem, v jehož správním obvodu se nachází obec, z níž práva a povinnosti přecházejí.

(18) Do doby předání informačních systémů státní stavební správy Nejvyššího stavebního úřadu vykonává jejich správu Ministerstvo pro místní rozvoj.

(19) Při provedení spisové rozluky v souvislosti s převodem činností v oblasti územního plánování a stavebního řádu na orgány státní stavební správy podle tohoto zákona se postupuje obdobně podle § 68a zákona o archivnictví a spisové službě s tím, že nevyřízené dokumenty a neuzavřené spisy předají správní úřady, které vykonávaly působnost v oblasti územního plánování a stavebního řádu podle dosavadních předpisů, s výjimkou jiných stavebních úřadů, do

(20) Příslušnost k hospodaření s majetkem státu užívaným ministerstvy a jinými služebními úřady přechází ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona na Nejvyšší stavební úřad, pokud byl tento majetek využíván výhradně k zajišťování úkolů a činností v oblasti územního plánování a stavebního řádu podle dosavadních právních předpisů.

(21) Rozpočtované prostředky kapitol Ministerstva pro místní rozvoj a dalších služebních úřadů, včetně nároků nespotřebovaných výdajů za předcházející léta, které souvisí s výkonem působnosti, která ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona přechází na Nejvyšší stavební úřad, se přesouvají ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona na Nejvyšší stavební úřad.

Díl 2

Přechodná ustanovení k územnímu plánování

§ 306

Požizovatelská činnost

(1) Pokud bylo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona rozhodnuto o pořízení územního plánu, regulačního plánu, nebo jejich změny a pořizovatelem této územně plánovací dokumentace je obecní úřad podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. na základě smluvního vztahu s osobou splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle dosavadních právních předpisů, pohlíží se na tuto osobu do doby vydání této územně plánovací dokumentace jako na autorizovaného pořizovatele podle § 52 tohoto zákona.

(2) Výjimka z kvalifikačních požadavků vzdělání udělená podle dosavadních právních předpisů se považuje za výjimku udělenou podle tohoto zákona.

§ 307

Územně plánovací podklady

(1) Územně analytické podklady pořízené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se do jejich nejbližší úplné aktualizace považují za územně analytické podklady podle tohoto zákona.

(2) Údaje o urbanistických studiích, územních generelech a územních prognózách, které jsou ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona uvedeny v evidenci územně plánovací činnosti, Nejvyšší stavební úřad, nebo jím pověřená organizační složka státu, z této evidence vypustí do 3 měsíců po nabytí účinnosti tohoto zákona.

(3) Územní studie, o nichž byly údaje ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona uvedeny v evidenci územně plánovací činnosti, se považují za územní studie podle tohoto zákona.

(4) U územních studií, o nichž byly údaje ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona uvedeny v evidenci územně plánovací činnosti, běží lhůta pro prověření aktuálnosti jejich řešení podle § 73 odst. 5 tohoto zákona ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

(5) Činnosti při pořizování územně plánovacích podkladů, ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

§ 308

Politika územního rozvoje České republiky a Politika architektury a stavební kultury České republiky

(1) Politika územního rozvoje České republiky pozbývá platnosti vydáním územního rozvojového plánu, nebo, je-li již vydán, vydáním jeho první změny po dni nabytí účinnosti tohoto zákona, která uvede územní rozvojový plán do souladu s požadavky tohoto zákona na jeho obsah. Po dobu platnosti je Politika územního rozvoje České republiky nadřazenou dokumentací pro zásady územního rozvoje, územní plány a regulační plány.

(2) Bylo-li zahájeno pořizování aktualizace politiky územního rozvoje přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, Ministerstvo pro místní rozvoj pořizování této aktualizace ukončí a přeloží vládě informaci o ukončení pořizování aktualizace politiky územního rozvoje.

(3) Politika architektury a stavební kultury České republiky schválená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se považuje za Politiku architektury a stavební kultury České republiky podle tohoto zákona.

§ 309

Územní rozvojový plán

(1) Územní rozvojový plán vydaný podle dosavadních právních předpisů se považuje za územní rozvojový plán podle tohoto zákona.

(2) Nedošlo-li ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona k vydání územního rozvojového plánu, Nejvyšší stavební úřad prověří záměry dopravní a technické infrastruktury vymezené v zásadách územního rozvoje, které jsou zároveň obsažené v politice územního rozvoje a současně se jedná o veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, které dosud nebyly provedeny a u kterých již uplynula lhůta pro přezkum podle správního řádu a soudního řádu správního. Záměry vyhovující uvedeným hlediskům Nejvyšší stavební úřad převezme ze zásad územního rozvoje bez věcné změny do prvního územního rozvojového plánu, přitom jiný způsob grafického vyjádření se nepovažuje za věcnou změnu.

(3) Záměry přebírané do prvního územního rozvojového plánu podle odstavce 2 nepodléhají projednání a posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 42 tohoto zákona, ani nejsou přezkoumatelné podle správního řádu nebo soudního řádu správního.

§ 310

Zásady územního rozvoje

(1) Zásady územního rozvoje vydané podle dosavadních právních předpisů se považují za zásady územního rozvoje podle tohoto zákona. Při nejbližší změně, jejíž pořizování bude zahájeno po dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se zásady územního rozvoje uvedou do souladu s ustanoveními tohoto zákona o obsahu zásad územního rozvoje.

(2) Do doby uvedení zásad územního rozvoje do souladu s tímto zákonem nejsou záměry na změny v území obsažené v zásadách územního rozvoje, které jsou v rozporu s územním rozvojovým plánem, závazné pro pořizování územně plánovací dokumentace obcí a pro rozhodování v území.

§ 311

Územnímu plán a regulační plán

(1) Územní plány vydané podle dosavadních právních předpisů se považují za územní plány podle tohoto zákona. Při nejbližší změně, jejíž pořizování bude zahájeno po nabytí účinnosti tohoto zákona, se územní plány v případě potřeby uvedou do souladu s ustanoveními tohoto zákona o obsahu územního plánu.

(2) Územní plán hlavního města Prahy vydaný přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se z hlediska obsahu posuzuje podle dosavadních právních předpisů; prováděné změny tohoto územního plánu se posuzují z hlediska obsahu podle dosavadních právních předpisů.

(3) Regulační plány vydané v období od 1. ledna 2007 do dne nabytí účinnosti tohoto zákona se považují za regulační plány vydané podle tohoto zákona.

(4) Při nejbližší změně regulačních plánů z podnětu, jejíž pořizování bude zahájeno po dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se tyto regulační plány uvedou do souladu s ustanoveními tohoto zákona o obsahu regulačního plánu.

(5) Prováděné změny regulačních plánů na žádost se posuzují z hlediska obsahu podle dosavadních právních předpisů.

§ 312

Územně plánovací dokumentaci vydané přede dnem 1. ledna 2007

(1) Územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, schválené přede dnem 1. ledna 2007, pozbývají platnosti dnem vydání nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však 31. prosince 2025.

(2) Zastupitelstvo obce může opatřením obecné povahy ukončit platnost územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu, schválených přede dnem 1. ledna 2007. Vydání tohoto opatření obecné povahy nemusí předcházet postup stanovený tímto zákonem pro pořizování územně plánovací dokumentace. Opatření obecné povahy podle věty první je konečné, nelze jej měnit a je nepřezkoumatelné.

(3) U územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu, schválených přede dnem 1. ledna 2007, není po nabytí účinnosti tohoto ustanovení přípustné zahájit pořizování nové změny. Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto ustanovení zahájeno pořizování změny této územně plánovací dokumentace, dokončí se pořizování podle dosavadních právních předpisů. Takto pořizovanou změnu lze vydat nejpozději do 31. prosince 2025, jinak se pořizování zastaví.

(4) Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán nelze upravit podle tohoto zákona a v rozsahu těchto úprav projednat a vydat, pokud nebylo zahájeno společné jednání přede dnem nabytí účinnosti tohoto ustanovení; bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto ustanovení při pořizování úpravy podle § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. zahájeno společné jednání, dokončí se pořizování podle

dosavadních právních předpisů. Takto upravenou dokumentaci lze vydat nejpozději do 31. prosince 2025, jinak se pořizování zastaví.

Pořizování územně plánovací dokumentace

§ 313

Činnosti při pořizování územně plánovací dokumentace ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

§ 314

(1) Pokud bylo ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno projednání zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje nebo územního plánu, dokončí se její projednání a schválení podle dosavadních právních předpisů. Obsahuje-li zpráva pokyny pro zpracování nové územně plánovací dokumentace nebo její aktualizace či změny, považují se tyto pokyny za obsah změny podle tohoto zákona; přitom požadavky obsažené v pokynech, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí.

(2) Pokud bylo ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno projednání zadání územního plánu, regulačního plánu nebo jejich změny, dokončí se projednání a schválení zadání podle dosavadních právních předpisů a toto zadání se považuje za zadání územního plánu, regulačního plánu, nebo za obsah změny podle tohoto zákona; přitom požadavky, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí.

(3) Zadání změny územně plánovací dokumentace, schválené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se považuje za obsah změny podle tohoto zákona; přitom požadavky, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí.

(4) Obsah změny územně plánovací dokumentace obce schválený zastupitelstvem obce současně s rozhodnutím o pořízení její změny zkráceným postupem se považuje za obsah změny podle tohoto zákona; přitom požadavky, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí.

§ 315

(1) Pořizovatel zajistí úpravu návrhu územně plánovací dokumentace, u kterého nebylo zahájeno projednání ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, v souladu s tímto zákonem.

(2) Pokud bylo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno projednávání návrhu územního rozvojového plánu, jeho aktualizace, nebo aktualizace zásad územního rozvoje, dokončí se projednávání podle dosavadních právních předpisů.

(3) Pokud bylo zahájeno společné jednání o návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se činnosti zakončené úpravou návrhu po společném jednání podle dosavadních právních předpisů. Při úpravě se zajistí soulad obsahu uvedené územně plánovací dokumentace s tímto zákonem. Veřejné projednání se pak bez nového projednávání vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území uskuteční v rozsahu vyžadovaném tímto zákonem.

(4) Pokud bylo zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, a to

včetně zkráceného postupu pořizování změny, dokončí se projednávání podle dosavadních právních předpisů. Pořizovatel vždy zajistí uvedení obsahu návrhu pořizované územně plánovací dokumentace do souladu s tímto zákonem a jedná-li se o podstatnou úpravu, koná se opakované projednání v rozsahu provedených úprav. Při opakovaném projednání a vydání se postupuje podle tohoto zákona.

(5) Bylo-li ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ukončeno projednávání návrhu územně plánovací dokumentace obce, pořizovatel zajistí uvedení obsahu návrhu pořizované územně plánovací dokumentace do souladu s tímto zákonem. Jedná-li se o podstatnou úpravu, koná se opakované projednání v rozsahu provedených úprav. Při opakovaném projednání a vydání se postupuje podle tohoto zákona.

§ 316

(1) Části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny; toto vypuštění nepodléhá posuzování vlivů na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které se vztahuje k původní územně plánovací dokumentaci, se neupravuje.

(2) Vymezení předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. se nepoužije a při nejbližší změně územního plánu se předkupní právo vypustí, nebo nahradí vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

§ 317

Zastavěné území

(1) Příslušný úřad územního plánování pořídí a vydá vymezení zastavěného území postupem podle tohoto zákona pro obec, která nemá územní plán nebo vymezené zastavěné území do 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

(2) Do doby vymezení zastavěného území územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona se u obce, která nemá územní plán nebo vymezené zastavěné území, považuje za zastavěné území intravilán.

(3) Zastavěné území vymezené územním plánem se při nejbližší změně územního plánu, jejíž pořizování bude zahájeno po dni nabytí účinnosti tohoto zákona, upraví v souladu s tímto zákonem; do doby vydání této změny se zastavěné území vymezené v územním plánu považuje za zastavěné území vymezené podle tohoto zákona.

(4) Zastavěné území vymezené na území obce, která nemá vydaný územní plán, příslušný úřad územního plánování vyhodnotí a v případě potřeby pořídí a vydá jeho změnu podle § 119 tohoto zákona nejpozději do 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Do té doby se zastavěné území vymezené podle dosavadních právních předpisů považuje za zastavěné území podle tohoto zákona.

(5) Pokud územně plánovací dokumentace vydaná přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona vylučuje v nezastavěném území stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, aniž by obsahovala konkrétní výčet vyloučených záměrů, ustanovení o vyloučení se nepoužije. Pokud tato územně plánovací dokumentace neobsahuje konkrétní veřejný zájem zdůvodňující vyloučení, při nejbližší změně, nejpozději však do 4 let od nabytí účinnosti

tohoto zákona, se uvede do souladu s § 120 tohoto zákona; nesplní-li obec tuto povinnost ve stanovené lhůtě, ustanovení územně plánovací dokumentace o vyloučení staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se po uplynutí této lhůty pro rozhodování nepoužije.

§ 318

Přechodná ustanovení k územním opatřením

(1) Územní opatření o stavební uzávěře vydaná podle zákona č. 50/1976 Sb. pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti tohoto ustanovení.

(2) Územní opatření o stavební uzávěře vydaná podle zákona č. 183/2006 Sb. prověří příslušný úřad územního plánování z hlediska jejich aktuálnosti a souladu s požadavky tohoto zákona nejpozději do 2 let ode dne nabytí jeho účinnosti, jinak pozbývají platnosti. Ustanovení § 121 odst. 3 se na územní opatření o stavební uzávěře prověřená podle věty první vztahuje obdobně.

(3) Obsahují-li územní opatření o stavební uzávěře omezení, která nejsou v souladu s požadavky tohoto zákona, ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona se k těmto omezením při rozhodování nepřihlíží.

(4) Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno pořizování územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území, dokončí se podle dosavadních právních předpisů. Ustanovení § 121 odst. 3 se použije obdobně.

Díl 3

Přechodná ustanovení ke stavebnímu řádu

§ 319

(1) Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle tohoto zákona.

(2) Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, která se týkají záměrů, u nichž není vyžadováno povolení záměru, vydání jiného rozhodnutí nebo úkonu podle tohoto zákona, stavební úřad usnesením zastaví; proti tomuto usnesení se nelze odvolat.

(3) Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí stavební úřad, který se stal příslušným k vedení řízení nebo provedení postupu v dané věci podle tohoto zákona. V případě pochybnosti Nejvyšší stavební úřad stanoví, který stavební úřad dokončí neukončená řízení a postupy.

(4) Stavební úřad, na který přejde příslušnost k vedení řízení nebo provedení postupu zahájeného před nabytím účinnosti tohoto zákona, vyzve stavebníka k doplnění žádosti nebo jiného obdobného podání tak, aby žádost nebo jiné obdobné podání odpovídalo požadavkům tohoto zákona; za tímto účelem přeruší řízení a poskytne stavebníkovi potřebnou lhůtu a součinnost. Lhůty pro vydání rozhodnutí podle tohoto zákona počínají běžet dnem doplnění podle předchozí věty.

(5) Pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby vydané v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí anebo ve zjednodušeném územním řízení a účinný územní souhlas a účinná veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí o umístění stavby se považují za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení

záměru podle tohoto zákona, pokud jimi byl umístěn záměr vyžadující povolení podle tohoto zákona; v opačném případě se považují za povolení podle tohoto zákona.

(6) Účinný společný územní souhlas, souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, pravomocné stavební povolení a oznámení s certifikátem stavebního inspektora stavebního záměru a účinná veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení se považují za povolení záměru podle tohoto zákona.

(7) Pravomocné územní rozhodnutí o změně využití území se považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona, pokud jím byl umístěn záměr vyžadující povolení podle tohoto zákona; v opačném případě se považuje za povolení podle tohoto zákona. Územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků nebo územní rozhodnutí o ochranném pásmu se považují za rozhodnutí o povolení nestavebního záměru podle tohoto zákona.

(8) Závazná stanoviska, stanoviska, souhlasy, případně rozhodnutí dotčených orgánů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury a jiná vyjádření vydaná přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se považují za podklady pro vydání rozhodnutí v řízeních podle tohoto zákona. Tyto podklady stavební úřad nepřezkoumává a jimi chráněné veřejné zájmy znovu neposuzuje.

(9) Jako dokumentaci pro povolení stavby, dokumentaci pro změnu využití území, dokumentaci pro provádění stavby anebo dokumentaci pro povolení odstranění stavby podle tohoto zákona lze předložit také dokumentaci zpracovanou přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona podle dosavadních právních předpisů, splňuje-li požadavky stanovené tímto zákonem. Stavební úřad na žádost sdělí, zda předložená dokumentace vyhovuje požadavkům tohoto zákona, případně jakým způsobem a v jakém rozsahu musí být doplněna, aby splňovala podmínky tohoto zákona.

(10) U řízení zahájených do konce kalendářního roku, ve kterém tento zákon nabyl účinnosti, se lhůty pro vydání rozhodnutí podle tohoto zákona prodlužují na dvojnásobek.

(11) Požadavky na výstavbu podle tohoto zákona se neuplatní při povolování a provádění staveb, jejichž projektová dokumentace byla zpracována a předložena stavebnímu úřadu před účinností tohoto zákona. V takovém případě se uplatní obecné požadavky na výstavbu podle dosavadní právní úpravy.

(12) Pravomocné rozhodnutí o umístění souboru staveb v areálech jaderných zařízení se považuje za rámcové povolení podle tohoto zákona.

(13) Pokud byla v povolení nebo jiném úkonu vydaném podle dosavadní právní úpravy stanovena dočasnost doby trvání stavby, neskončí tato dočasnost dříve než uplynutím 5 let ode dne účinnosti tohoto zákona.

Díl 4

Přechodná ustanovení k § 31

§ 320

(1) V první vyhlášce stanoví Ministerstvo vnitra obecní stavební úřady podle § 31 odst. 3 písm. b) a správní obvody obecních stavebních úřadů podle § 31 odst. 4 tak, aby obecními stavebními úřady podle § 31 odst. 3 písm. b) byly obecní úřady, které vykonávaly ke dni 31. prosince 2019 působnost stavebního úřadu,

- a) které splňují podmínku dostupnosti připojení k veřejné datové síti,

b) a které splňují alespoň jednu z těchto podmínek:

1. počet obyvatel správního obvodu stavebního úřadu byl ke dni 31. prosince 2019 vyšší než 10 000,

2. počet pracovních míst, na nichž je vykonávána správní činnost při rozhodování na úseku stavebního řádu, byl ke dni 31. prosince 2019 nejméně 4, nebo

3. obecní úřad vykonal za rok 2018 více než 339 úkonů podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2018, stanovených v odstavci 2, nebo

c) je jich zapotřebí vedle obecních stavebních úřadů stanovených na základě podmínek podle písmene a) a b) k zajištění dostupnosti obecních stavebních úřadů tak, aby v žádném správním obvodu obecního stavebního úřadu nečinila vzdálenost z kterékoliv obce do obce, jejíž obecní úřad je obecním stavebním úřadem, více než 35 kilometrů.

(2) Úkony podle odstavce 1 písm. b) bodu 3 jsou

a) vydané územní rozhodnutí podle § 92 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2018,

b) vydané společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, podle § 94j až § 94p zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2018,

c) vydaný společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru podle § 96a zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2018,

d) vydaný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru podle § 106 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2018,

e) vydané povolení změny stavby před jejím dokončením podle § 118 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2018,

f) výzva o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, případně orientačního podle § 121 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2018,

g) vydaný kolaudační souhlas podle § 122 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2018,

h) vydané kolaudační rozhodnutí podle § 122a zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2018,

i) ověření dokumentace skutečného provedení stavby podle § 125 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2018,

j) vydané rozhodnutí o dodatečném povolení stavby podle § 129 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2018,

vydané rozhodnutí o povolení výjimky z obecných požadavků na výstavbu podle § 169 odst. 3 až 6 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2018.

Hlava III Zmocňovací ustanovení

§ 321

(1) Nejvyšší stavební úřad vydá vyhlášky k provedení § 46 odst. 3 písm. c), § 62 odst. 4, § 65 odst. 3, § 69 odst. 3, § 88 odst. 5, § 141, § 144, § 152, § 157 odst. 4, § 160 odst. 7, § 166

odst. 5, § 169 odst. 2, § 172 odst. 3, § 265 odst. 6, § 274 odst. 4, § 275 odst. 3, § 276 odst. 6, § 277 odst. 2, § 278 odst. 4, § 280 odst. 3, § 292 odst. 1 a § 300 odst. 4.

(2) Ministerstvo vnitra vydá vyhlášky k provedení § 31 odst. 3 písm. b) a § 31 odst. 4.

Hlava IV Závěrečné ustanovení

§ 322

Zrušují se:

1. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
2. Zákon č. 68/2007 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
3. Zákona č. 191/2008 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb.
4. Část třicátá čtvrtá zákona č. 223/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o volném pohybu služeb.
5. Zákon č. 345/2009 Sb., kterým se mění 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, a zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
6. Zákon č. 379/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
7. Část sto osmdesátá zákona č. 227/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o základních registrech.
8. Část sedmnáctá zákona č. 424/2010 Sb., kterým se mění zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění zákona č. 100/2010 Sb., a další související zákony.
9. Část sto sedmdesátá druhá zákona č. 281/2009 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím daňového řádu.
10. Část čtyřicátá první zákona č. 420/2011 Sb., o změně některých zákonů v souvislosti s přijetím zákona o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim.
11. Část dvacátá sedmá zákona č. 142/2012 Sb., o změně některých zákonů v souvislosti se zavedením základních registrů.
12. Část třicátá druhá zákona č. 167/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 499/2004 Sb., o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 227/2000 Sb., o elektronickém podpisu a o změně některých dalších zákonů (zákon o elektronickém podpisu), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
13. Část první zákona č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony.

14. Část šestá zákona č. 257/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o katastru nemovitostí.
15. Část čtvrtá zákona č. 39/2015 Sb., kterým se mění zákon 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 pozdějších předpisů, a další související zákony.
16. Část čtvrtá zákona č. 91/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony.
17. Část čtyřicátá devátá zákona č. 298/2016 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
18. Část desátá zákona č. 264/2016 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím atomového zákona.
19. Část sto sedmdesátá pátá zákona č. 183/2017 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich a zákona o některých přestupcích.
20. Část čtvrtá zákona č. 194/2017 Sb., o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací a o změně některých souvisejících zákonů.
21. Část devátá zákona č. 205/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 181/2014 Sb., o kybernetické bezpečnosti a o změně souvisejících zákonů (zákon o kybernetické bezpečnosti), ve znění zákona č. 104/2017 Sb., a některé další zákony.
22. Část devátá zákona č. 193/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
23. Část první zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
24. Část pátá zákona č. 169/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
25. Část padesátá čtvrtá zákona č. 277/2019 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o Sbirce zákonů a mezinárodních smluv.
26. Část první zákona č. 312/2019 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
27. Část druhá zákona č. 47/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
28. Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech.
29. Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

30. Vyhláška č. 62/2013 Sb., kterou se mění vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.
31. Část první vyhlášky č. 405/2017 Sb., kterou se mění vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb., a vyhláška č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr.
32. Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.
33. Vyhláška č. 458/2012, kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.
34. Vyhláška č. 13/2018 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.
35. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
36. Vyhláška č. 269/2009 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
37. Vyhláška č. 22/2010 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.
38. Vyhláška č. 20/2011 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
39. Vyhláška 431/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
40. Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu.
41. Vyhláška 63/2013 Sb., kterou se mění vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření.
42. Vyhláška č. 66/2018 Sb., kterou se mění vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění vyhlášky č. 63/2013 Sb.
43. Vyhláška č. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb.
44. Vyhláška č. 251/2018 Sb., kterou se mění vyhláška č. 146/2008 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace dopravních staveb.
45. Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
46. Vyhláška č. 20/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
47. Vyhláška č. 323/2017 Sb., kterou se mění vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.
48. Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.
49. Vyhláška č. 239/2017 Sb., o technických požadavcích pro stavby pro plnění funkcí lesa.
50. Nařízení hlavního města Prahy č. 10/2016 Sb., kterým se stanovují stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).

51. Nařízení hlavního města Prahy č. 14/2018 Sb., kterým se mění nařízení hlavního města Prahy č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy).

ČÁST DVANÁCTÁ

ÚČINNOST

§ 323

Tento zákon nabývá účinnosti dnem... , s výjimkou ustanovení § 312 a § 318 odst. 1, která nabývají účinnosti dnem jeho vyhlášení.

Drobné stavby

(1) Drobnými stavbami jsou

a) stavby nebo zařízení, a to

1. stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m, na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí s bydlením nebo rodinnou rekreací, a nejedná se o stavbu pro podnikatelskou činnost; která je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,
2. skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení nebo bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku,
3. opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m mezi pozemky, které nejsou veřejným prostranstvím a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše,
4. dočasné stavby bez podsklepení nebo zařízení, která slouží ke kulturním, společenským a sportovním účelům, přenosná prodejní zařízení anebo stánky, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů,
5. reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m²; plocha oboustranných panelů se započítává pouze jednou,
6. oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability, která jsou bez podezdívky, přičemž nesmí dojít k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušení turisticky značené trasy,
7. stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení,
8. výměna vedení a sítí technické infrastruktury, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma,
9. povrchové rozvody nebo odvody vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla,
10. přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky,
11. podpěrné konstrukce dopravního značení a zařízení pro provozní informace na pozemních komunikacích, nejde-li se o portálové konstrukce,
12. sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovitosti⁷¹⁾,
13. nástupní ostrůvky hromadné veřejné dopravy, přejezdy přes chodníky,

⁷¹⁾ § 10 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

14. propustky na neveřejných účelových komunikacích,
 15. stavby mostních vah,
 16. signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely, body seismické monitorovací sítě,
 17. stožáry pro vlajky do výšky 8 m,
 18. antény včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení do celkové výšky 8 m umístované samostatně na pozemku nebo na budovách,
 19. běžné dobíjecí stanice⁷²⁾,
 20. stavby obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW,
- b) součásti a příslušenství⁵¹⁾ drobných staveb, pokud nepřekročí parametry staveb uvedených v písmenu a),
- c) změny drobných staveb uvedených v písmenu a), při nichž nedojde k překročení uvedených parametrů,
- d) udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,
- e) stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou
- f) udržovací práce nebo stavební úpravy pozemních komunikací, a to
1. zařízení zabraňující vniknutí volně žijících živočichů na dálnici nebo silnici I. třídy,
 2. výměna mostních závěrů nebo izolačních systémů na mostech,
 3. technická zařízení a jejich součásti určená k vyměření, výběru a kontrole úhrady poplatku za užití pozemní komunikace mimo portálové konstrukce,
 4. zřízení obrub k vozovce,
 5. zvýšení nebo zesílení chodníku s výškovou úpravou obrub,
 6. zřizování dalších přejezdů středního dělicího pásu,
 7. stavební úpravy dálnice, silnice a místní komunikace, při nichž změna původní nivelety nepřesáhne 3 cm u komunikací s přímo přilehlou zástavbou nebo s přímo přilehlými chodníky, na železničních přejezdech, na mostech, v podjezdech a v místech, kde jsou umístěny inženýrské sítě a jiná vedení nebo 10 cm u ostatních komunikací anebo 6 cm v případě krátkých příčných prahů prováděných formou stavební úpravy,
 8. stavební úpravy vozovek a krajnic v rozsahu běžné a souvislé údržby⁷³⁾,
- g) udržovací práce nebo stavební úpravy staveb dráhy, a to
1. odvodnění nástupišť, přejezdů nebo tunelů,

⁷²⁾ § 2 zákona č. 311/2006 Sb., o pohonných hmotách a čerpacích stanicích pohonných hmot a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pohonných hmotách), ve znění pozdějších předpisů.

⁷³⁾ Vyhláška č. 104/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

2. stavební úpravy svršku železničních a tramvajových tratí,
3. výměna kolejí, kolejových polí, pražců a výhybek a jejich součástí,
4. výměna nenosných částí mostů,
5. zařízení pro ochranu osob před nebezpečným dotykovým napětím,
6. zařízení pro ochranu před účinky bludných proudů elektrické trakce,
7. zařízení dálkového ovládání elektroenergetických zařízení,
8. zařízení protikorozní ochrany, rušení telekomunikačních systémů a vlivu vysokého napětí,
9. zařízení dálkového ovládání, regulace a měření,
10. sdělovací a informační zařízení drah,
11. zařízení elektrické požární signalizace.

(2) Za drobné stavby se nepovažují

- a) stavby pro bydlení,
- b) stavby pro rodinnou rekreaci,
- c) stavby garáží,
- d) trafostanice,
- e) stavby skladů hořlavých látek, pyrotechnických výrobků, střeliva, munice a výbušnin,
- f) stavby pro civilní obranu a požární ochranu,
- g) stavby uranového průmyslu a stavby v areálu jaderného zařízení,
- h) sklady a skládky nebezpečných odpadů,
- i) stavby vodních děl,
- j) výměna vedení a sítí technické infrastruktury pokud se nejedná o výměnu sítí technické infrastruktury podle odstavce 1 písm. a) bodu 8,
- k) záměry EIA.

Příloha č. 2 k zákonu č.../2021 Sb.

Jednoduché stavby

(1) Jednoduchými stavbami jsou stavby nebo zařízení, a to

- a) stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci, které mají nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví nebo ustoupené podlaží,
- b) podzemní stavby do 300 m² zastavěné plochy a do 3 m hloubky, pokud nejde o stavby technické infrastruktury,
- c) stavby garáží do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- d) reklamní zařízení,
- e) opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím,
- f) stavby pro zemědělství do 60 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené,
- g) stavby pro chovatelství do 60 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- h) přípojky sítí technické infrastruktury,
- i) výrobky plnicí funkci stavby, včetně základových konstrukcí pro ně, pokud nejde o drobnou stavbu,
- j) zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m³ určené výhradně pro odběr plynné fáze,
- k) dobíjecí stanice, pokud nejde o drobnou stavbu,
- l) stavby pro využití obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným výkonem do 30 kW,
- m) stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch od 300 m² do 1000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.

(2) Dále se pro účely tohoto zákona jednoduchými stavbami rozumí

- a) součásti a příslušenství⁵¹⁾ jednoduchých staveb, pokud nepřekročí parametry staveb uvedených v odstavci 1,
- b) změny jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1, při nichž nedojde k překročení uvedených parametrů,
- c) udržovací práce neuvedené v § 5b odst. 1 písm. d),
- d) stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a nemění se její vzhled.

(3) Za jednoduché stavby se nepovažují

- a) stavby skladů hořlavých látek, pyrotechnických výrobků, střeliva, munice a výbušnin, s
- b) tavby pro civilní obranu a požární ochranu,

Pracovní verze ke dni 3. 4. 2020

- c) stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení,
- d) sklady a skládky nebezpečných odpadů,
- e) stavby důležité pro obranu a bezpečnost státu,
- f) záměry EIA.

Příloha č. 3 k zákonu č.../2021 Sb.

Vyhrazené stavby

Vyhrazenými stavbami jsou

- a) stavby dálnic nebo silnic I. třídy a stavby s nimi související,
- b) stavby drah celostátních a stavby s nimi související,
- c) letecké stavby a stavby s nimi související,
- d) stavby vodních nádrží s celkovým objemem nad 1 000 000 m³ nebo s výškou vzdutí nad 10 m ode dna základové výpusti,
- e) stavby pro účely Vězeňské služby a jejích organizačních jednotek,
- f) stavby a zařízení přenosové soustavy,
- g) výrobní elektriny o celkovém instalovaném výkonu 100 MW a více,
- h) stavby a zařízení přepravní soustavy,
- i) zásobníky plynu,
- j) stavby a zařízení ropovodů a produktovodů⁷⁴⁾, včetně skladovacích zařízení, která jsou součástí technické infrastruktury ropovodů nebo produktovodů,
- k) stavby a zařízení distribuční soustavy o napětí 110 kV včetně transformovny 110 kV,
- l) stavby a zařízení vysokotlakých plynovodů distribuční soustavy,
- m) stavby k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely,
- n) stavby související s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících výlučně přírodní radionuklidy,
- o) stavby v areálu jaderného zařízení,
- p) stavby určené k nakládání s výbušninami.

⁷⁴⁾ Zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), ve znění pozdějších předpisů.

I. Obsah a struktura vyhodnocení předpokládaných vlivů územně plánovacích dokumentací na udržitelný rozvoj území

Hodnotí se vlivy, které lze rozumně předpokládat, a to v rozsahu, podrobnosti a míře konkrétnosti, jakou má pořizovaná územně plánovací dokumentace. Vlivy se stanoví odborným odhadem.

1. Vyhodnocení vlivů územního rozvojového plánu nebo zásad územního rozvoje na životní prostředí, zpracované podle části II. této přílohy, nebo pokud příslušný úřad uplatnil u změny územního rozvojového plánu, změny zásad územního rozvoje nebo u územního plánu nebo jeho změny požadavek na toto vyhodnocení.
2. Vyhodnocení vlivů posuzované územně plánovací dokumentace na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, pokud orgán ochrany přírody nevyloučil významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí⁷⁵⁾.
3. Vyhodnocení vlivů posuzované územně plánovací dokumentace na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.
4. Vyhodnocení vlivů posuzované územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, které spočívá v posouzení vztahu a zlepšování podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.
5. Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska vyváženosti vlivů na životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území (udržitelný rozvoj území).

II. Obsah a struktura vyhodnocení předpokládaných vlivů územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu na životní prostředí

1. Stručné shrnutí obsahu a hlavních cílů posuzované územně plánovací dokumentace, vztah k jiným koncepcím.
2. Zhodnocení vztahu posuzované územně plánovací dokumentace k cílům ochrany životního prostředí přijatým na mezistátní nebo komunitární úrovni. Zhodnocení vztahu této územně plánovací dokumentace k cílům ochrany životního prostředí přijatým na vnitrostátní úrovni.
3. Údaje o současném stavu životního prostředí v řešeném území a jeho předpokládaném vývoji, pokud by nebyla uplatněna posuzovaná územně plánovací dokumentace.
4. Charakteristiky životního prostředí, které by mohly být uplatněním posuzované územně plánovací dokumentace významně ovlivněny.
5. Současné problémy a jevy životního prostředí, které by mohly být uplatněním posuzované územně plánovací dokumentace významně ovlivněny, zejména s ohledem na zvláště chráněná území a ptačí oblasti.
6. Zhodnocení stávajících a předpokládaných vlivů navrhovaných variant posuzované územně plánovací dokumentace nebo jejího invariantního návrhu, včetně vlivů sekundárních, synergických, kumulativních, krátkodobých, střednědobých a dlouhodobých, trvalých a přechodných, kladných a záporných; hodnotí se vlivy na obyvatelstvo, lidské zdraví, biologickou rozmanitost, faunu, floru, půdu, zemědělský

⁷⁵⁾ Vyhláška č. 142/2018 Sb., o náležitostech posouzení vlivu záměru a koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a o náležitostech hodnocení vlivu závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny.

půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima, hmotné statky, kulturní dědictví včetně dědictví architektonického a archeologického a vlivy na krajinu včetně vztahů mezi uvedenými oblastmi vyhodnocení.

7. Porovnání zjištěných nebo předpokládaných kladných a záporných vlivů podle jednotlivých variant řešení nebo podle invariantního řešení ve srovnání se současným stavem a jejich zhodnocení. Srozumitelný popis použitých metod vyhodnocení včetně jejich omezení.
8. Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí.
9. Zhodnocení způsobu zapracování cílů ochrany životního prostředí přijatých na mezinárodní nebo komunitární úrovni do posuzované územně plánovací dokumentace a jejich zohlednění při výběru řešení, včetně případného výběru nejvhodnější varianty.
10. Návrh ukazatelů pro sledování vlivu posuzované územně plánovací dokumentace na životní prostředí.
11. Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí.
12. Netechnické shrnutí výše uvedených údajů.

CELEX: 32001L0042

Obsah a struktura územního rozvojového plánu

I. Územní rozvojový plán

- (1) Textová část územního rozvojového plánu obsahuje zejména
 - a) základní koncepci územního rozvoje území České republiky a ochrany jeho hodnot, včetně koncepce sídelní struktury,
 - b) vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí,
 - c) vymezení ploch a koridorů určených a stanovení účelu a požadavků na jejich využití, popřípadě podmínky pro rozhodování v nich,
 - d) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území,
 - e) úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady k zajištění koordinace odvětvových koncepcí, strategií, politik a dalších dokumentů ministerstev a jiných ústředních správních úřadů a k zajištění koordinace záměrů na změny v území celostátního významu,
 - f) požadavky na řešení a koordinaci územně plánovací dokumentace krajů, popřípadě obcí,
 - g) je-li to účelné vymezení územních rezerv,
 - h) je-li to účelné, stanovení pořadí provádění změn v území (etapizaci),
 - i) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.
- (2) Grafická část územního rozvojového plánu obsahuje
 - a) výkres koncepce rozvoje území České republiky, včetně sídelní struktury České republiky,
 - b) výkres ploch a koridorů,
 - c) výkres rozvojových oblastí a rozvojových os a specifických oblastí,
 - d) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - e) vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií,
 - f) je-li to účelné výkres pořadí provádění změn v území (etapizace),
 - g) případné doplnění schématy.
- (3) Výkresy grafické části se zpracovávají a vydávají v měřítku 1 : 100 000 nebo 1 : 200 000 a obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schématy. Je-li to účelné, lze výkres koncepce rozvoje území ČR a výkres ploch a koridorů dále členit na samostatné výkresy

II. Odůvodnění územního rozvojového plánu

- (1) Textová část odůvodnění územního rozvojového plánu obsahuje zejména
 - a) stručný popis postupu pořízení územního rozvojového plánu,
 - b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,

- c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
 - d) vyhodnocení splnění podmínek vyplývajících z případných vyjádření příslušných orgánů sousedních států a výsledků konzultací s nimi,
 - e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo obsahem změny,
 - f) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti,
 - g) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
 - h) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
 - i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
 - j) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory,
 - k) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění.
- (2) Součástí textové části odůvodnění je i protokol o výsledku kontroly souladu územního rozvojového plánu s jednotným standardem.
- (3) V případě změny územního rozvojového plánu je součástí odůvodnění text s vyznačením změn.
- (4) Grafická část odůvodnění územního rozvojového plánu obsahuje zejména
- a) koordinační výkres v měřítku 1 : 100 000,
 - b) je-li to účelné, schéma širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních států.

Obsah a struktura zásad územního rozvoje

I. Zásady územního rozvoje

- (1) Textová část zásad územního rozvoje obsahuje
 - a) koncepci rozvoje území kraje a rozvoje a ochrany jeho hodnot, včetně koncepce sídelní struktury,
 - b) zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v územním rozvojovém plánu a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy),
 - c) zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v územním rozvojovém plánu a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu,
 - d) přebíraná věcná řešení územního rozvojového plánu, zejména plochy a koridory, a je-li to účelné jejich zpřesnění,
 - e) vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně stanovení jejich účelu a požadavků na jejich využití,
 - f) stanovení cílových kvalit krajin²⁵⁾, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení,
 - g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace,
 - h) stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí s přihlédnutím ke stanovené sídelní struktuře,
 - i) je-li to účelné, vymezení ploch a koridorů územních rezerv,
 - j) je-li to účelné, vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií,
 - k) je-li to účelné, stanovení pořadí provádění změn v území (etapizaci),
 - l) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.
- (2) Grafická část zásad územního rozvoje obsahuje
 - a) výkres uspořádání území kraje obsahující zejména rozvojové oblasti a rozvojové osy, specifické oblasti a sídelní strukturu,
 - b) výkres ploch a koridorů, včetně územního systému ekologické stability nadmístního a regionálního významu,
 - c) výkres krajin²⁵⁾ **Chyba! Záložka není definována.**, pro které se stanovují cílové kvality,
 - d) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - e) je-li to účelné, výkres oblastí, ploch a koridorů, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií,
 - f) je-li to účelné, výkres pořadí provádění změn v území.
- (3) Výkresy se vydávají v měřítku 1 : 50 000 nebo v odůvodněných případech 1 : 100 000, popřípadě 1 : 25 000. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech se vyznačí hranice řešeného území. V případě potřeby lze výkresy uvedené v

odstavci 2 písm. a) a b) dále členit na samostatné výkresy. Grafická část může být doplněna schémata.

II. Odůvodnění zásad územního rozvoje

- (1) Textová část odůvodnění zásad územního rozvoje obsahuje zejména
 - a) stručný popis postupu pořízení zásad územního rozvoje,
 - b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,
 - c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
 - d) vyhodnocení splnění podmínek vyplývajících z případných vyjádření příslušných orgánů sousedních států a výsledků konzultací s nimi,
 - e) vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem,
 - g) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo obsahem změny,
 - h) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti,
 - i) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
 - j) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
 - k) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
 - l) výčet záležitostí týkajících se rozvoje území státu, které nejsou obsaženy v územním rozvojovém plánu, s odůvodněním potřeby jejich vymezení
 - m) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory,
 - n) vyhodnocení připomínek, včetně jejich odůvodnění.
- (2) Součástí textové části odůvodnění je i protokol o výsledku kontroly souladu zásad územního rozvoje s jednotným standardem.
- (3) V případě změny zásad územního rozvoje je součástí odůvodnění text s vyznačením změn.
- (4) Grafická část odůvodnění zásad územního rozvoje obsahuje zejména
 - a) koordinační výkres v měřítku 1 : 50 000 nebo 1 : 100 000,
 - b) výkres širších vztahů v měřítku 1:500 000.

Obsah a struktura územního plánu

I. Územní plán

(1) Textová část územního plánu obsahuje

- a) vymezení zastavěného území,
- b) základní koncepci rozvoje území obce,
- c) urbanistickou koncepci,
- d) koncepci veřejné infrastruktury,
- e) koncepci uspořádání krajiny,
- f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území,
- h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena,
- i) v případě územního plánu pro část území hlavního města Prahy vymezení řešeného území.

(2) Je-li to účelné, textová část územního plánu dále obsahuje

- a) členění území podle převažujícího charakteru na lokality,
- b) vymezení zastavitelného území, do kterého se zahrnují zastavitelné plochy a zastavěné území s výjimkou nezastavěných ploch vymezených uvnitř zastavěného území,
- c) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení jejich možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření,
- d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou,
- e) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,
- f) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu,
- g) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb⁷⁶⁾,
- h) stanovení pořadí provádění změn v území,
- i) je-li to účelné, stanovení územních požadavků odchylně od prováděcího právního předpisu podle § 84 odst. 2,
- j) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.

(3) Grafická část územního plánu obsahuje

⁷⁶⁾ § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b) zákona č. 360/1992 Sb.

- a) výkres základního členění území, který obsahuje vyznačení
 - 1. hranice řešeného území,
 - 2. hranice zastavěného území,
 - 3. zastavitelných ploch, transformačních ploch a ploch změn v krajině,
 - 4. koridorů dopravní a technické infrastruktury,
 - 5. ploch a koridorů územních rezerv,
 - 6. ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu,
 - 7. části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu,
 - 8. části území obce, pro kterou jsou stanoveny územní požadavky odchylně od prováděcího právního předpisu, jsou-li stanoveny pouze pro část území obce.
 - b) hlavní výkres, který obsahuje
 - 1. vyznačení hranice zastavěného území
 - 2. základní koncepci rozvoje území obce,
 - 3. urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch,
 - 4. koncepci uspořádání krajiny, včetně vymezení územního systému ekologické stability a vymezení ploch změn v krajině,
 - 5. koncepci veřejné infrastruktury, včetně vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu,
 - 6. vymezení ploch s rozdílným způsobem využití,
 - 7. je-li to účelné vymezení ploch a koridorů pro územní rezervy,
 - 8. je-li to účelné vyznačení lokalit a zastavitelného území.
 - c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - d) je-li to účelné samostatný výkres územního plánu s prvky regulačního plánu,
 - e) je-li to účelné výkres pořadí provádění změn v území.
- (4) Je-li to účelné, lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech.
- (5) Výkresy, které jsou součástí grafické části územního plánu, se zpracovávají nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 5000 a vydávají se v měřítku 1 : 5000 nebo 1 : 10000. Pro zvlášť rozsáhlá území lze výkres základního členění území a samostatné výkresy koncepce uspořádání krajiny a koncepce veřejné infrastruktury vydat v měřítku 1 : 25000. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku.
- (6) Je-li územní plán s prvky regulačního plánu zpracován pro vymezenou část území obce, lze tuto část územního plánu vydat jako samostatný výkres v měřítku katastrální mapy nebo v měřítku 1 : 1000 nebo 1 : 500.

- (7) Výkresy územního plánu vojenského újezdu se zpracovávají nad Státní mapou v měřítku 1 : 5000 a vydávají v měřítku, které stanoví Ministerstvo obrany v zadání územního plánu.

II. Odůvodnění územního plánu

- (1) Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje zejména
- a) stručný popis postupu pořízení územního plánu,
 - b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,
 - c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
 - d) vyhodnocení splnění podmínek vyplývajících z případných vyjádření příslušných orgánů sousedních států a výsledků konzultací s nimi,
 - e) vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací,
 - f) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo obsahem změny,
 - g) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptáčích oblasti,
 - h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
 - i) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
 - j) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
 - k) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
 - l) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,
 - m) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení,
 - n) odůvodnění stanovení územních požadavků odchylně od prováděcího právního předpisu podle § 84 odst. 2
 - o) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory,
 - p) vyhodnocení připomínek včetně jejich odůvodnění.
- (2) Součástí textové části odůvodnění je i protokol o výsledku kontroly souladu územního plánu s jednotným standardem.
- (3) V případě změny územního plánu je součástí odůvodnění text s vyznačením změn.
- (4) Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje zejména
- a) koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000,
 - b) výkres širších vztahů v měřítku 1:50 000 nebo 1 : 100 000
 - c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5 000 nebo 1 : 10 000.

Obsah a struktura regulačního plánu

I. Regulační plán

- (1) Textová část regulačního plánu obsahuje
 - a) vymezení řešeného území,
 - b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
 - c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a urbanistických a architektonických podmínek,
 - d) podrobné podmínky pro umístění a řešení staveb veřejné infrastruktury,
 - e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
 - f) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
 - g) podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
 - h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- (2) Je-li to účelné, textová část regulačního plánu dále obsahuje
 - a) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
 - b) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
 - c) podmínky pro požární ochranu,
 - d) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování.
- (3) Grafická část regulačního plánu obsahuje
 - a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb,
 - b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
 - c) je-li to účelné, výkres pořadí změn v území (etapizace).
- (4) Je-li to účelné, lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu zpracovat v samostatných výkresech.
- (5) Výkresy, které jsou součástí grafické části regulačního plánu, se zpracovávají a vydávají zpravidla v měřítku 1 : 1 000, popřípadě 1 : 2000 nebo 1 : 500, s výjimkou výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, který se zpracovává a vydává v měřítku katastrální mapy. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku hlavního výkresu územního plánu. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku.

II. Odůvodnění regulačního plánu

- (1) Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména
 - a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu,

- b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,
 - c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
 - d) vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací,
 - e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo obsahem změny,
 - f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
 - g) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory,
 - h) vyhodnocení připomínek včetně jejich odůvodnění.
- (2) Součástí textové části odůvodnění je i protokol o výsledku kontroly souladu regulačního plánu s jednotným standardem.
- (3) V případě změny regulačního plánu je součástí odůvodnění text s vyznačením změn.
- (4) Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména
- a) koordinační výkres v měřítku 1: 1 000 nebo 1 : 2 000,
 - b) výkres širších vztahů v měřítku 1:5 000 nebo 1 : 10 000
 - c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 1 000 nebo 1 : 2 000.