

*Parlament České republiky*  
**POSLANECKÁ SNĚMOVNA**  
**2021**  
*8. volební období*

239

***Oponentní zpráva menšiny poslanců***  
***výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj***  
***ze 47. schůze***  
***ze dne 4. února 2021***

k vládnímu návrhu stavebního zákona  
sněmovní tisk 1008

---

Po úvodním slově ministryně pro místní rozvoj K. Dostálové, zpravodajské zprávě poslance I. Bartoše, a po rozpravě, níže podepsaná menšina poslanců výboru pro veřejnou správu a regionální rozvoj má za to, že:

- I. vládní návrh zákona nevhodně zasahuje do pravomocí krajů, měst a obcí a zásadně narušuje současný smíšený model veřejné správy;
- II. v případě přijetí zmíněného návrhu hrozí další zbytečné náklady na vznik nových úřadů a integraci, což je v současné ekonomické situaci neodpovědné;
- III. zmíněný vládní návrh může ohrozit výstavbu v České republice a v případě jeho přijetí hrozí, že institucionální změny vyvolají kolaps ve výstavbě;
- IV. z výše zmíněných důvodů není vládní návrh správnou cestou pro výstavbu v České republice. Ze stejných důvodů doporučuje přijmout komplexní pozměňovací návrh poslanců M. Kupky, I. Bartoše, M. Výborného, V. Kovářové a D. Feriho, který je přílohou této oponentní zprávy;
- V. u r ě u j í zpravodajem oponentní zprávy poslance M. Kupku;
- VI. z m o c ň u j í zpravodaje, aby s touto oponentní zprávou seznámil Poslaneckou sněmovnu.

Mgr. Martin Kupka v.r.

PhDr. Ivan Bartoš, Ph.D. v.r.

Ing. Věra Kovářová v.r.

Mgr. Dominik Feri v.r.

Ing. Stanislav Juránek v.r.

Mgr. Martin Baxa v.r.

Jakub Janda v.r.

Ondřej Profant v.r.

**Komplexní pozměňovací návrh  
poslanců Martina Kupky, Ivana Bartoše, Marka Výborného, Věry Kovářové a  
Dominika Feriho**

ze dne 20. 1. 2020

**k vládnímu návrhu stavebního zákona  
(sněmovní tisk č. 1008)**

**ČÁST PRVNÍ**

**ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

Hlava I

**Obecná ustanovení**

§ 1

**Předmět úpravy**

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

(2) Tento zákon dále upravuje podmínky pro ochranu veřejných zájmů při územním plánování, povolování staveb a výstavbě, povinnosti osob při přípravě a provádění staveb, projektovou činnost a provádění staveb, některé účely vyvlastnění, oprávnění autorizovaných inspektorů a výkon kontroly.

§ 2

**Vázanost dotčených orgánů a stavebních úřadů**

(1) Dotčený orgán a stavební úřad je vázán svým předchozím stanoviskem, vyjádřením, nebo závazným stanoviskem, které vydal jako podklad pro úkony podle tohoto zákona, pokud tento zákon nestanoví jinak.

(2) Při pořizování navazující územně plánovací dokumentace se nepřihlíží ke stanoviskům dotčených orgánů ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto při vydání nadřazené územně plánovací dokumentace.

(3) Při postupech podle části šesté se nepřihlíží k vyjádření, nebo závaznému stanovisku ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v územně plánovací dokumentaci nebo v územním opatření.

§ 3

**Změna podmínek**

(1) Nové stanovisko, vyjádření, nebo závazné stanovisko může dotčený orgán nebo stavební úřad v téže věci uplatňovat pouze v rozsahu nově zjištěných skutečností, které nemohly být zjištěny dříve, nebo na základě změny právních předpisů, a pokud se jimi změnily podmínky, za kterých bylo stanovisko, vyjádření, nebo závazné stanovisko vydáno, a to jen v rozsahu změny podmínek.

(2) Nové stanovisko, vyjádření, nebo závazné stanovisko může dotčený orgán nebo stavební úřad vydat také tehdy, pokud původní bylo vydáno na základě údajů nepravdivých, neúplných nebo zkreslených, nebo v návaznosti na koordinační jednání (§ 198).

(3) Nové stanovisko k územně plánovací dokumentaci může dotčený orgán uplatnit také na základě skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořizované územně plánovací dokumentace, nebo na základě výsledku řešení rozporů.

## Hlava II

### Pojmy

#### § 4

#### Záměr

(1) Záměrem se v tomto zákoně rozumí stavba, soubor staveb, zařízení, údržba stavby, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma.

(2) Záměrem EIA se v tomto zákoně rozumí záměr podle odstavce 1, který podléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

#### § 5

#### Stavba

(1) Stavbou se v tomto zákoně rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém 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) Souborem staveb se v tomto zákoně rozumí vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem.

(4) Dočasnou stavbou se v tomto zákoně rozumí stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.

(5) Používá-li se v tomto zákoně pojem stavba, rozumí se tím podle okolností také její část nebo změna dokončené stavby.

#### § 6

#### Změna dokončené stavby a údržba stavby

(1) Změnou dokončené stavby se v tomto zákoně rozumí

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,

b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, a

c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.

(2) Změnou dokončené stavby se v tomto zákoně rozumí také změna v užívání stavby spočívající ve změně v

a) způsobu užívání stavby,

b) provozním zařízením stavby,

c) způsobu výroby nebo podstatném rozšíření výroby,

d) činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život nebo veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, nebo

e) době trvání dočasné stavby, anebo změně dočasné stavby na stavbu trvalou.

(3) Údržbou stavby se v tomto zákoně rozumí udržovací práce, jimiž se zabezpečuje dobrý stavebně technický stav stavby tak, aby se co nejvíce snížilo nebezpečí výskytu závady nebo havárie stavby a nedocházelo ke znehodnocení stavby.

## § 7

### **Zařízení**

(1) Zařízením se v tomto zákoně rozumí technické zařízení nebo reklamní zařízení, pokud nejde o stavbu, které vzniká za účelem užívání na určitém místě.

(2) Reklamním zařízením se v tomto zákoně rozumí panel, tabule, deska nebo konstrukce, které slouží k šíření reklamy nebo jiných informací. Reklamní zařízení o celkové ploše větší než 8 m<sup>2</sup> se považuje za stavbu.

## § 8

### **Terénní úprava**

Terénní úpravou se v tomto zákoně rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejde-li o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem.

## § 9

### **Staveniště**

(1) Staveništěm se v tomto zákoně rozumí 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 nebo jeho část anebo část stavby, popřípadě, v rozsahu vymezeném stavebním úřadem, též jiný pozemek nebo jeho část anebo část jiné stavby potřebné pro provedení nebo odstranění stavby, zařízení nebo terénní úpravy.

## § 10

### **Veřejná infrastruktura**

(1) Veřejnou infrastrukturou se v tomto zákoně rozumí pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě, 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, kterou jsou 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 a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod 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 prostranství<sup>1)</sup>.

(2) Sítí technické infrastruktury se v tomto zákoně 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 sítě energetické, vodovodní a kanalizační a elektronických komunikací a produktovody.

## § 11

### **Veřejně prospěšná stavba a opatření**

(1) Veřejně prospěšnou stavbou se v tomto zákoně rozumí stavba nebo zařízení pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu vymezená v územně plánovací dokumentaci a stavby a zařízení s ní související nebo podmiňující její realizaci.

(2) Veřejně prospěšným opatřením se v tomto zákoně rozumí opatření nestavební povahy sloužící ke snižování nebezpečí v území, vytváření prvků územního systému ekologické stability<sup>2)</sup> a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené v územně plánovací dokumentaci.

## § 12

### **Základní pojmy územního plánování**

V tomto zákoně se rozumí

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

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

<sup>1)</sup> § 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.

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

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 částmi, 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 zpravidla liniový záměr dopravní nebo technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,

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 považují plocha nebo koridor, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více městských částí,

h) zastavěným územím území vymezené samostatným postupem podle tohoto zákona (dále jen „vymezení zastavěného území“) nebo územním plánem,

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 k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově 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,

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, nebo

2. otevřená, která stanoví rozhraní přerušované stavebními mezerami,

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

p) nadřazenou územně plánovací dokumentací se pro

1. regulační plán rozumí územní plán, zásady územního rozvoje a územní rozvojový plán,

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

3. zásady územního rozvoje rozumí územní rozvojový plán,

q) navazující územně plánovací dokumentací se pro

1. územní rozvojový plán rozumí zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán,

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

3. územní plán rozumí regulační plán,

r) limitem využití území omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývající z právních předpisů, nebo stanovené na základě jiných právních předpisů, nebo vyplývající z vlastností území,

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

t) vystavěným prostředím prostředí vytvořené nebo upravené člověkem, zahrnující stavby a volná prostranství veřejná i neveřejná,

u) asanační soubor opatření sloužících k ozdravení území, které vykazuje závady, zejména z důvodů hospodářských změn anebo postižení živelní pohromou nebo závažnou havárií.

### **Základní pojmy stavebního řádu**

#### **§ 13**

V tomto zákoně se rozumí

a) budovou nadzemní stavba, včetně její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,

b) bytovým domem stavba pro bydlení, ve které je více než polovina podlahové plochy určena k bydlení,

c) rodinným domem stavba pro bydlení, ve které je více než polovina podlahové plochy určena k bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry,

d) stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část pro poskytování ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový dům, rodinný dům ani stavba pro rodinnou rekreaci,

e) stavbou se shromažďovacím prostorem stavba ke kulturním, sportovním nebo obdobným účelům, ve které se nachází prostor pro shromažďování osob,

f) stavbou pro obchod stavba s prodejní plochou,

g) stavbou pro výrobu a skladování stavba 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 písmenu h),

h) stavbou pro zemědělství stavba pro hospodářská zvířata, doprovodná stavba pro hospodářská zvířata, stavba pro rostlinnou výrobu a pro posklizňovou úpravu, stavba pro zemědělské stroje, stavba pro skladování produktů rostlinné výroby, minerálních hnojiv, přípravků a prostředků na ochranu rostlin,

i) bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na bydlení, stanovené prováděcím právním předpisem,



- j) bytem zvláštního určení byt upravený k bydlení osob s těžkým pohybovým postižením nebo osob s těžkým zrakovým postižením,
- k) místností prostorově uzavřená část stavby, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí střechy a pevnými stěnami,
- l) obytnou místností část bytu, která je určena k bydlení a má podlahovou plochu nejméně 8 m<sup>2</sup>, má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla; kuchyň se za obytnou místnost považuje, pokud má podlahovou plochu nejméně 12 m<sup>2</sup>; tvoří-li byt jediná obytná místnost, musí být její podlahová plocha nejméně 16 m<sup>2</sup>,
- m) pobytovou místností místnost, která svou polohou, velikostí a stavebním uspořádáním splňuje požadavky stanovené prováděcím právním předpisem, na to, aby se v ní zdržovaly osoby,
- n) podlahovou plochou součet ploch vymezených vnitřním lícem svislých konstrukcí jednotlivých místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití v budově; v podlažích se šikmými stěnami nebo šikmým stropem je vymezena vnitřním lícem konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy; u polooodkrytých popřípadě odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí podlahová plocha vymezí pravoúhlým průmětem obvodu vodorovné nosné konstrukce,
- o) zastavěnou plochou stavby plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lícy 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,
- p) zastavěnou plochou pozemku součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

## § 14

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 autorizačního zákona 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 živnostenského zákona,
- d) hlavním projektantem projektant pověřený koordinací při zpracování dokumentace,
- e) zhotovitelem stavebník v případě svépomocné formy výstavby, nebo stavební podnikatel,
- f) stavbyvedoucím fyzická osoba oprávněná podle autorizačního zákona k odbornému vedení provádění nebo odstraňování stavby,
- g) stavebním dozorem odborný dozor nad prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení anebo terénní úpravy svépomocí.

## ČÁST DRUHÁ ORGANIZACE A VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY

### Hlava I Státní stavební správa

#### § 15

##### Nejvyšší stavební úřad

- (1) Zřizuje se Nejvyšší stavební úřad.
- (2) Nejvyšší stavební úřad je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění.
- (3) Sídlem Nejvyššího stavebního úřadu je Ostrava.
- (4) V čele Nejvyššího stavebního úřadu je předseda, kterého jmenuje a odvolává vláda. 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.
- (5) Nejvyšší stavební úřad je účetní jednotkou.
- (6) Výběr, jmenování a odvolání předsedy a místopředsedy se řídí zákonem o státní službě.

#### § 16

##### Specializovaný stavební úřad

- (1) Zřizuje se Specializovaný stavební úřad.
- (2) Specializovaný stavební úřad je správním úřadem s celostátní působností ve věcech stavebního řádu.
- (3) Sídlem Specializovaného stavebního úřadu je Praha.
- (4) V čele Specializovaného stavebního úřadu je ředitel.
- (5) Specializovaný stavební úřad není účetní jednotkou a pro účely hospodaření s majetkem České republiky, účetnictví a pracovněprávních vztahů má postavení vnitřní organizační jednotky Nejvyššího stavebního úřadu.
- (6) Výběr, jmenování a odvolání ředitele se řídí zákonem o státní službě.
- (7) Pro účely zákona o státní službě je Nejvyšší stavební úřad bezprostředně nadřízeným služebním úřadem Specializovaného stavebního úřadu.

### Hlava II

#### Působnost ve věcech územního plánování

#### § 17

##### Obecná ustanovení

- (1) Působnost ve věcech územního plánování vykonávají vláda a orgány územního plánování, kterými jsou

- a) Nejvyšší stavební úřad,
- b) Ministerstvo obrany,
- c) úřady územního plánování a
- d) obecní úřad, který splní kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle tohoto zákona.

(2) Úřady územního plánování jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností a krajské úřady.

(3) Působnost ve věcech územního plánování vykonávají dále zastupitelstvo obce, zastupitelstvo kraje, rada obce a rada kraje.

## § 18

### **Vláda**

Vláda

- a) schvaluje Politiku architektury a stavební kultury České republiky,
- b) rozhoduje o pořízení územního rozvojového plánu,
- c) schvaluje zadání územního rozvojového plánu,
- d) schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty návrhu územního rozvojového plánu,
- e) vydává územní rozvojový plán,
- f) projednává a schvaluje zprávu o uplatňování územního rozvojového plánu.

## § 19

### **Nejvyšší stavební úřad**

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

- (2) Nejvyšší stavební úřad
- a) vykonává kontrolu ve věcech územního plánování,
  - 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) zajišťuje metodickou podporu uplatňování soudobých poznatků vědy a techniky a metodicky sjednocuje výkladovou a aplikační činnost krajských úřadů a obecních úřadů v oblasti územního plánování, urbanismu a architektury,
  - h) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

## § 20

### **Ministerstvo obrany**

Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů

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

## § 21

### **Krajský úřad**

(1) Krajský úřad je nadřízeným správním orgánem obecních úřadů obcí s rozšířenou působností jako úřadů územního plánování a obecních úřadů podle § 23 a 24.

- (2) Krajský úřad jako úřad územního plánování
  - a) vykonává kontrolu ve věcech územního plánování,
  - 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,
  - d) pořizuje a vydává územní opatření o stavební uzávěře a o asanaci území, dotýkají-li se více správních obvodů obcí s rozšířenou působností,
  - e) vkládá data do národního geoportálu územního plánování,
  - f) vydává potvrzení o splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti,
  - g) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

(3) Krajský úřad jako úřad územního plánování může na žádost rady kraje svou působnost podle odst. 2 přenést veřejnoprávní smlouvou na právnickou osobu zřízenou nebo založenou krajem k činnosti v oblasti územního plánování (dále jen „krajský urbanista“), jestliže tato právnická osoba zajistí výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím osoby, která splňuje kvalifikační požadavky podle § 43 odst. 2.

## § 22

### **Zastupitelstvo kraje a rada kraje**

- (1) Zastupitelstvo kraje
  - a) rozhoduje o pořízení zásad územního rozvoje,
  - b) schvaluje zadání zásad územního rozvoje,
  - c) schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty v návrhu zásad územního rozvoje,
  - d) ukládá pokyny pořizovateli zásad územního rozvoje,

- e) vydává zásady územního rozvoje,
  - f) projednává a schvaluje zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje,
  - g) schvaluje územní studii pořízenou krajským úřadem.
- (2) Rada kraje uplatňuje připomínky k návrhu
- a) územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje sousedního kraje,
  - b) územního opatření o asanaci území a územního opatření o stavební uzávěře, které pořizuje krajský úřad a územního opatření o stavební uzávěře, který pořizuje Nejvyšší stavební úřad, a dotýkají se území kraje.

## § 23

### **Obecní úřad obce s rozšířenou působností**

- (1) Obecní úřad obce s rozšířenou působností jako úřad územního plánování
- a) pořizuje územní plán a regulační plán,
  - b) pořizuje územní plán a regulační plán na žádost obce,
  - c) pořizuje územně plánovací podklady pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů, regulačních plánů, popřípadě pro další územně plánovací činnost obcí,
  - d) pořizuje a vydává vymezení zastavěného území,
  - e) pořizuje a vydává územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území pro území obce,
  - f) vkládá data do národního geoportálu územního plánování,
  - g) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.
- (2) Obecní úřad obce s rozšířenou působností jako úřad územního plánování může na žádost rady obce svou působnost podle odst. 1 přenést veřejnoprávní smlouvou na právnickou osobu zřízenou nebo založenou obcí k činnosti v oblasti územního plánování (dále jen „městský urbanista“), jestliže tato právnická osoba zajistí výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím osoby, která splňuje kvalifikační požadavky podle § 43 odst. 2.

## § 24

### **Obecní úřad**

Obecní úřad, který není úřadem územního plánování a oznámí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, může vykonávat v přenesené působnosti působnost podle § 23 písm. a) a f) a pořizovat územní studii.

## § 25

### **Zastupitelstvo obce a rada obce**

- (1) Zastupitelstvo obce
- a) rozhoduje o pořízení územního plánu a regulačního plánu,

- b) schvaluje zadání územního plánu a regulačního plánu,
- c) ukládá pokyny pořizovateli územního plánu a regulačního plánu,
- d) schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty v návrhu územního plánu a regulačního plánu,
- e) vydává územní plán a regulační plán,
- f) projednává a schvaluje zprávu o uplatňování územního plánu,
- g) schvaluje územní studii pořízenou pro území obce nebo jeho část.

(2) Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce uplatňuje připomínky k návrhu

- a) zásad územního rozvoje a územního plánu sousední obce,
- b) vymezení zastavěného území,
- c) územního opatření o asanaci území a územního opatření o stavební uzávěře, které pořizuje úřad územního plánování, a dotýkají se území obce.

## § 26

### **Působnost na území hlavního města Prahy**

Pořizuje-li územní plán pro území hlavního města Prahy Magistrát hlavního města Prahy, vykonává působnost krajského úřadu Nejvyšší stavební úřad.

## § 27

### **Ústav územního rozvoje**

(1) Ústav územního rozvoje se sídlem v Brně je organizační složkou státu, ke které plní funkci zřizovatele Nejvyšší stavební úřad.

(2) Ústav územního rozvoje

- a) provádí výzkum, publikační činnost 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.

## Hlava III

### **Působnost ve věcech stavebního řádu**

## § 28

### **Obecná ustanovení**

- (1) Působnost ve věcech stavebního řádu vykonávají stavební úřady, kterými jsou
  - a) Nejvyšší stavební úřad,
  - b) Specializovaný stavební úřad,
  - c) krajské úřady,
  - d) jiné stavební úřady a
  - e) obecní stavební úřady.
- (2) Na území hlavního města Prahy působnost, kterou tento zákon svěřuje krajskému úřadu, vykonává Magistrát hlavního města Prahy.
- (3) Jinými stavebními úřady jsou Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra a Ministerstvo spravedlnosti.
- (4) Obecními stavebními úřady jsou
  - a) obecní úřady obcí s rozšířenou působností,
  - b) další obecní úřady stanovené prováděcím právním předpisem.
- (5) Správní obvody obecních stavebních úřadů a požadavky na jejich organizační strukturu a materiální a technické vybavení stanoví prováděcí právní předpis.

## § 29

### **Metodická a kontrolní činnost**

Jiné ústřední orgány státní správy v rámci své působnosti metodicky sjednocují a kontrolují výkon působnosti orgánů státní stavební správy, včetně Nejvyššího stavebního úřadu, a mohou jim na základě provedené kontroly ukládat opatření k nápravě; opatřením k nápravě nelze zasahovat do probíhajícího správního řízení. Nesouhlasí-li Nejvyšší stavební úřad s jemu uloženým opatřením k nápravě, předloží se věc k rozhodnutí vládě.

## § 30

### **Nejvyšší stavební úřad**

- (1) Nejvyšší stavební úřad je nadřízeným správním orgánem krajského úřadu a Specializovaného stavebního úřadu.
- (2) Nejvyšší stavební úřad
  - a) metodicky sjednocuje výkladovou a aplikační činnost krajských 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 zlepšování jejich úrovně,
  - d) navrhuje úpravy požadavků na stavby, jejich části, funkce, prvky a stavební výrobky a podává 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 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 kontrolu ve věcech stavebního řádu,

h) vykonává kontrolu nad činností autorizovaných inspektorů,

i) je příslušným orgánem k provádění opatření stanovených přímo použitelným předpisem Evropské unie, kterým se stanoví hlavní směry pro transevropské energetické sítě<sup>3)</sup>

(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) pověřit vedením systému stavebně technické prevence Ústav územního rozvoje.

CELEX: 32013R0347

## § 31

### **Specializovaný stavební úřad**

Specializovaný stavební úřad vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech vyhrazených staveb, včetně staveb souvisejících, jež by jinak byly v působnosti obecního stavebního úřadu; k přechodu takové stavby do působnosti obecního stavebního úřadu se vyžaduje změna účelu užívání.

## § 32

### **Krajský úřad**

(1) Místně příslušný krajský úřad je nadřízeným správním orgánem obecního stavebního úřadu.

(2) Krajský úřad vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu.

---

<sup>3)</sup> Čl. 8 odst. 1 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, v platném znění.



## § 33

### Obecní stavební úřad

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

(2) Obecní stavební úřad vydává rámcové povolení pro stavby v působnosti jiného stavebního úřadu a pro stavby v areálu jaderného zařízení, včetně staveb souvisejících.

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

## § 34

### Jiné stavební úřady

(1) Ministerstvo obrany vykonává působnost stavebního úřadu u záměrů, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu<sup>4)</sup>, 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, s výjimkou vydání rámcového povolení.

(2) Ministerstvo vnitra vykonává působnost stavebního úřadu u záměrů 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. Do výkonu působnosti podle věty první nenáleží vydání rámcového povolení.

(3) Ministerstvo spravedlnosti vykonává působnost stavebního úřadu u záměrů staveb pro účely Vězeňské služby a jejich organizačních jednotek, s výjimkou staveb nebo jejich částí převážně užívaných pro účely bytové nebo rekreační. Do výkonu působnosti podle věty první nenáleží vydání rámcového povolení.

(4) K přechodu stavby podle odstavců 1 až 3 do působnosti Specializovaného stavebního úřadu nebo obecního stavebního úřadu se vyžaduje změna účelu užívání.

## Hlava IV

### Vymezená území

## § 35

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

- 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 se vyjádřit k nezbytným úpravám u již zřízených staveb nebo uplatnit požadavky na nezbytné úpravy.

<sup>4)</sup> § 29 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

(2) Opatření obecné povahy podle odstavce 1 se vydává bez řízení o jeho návrhu a nabývá účinnosti dnem vyvěšení veřejné vyhlášky.

(3) Náklady spojené s požadavky na nezbytné úpravy podle odstavce 1 písm. c) nese ministerstvo, které je uplatnilo.

## Hlava V

### **Společné ustanovení**

#### § 36

Působnost stanovená tímto zákonem krajskému úřadu, obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností a obecnímu úřadu je přenesenou působností.

## **ČÁST TŘETÍ ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ**

### Hlava I

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

#### § 37

##### **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 udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje 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 chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a 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 možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

### Úkoly územního plánování

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,
- f) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní a dostupné 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, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,
- h) stanovovat pořadí provádění změn v území,
- i) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn 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 obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,
- n) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,
- o) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,
- p) vytvářet a stanovovat podmínky a regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů,
- q) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis,
- r) zohledňovat základní ekonomické souvislosti územního plánování.

## § 39

### 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 územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu, je-li vyžadováno posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

(3) Součástí vyhodnocení vlivů je vyhodnocení vlivů na

- a) hospodářský rozvoj,
- b) soudržnost společenství obyvatel území a
- c) životní prostředí.

(4) Součástí vyhodnocení vlivů na životní prostředí je i posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, je-li to vyžadováno podle jiného právního předpisu.

(5) Ve vyhodnocení vlivů se určí, popíše a posoudí možné významné vlivy podle odstavce 3 vyplývající z územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzované dokumentace. Vyhodnocení vlivů nadřazené územně plánovací dokumentace nesmí obsahovat podrobnosti, které náleží vyhodnocení vlivů navazující územně plánovací dokumentace.

(6) Obsah a struktura vyhodnocení vlivů a vyhodnocení vlivů na životní prostředí jsou stanoveny v příloze č. 4 k tomuto zákonu. Náležitosti vyhodnocení vlivů na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti jsou stanoveny jiným právním předpisem.

CELEX: 32001L0042, 31992L0043,

## § 40

### Charakter území

Charakter území se určuje zejména podle funkčního vymezení v územně plánovací dokumentaci a jemu odpovídajících vlastností, 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.

## Hlava II

### Obecná a společná ustanovení

#### Díl 1

### Obecná ustanovení

## § 41

### Oprávněný investor

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

(2) Oprávněný investor může požadovat, aby byl o úkonech orgánu územního plánování při projednání návrhů územně plánovací dokumentace a územních opatření 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 kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede

- a) seznam obcí, popřípadě krajů, kterých se vyrozumění týká, a
- b) doklad prokazující skutečnost, že je oprávněným investorem s územní působností na území uvedených obcí, popřípadě 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. Seznam oprávněných investorů zveřejňuje Nejvyšší stavební úřad způsobem umožňujícím dálkový přístup na národním geoportálu územního plánování.

(5) Záznam v seznamu oprávněných investorů je veden po dobu 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.

## § 42

### Zveřejňování a ukládání dokumentů

(1) Pořizovatel musí veřejnosti 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 pořizovatel v národním geoportálu územního plánování zveřejňuje

- a) návrh zadání územně plánovací dokumentace,
- b) schválené zadání územně plánovací dokumentace,
- c) návrh územně plánovací dokumentace,
- d) vyhodnocení vlivů návrhu územně plánovací dokumentace,
- e) schválenou územně plánovací dokumentaci,
- f) zprávu o uplatňování územně plánovací dokumentace,
- g) změnu územně plánovací dokumentace,
- h) úplné znění územně plánovací dokumentace,
- i) územní studii a územní opatření a jejich návrhy

(3) Územní rozvojový plán a územní opatření o stavební uzávěře, které vydal Nejvyšší stavební úřad, včetně dokladů o jejich pořizování, ukládá Nejvyšší stavební úřad.

(4) Zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán, včetně dokladů o jejich pořizování, ukládá obec nebo kraj, pro jejichž území jsou vydány.

(5) Územní studii, územní opatření a vymezení zastavěného území, včetně dokladů o jejich pořizování, ukládá příslušný pořizovatel.

## Díl 2

### Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti

#### § 43

#### Kvalifikační požadavky

(1) Úřady územního plánování, krajští a městští urbanisté vykonávají územně plánovací činnost podle § 21 a § 23 prostřednictvím úředníků<sup>5)</sup> splňujících kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

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

a) má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnost územní plánování podle jiného právního předpisu<sup>6)</sup>, nebo osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro obor státní služby, jehož součástí je územní plánování,

b) splňuje kvalifikační požadavky vzdělání podle tohoto zákona a

c) splňuje kvalifikační požadavky praxe podle tohoto zákona.

(3) Ustanovení jiného právního předpisu o vydávání osvědčení o uznání rovnocennosti vzdělání<sup>7)</sup> se pro podmínky podle odstavce 2 nepoužije.

(4) Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe podle odstavce 2 písm. b) a c) splňuje

a) autorizovaný architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru podle autorizačního zákona,

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, nebo

c) fyzická osoba, která má vysokoškolské vzdělání ve studijním programu náležejícím do oblasti vzdělávání architektura a urbanismus nebo stavebnictví a nejméně 24 měsíců praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě.

(5) Úředník nesplňující kvalifikační požadavky může vykonávat územně plánovací činnost úřadu územního plánování, 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.

#### § 44

#### Výjimka z kvalifikačních požadavků

<sup>5)</sup> § 2 odst. 4 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>6)</sup> Zákon č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>7)</sup> § 34 odst. 1 zákona č. 312/2002 Sb.

(1) Výjimku z kvalifikačního požadavku vzdělání Nejvyšší stavební úřad udělí na základě žádosti úředníka územního samosprávného celku, který vykonává územně plánovací činnost v souladu s právními předpisy, splňuje kvalifikační požadavky praxe a má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle jiného právního předpisu<sup>8)</sup>.

(2) Při posuzování žádosti Nejvyšší stavební úřad vychází z kvality úkonů žadatele při pořizování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů, na nichž se prokazatelně osobně podílel a z příloh žádosti uvedených v odstavci 3 písm. b) a c).

(3) Součástí žádosti o udělení výjimky z kvalifikačního požadavku vzdělání je

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 žadatel osobně podílel, s uvedením rozsahu svého podílu,

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

c) posudek o pracovní činnosti<sup>9)</sup> nebo jiný doklad prokazující kvalitu práce žadatele,

d) kopie osvědčení zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnost územní plánování, nebo osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro obor státní služby, jehož součástí je územní plánování.

### Díl 3

#### Požizovatelská činnost

##### Oddíl 1

#### Požizovatel a určený zastupitel

##### § 45

#### Požizovatel

(1) Pořizovatelem se v tomto zákoně rozumí

a) Nejvyšší stavební úřad,

b) Ministerstvo obrany,

c) úřad územního plánování, a

d) obecní úřad, který oznámí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti.

(2) Pořizovatel vykonává územně plánovací činnost prostřednictvím

a) státního zaměstnance, který byl přijat do služebního poměru na dobu neurčitou a zařazen na služební místo nebo jmenován na služební místo představeného k výkonu v oboru státní služby, jehož součástí je územní plánování,

<sup>8)</sup> Zákon č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>9)</sup> Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.

b) úředníka územního samosprávného celku splňujícího kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, nebyla-li mu z nich udělena výjimka, nebo

c) osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, které bylo uděleno oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti Nejvyšším stavebním úřadem (dále jen „oprávněný zástupce“).

(3) Osoba, prostřednictvím které pořizovatel vykonává územně plánovací činnost podle odstavce 2, nemůže současně zpracovávat pořizovanou územně plánovací dokumentaci a územní studii v postavení projektanta.

## § 46

### **Územně plánovací činnost vykonávaná obecním úřadem**

(1) Obecní úřad může vykonávat územně plánovací činnost podle § 24 pouze na základě oznámení krajskému úřadu. Součástí oznámení je informace o tom, jakou územně plánovací dokumentaci, popřípadě územní studii hodlá obecní úřad pořizovat.

(2) Nejvyšší stavební úřad zajistí obecnímu úřadu přístup do národního geoportálu územního plánování v rozsahu oznámení podle odstavce 1.

(3) Přestane-li osoba, prostřednictvím které obecní úřad vykonává, v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace nebo územní studie splňovat kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, obecní úřad výkon územně plánovací činnosti neprodleně přeruší a tuto skutečnost sdělí krajskému úřadu a úřadu územního plánování obce s rozšířenou působností, v jejímž správním obvodu se nachází.

(4) Krajský úřad může přezkoumat, zda osoba, prostřednictvím které obecní úřad vykonává územně plánovací činnost, splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti. Pokud osoba, prostřednictvím které obecní úřad vykonává územně plánovací činnost, tyto požadavky nespĺňuje, nařídí krajský úřad obecnímu úřadu výkon územně plánovací činnosti přerušit.

(5) Nepodaří-li se obecnímu úřadu ani ve lhůtě stanovené krajským úřadem odstranit důvod, pro který přestala osoba, která tuto činnost v obecním úřadu vykonává, splňovat kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti, krajský úřad nařídí obecnímu úřadu výkon územně plánovací činnosti ukončit. Pořizování územně plánovací dokumentace nebo územní studie dokončí úřad územního plánování obce s rozšířenou působností, v jehož správním obvodu se nachází obecní úřad, kterému bylo potvrzení zrušeno.

(6) V případě nařízení ukončení územně plánovací činnosti krajským úřadem může obecní úřad podle odstavce 1 opětovně zahájit výkon územně plánovací činnosti nejdříve 6 měsíců od tohoto nařízení, nejdříve však po dokončení územně plánovací činnosti převzaté úřadem územního plánování obce s rozšířenou působností podle odstavce 5.

## § 47

### **Určený zástupitel**

Zastupitelstvo obce a zastupitelstvo kraje určí člena zastupitelstva, který při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje dohlíží na činnost pořizovatele a uděluje mu pokyny (dále jen „určený zástupitel“).



## § 48

### **Pokyny pořizovateli**

(1) Pořizovatel při pořizování územně plánovací dokumentace postupuje podle pokynů

a) zastupitelstva územního samosprávného celku, pro jehož území se územně plánovací dokumentace pořizuje, a

b) určeného zastupitele v rozsahu, v jakém jeho pokyny neodporují pokynům podle písm. a).

(2) Pokyny podle odstavce 1 jsou pro pořizovatele závazné, pokud neodporují nadřazené územně plánovací dokumentaci, právním předpisům nebo stanoviskům nadřízeného orgánu územního plánování a dotčených orgánů.

(3) Má-li pořizovatel za to, že pokyn podle odstavce 1 není pro pořizovatele závazný podle odstavce 2, a zastupitelstvo územního samosprávného celku nebo určený zastupitel na tomto pokynu trvá přes upozornění pořizovatele, může pořizovatel požádat Nejvyšší stavební úřad o přezkoumání závaznosti pokynu. Stanovisko Nejvyššího stavebního úřadu je závazné pro pořizování územně plánovací dokumentace.

## Oddíl 2

### **Oprávněný zástupce**

## § 49

### **Obecná ustanovení**

(1) Nejvyšší stavební úřad udělí oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti osobě, která

a) je plně svéprávná,

b) má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnost v územním plánování, nebo osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky pro obor státní služby, jehož součástí je územní plánování,

c) splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe podle § 43 odst. 4,

d) je bezúhonná,

e) 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 územních studií, na nichž se osobně podílel.

(2) Seznam **oprávněných zástupců** vede Nejvyšší stavební úřad a zveřejňuje jej způsobem umožňujícím dálkový přístup v národním geoportálu územního plánování.

## § 50

### **Bezúhonnost**

(1) Za bezúhonnou se pro účely udělení oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti nepovažuje osoba,

a) která byla pravomocně odsouzena za trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchán v souvislosti s výkonem územně plánovací činnosti, nehledí-li se na ni, jako by nebyla odsouzena, nebo

b) které bylo Českou komorou architektů pravomocně uloženo disciplinární opatření ve formě pozastavení nebo odnětí autorizace.

(2) Osoba, která není státním občanem České republiky a nemá na území České republiky povolen trvalý pobyt, dokládá bezúhonnost výpisem z evidence obdobné Rejstříku trestů vydaným státem, jehož je občanem, nebo státem posledního pobytu. Osoba, která je nebo byla státním občanem jiného členského státu Evropské unie nebo má nebo měla adresu bydliště v jiném členském státě Evropské unie, může místo výpisu z evidence obdobné Rejstříku trestů doložit bezúhonnost výpisem z Rejstříku trestů s přílohou obsahující informace, které jsou zapsané v evidenci trestů jiného členského státu Evropské unie.

(3) Pro ověření bezúhonnosti si Nejvyšší stavební úřad vyžádá výpis z Rejstříku trestů, včetně přílohy obsahující cizozemská odsouzení. Žádost o vydání výpisu z Rejstříků trestů a výpis z Rejstříků trestů se předávají v elektronické podobě, a to způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(4) Česká komora architektů bezodkladně uvědomí Nejvyšší stavební úřad o pravomocném uložení disciplinárního opatření spočívajícího v pozastavení nebo odnětí autorizace **oprávněnému zástupci**.

## § 51

### **Žádost o udělení oprávnění**

(1) Součástí žádosti o udělení oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti je

a) doklad o dosaženém vzdělání podle § 43 odst. 2, nebo doklad o udělení výjimky podle § 44 odst. 1,

b) doklad o praxi ve veřejné správě při pořizování územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů,

c) kopie osvědčení zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování, nebo kopie osvědčení o úspěšném vykonání úřednické zkoušky podle zákona o státní službě,

d) výčet žadatelem pořizované územně plánovací dokumentace a územních studií, na nichž se osobně podílel, s uvedením rozsahu jeho podílu.

(2) Nejvyšší stavební úřad může požádat krajský úřad o vyjádření, zda v posledních 3 letech před podáním žádosti u územně plánovací dokumentace, u které pořizovatel vykonával územně plánovací činnost prostřednictvím žadatele, neučinil opatření při kontrole ve věcech územního plánování.

## § 52

### **Udělení a zánik oprávnění**

(1) Oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti se uděluje na dobu 5 let. Tato doba se na žádost osoby oprávněné k pořizování prodlouží o 5 let, a to i opakovaně, splňuje-li podmínky § 49 odst. 1.

(2) Oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti zaniká

- a) dnem doručení písemného prohlášení osoby oprávněné k pořizování o ukončení činnosti předsedovi Nejvyššího stavebního úřadu,
- b) uplynutím doby, na kterou bylo uděleno,
- c) dnem nabytí právní moci rozhodnutí soudu, kterým byla omezena svéprávnost osoby oprávněné k pořizování, nebo
- d) ztrátou bezúhonnosti,
- e) zrušením oprávnění podle odstavce 3.

(3) Nejvyšší stavební úřad zruší oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti, pokud oprávněný zástupce

a) poruší opakovaně nebo hrubým způsobem právní předpisy při výkonu územně plánovací činnosti, nebo

b) přestal splňovat podmínky pro udělení oprávnění.

(4) Osoba, které zaniklo oprávnění k výkonu územně plánovací činnosti, o této skutečnosti bezodkladně informuje obecní úřad, pro který tuto činnost vykonává, a předloží mu návrh dalšího postupu pořizování územně plánovací dokumentace nebo územní studie.

#### Díl 4

### **Dotčené orgány v procesu územního plánování**

#### § 53

#### **Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů**

(1) Dotčené orgány uplatňují stanoviska, která nejsou 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) Dotčené orgány uplatňují vyjádření k návrhu zadání územně plánovací dokumentace, návrhu zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace a návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace.

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

(4) Jsou-li v rámci procesu pořizování nástrojů územního plánování stanoveny lhůty pro uplatnění stanovisek nebo vyjádření a dotčený orgán v této lhůtě stanovisko nebo vyjádření neuplatní, k později uplatněnému stanovisku nebo vyjádření se nepřihlíží.

#### § 54

#### **Řešení rozporů**

(1) Orgány územního plánování projednávají protichůdná stanoviska dotčených orgánů.

(2) Dojde-li k rozporu mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem nebo mezi orgánem územního samosprávného celku a dotčeným orgánem, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se podle správního řádu.

## Díl 5

### Společná ustanovení

#### § 55

#### Územní rezerva

(1) Územní rezervou se v tomto zákoně rozumí 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 stanoví 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 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.

(6) Účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy pořizovatel vždy vyhodnotí podle § 107 odst. 2 písm. a).

### Úplné znění a koordinační výkres

#### § 56

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

(2) *Zpracování úplného znění zajistí pořizovatel změny územně plánovací dokumentace nebo vymezení zastavěného území.*

(3) Úplné znění obsahuje textovou a grafickou část; v případě odůvodnění územně plánovací dokumentace je součástí úplného znění koordinační výkres celého území státu, kraje nebo obce anebo celé plochy řešené regulačním plánem. Koordinačním výkresem se rozumí výkres zahrnující navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území.

(4) 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.

(5) *Úplné znění 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 a otisk úředního razítka.

### § 57

(1) *Dojde-li při vyhotovení úplného znění k pochybení, pořizovatel chybu bezodkladně odstraní; případné vady při vyhotovení úplného znění nemají vliv na účinnost změny územně plánovací dokumentace.*

(2) *Za padělání nebo pozměňování úplného znění se nepovažuje změna způsobu grafického vyjádření.*

### § 58

#### **Jednotný standard**

(1) Územně plánovací dokumentace, její změna a úplné znění, územní studie a vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění se vyhotovují v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu<sup>10)</sup>, včetně prostorových dat<sup>11)</sup>, 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) metadata.

(4) Obsah jednotného standardu včetně stanovení vybraných částí územně plánovací dokumentace a vymezení zastavěného území, které se zpracovávají v jednotném standardu, a požadavky na strojově čitelný formát stanoví prováděcí právní předpis.

### § 59

#### **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 republiky<sup>12)</sup>; mapovým podkladem pro pořízení regulačního plánu může být též polohopisné a výškopisné zaměření řešeného území.

(2) Mapovým podkladem jsou dále základní báze geografických dat a tematická státní mapová díla.

<sup>10)</sup> § 3 odst. 7 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>11)</sup> § 2 písm. e) zákona č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>12)</sup> § 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.

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

(4) Není-li státní mapové dílo<sup>13)</sup> v digitální formě k dispozici, lze s využitím státního mapového díla vytvořit mapový podklad v digitální formě.

(5) 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 předpisu<sup>14)</sup>.

## Hlava III Nástroje územního plánování

### Díl 1 Obecné ustanovení

#### § 60

#### **Druhy nástrojů územního plánování**

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.

### Díl 2 Územně plánovací podklady

#### Oddíl 1 Územně analytické podklady

#### § 61

- (1) Územně analytické podklady slouží zejména jako odborný podklad
  - a) pro pořizování územně plánovacích dokumentací, územních studií, územních opatření, vymezení zastavěného území a
  - b) pro rozhodování v území v těch částech, v nichž jsou v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.
- (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

<sup>13)</sup> § 3 nařízení vlády č. 430/2006 Sb.

<sup>14)</sup> § 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.

vyhodnocování podmínek udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

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

## § 62

### 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, s jehož působností údaje o území souvisejí nebo právnická osoba, jejímž zřizovatelem je stát nebo územní samosprávný celek,
- b) vlastník dopravní nebo technické infrastruktury,
- c) provozovatel staveb a zařízení, z jejichž provozu vznikají omezení v území podle jiného právního předpisu<sup>15)</sup>.

## § 63

### Poskytování údajů o území

(1) Poskytovatel údajů o území poskytuje údaje v digitální formě bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom odpovídá 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 vložením do digitální technické mapy kraje<sup>16)</sup>, do národního geoportálu územního plánování nebo do registru územní identifikace, adres a nemovitostí<sup>17)</sup>.

(2) Údaje o území mohou být použity pouze pro:

- a) činnost orgánů veřejné správy,
- b) činnost projektanta územně plánovací dokumentace a územní studie a
- c) činnost oprávněného investora.

(3) Vlastník dopravní nebo technické infrastruktury má nárok na úhradu účelně vynaložených 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. Náklady hradí pořizovatel na základě žádosti vlastníka dopravní nebo technické infrastruktury.

(4) Poskytovatel údajů o území, který nesplní povinnost podle odstavce 1, je povinen uhradit z toho vyplývající náklady na změny územně plánovací dokumentace, územní

<sup>15)</sup> Například zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>16)</sup> § 4b odst. 7 a 8 zákona č. 200/1994 Sb.

<sup>17)</sup> Zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů.

studie a na aktualizaci územně analytických podkladů a odpovídá za škodu vzniklou v důsledku toho, že údaje o území neposkytl nebo je poskytl nesprávně.

## § 64

### **Pořizování a aktualizace územně analytických podkladů**

(1) Územně analytické podklady a jejich aktualizace pořizuje pořizovatel na základě průzkumů území, údajů o území a dalších dostupných informací. Pořizovatel zohledňuje také prognózy dalšího vývoje území, aby získal představu o jeho budoucím stavu a vývoji.

(2) Podkladem pro pořízení územně analytických podkladů je i digitální technická mapa kraje nebo obce, je-li k dispozici.

(3) Pořizovatel průběžně aktualizuje územně analytické podklady a nejpozději do 4 let od jejich poslední úplné aktualizace pořídí návrh nové úplné aktualizace.

## § 65

### **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.

(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 úplnou aktualizaci 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 úplnou aktualizaci.

## Oddíl 2

### **Územní studie**

## § 66

### **Účel**

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

(2) Územní studie schválená zastupitelstvem územního samosprávného celku slouží v jeho územním obvodu jako odborný 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.



## § 67

### Pořízení

- (1) Pořizovatel pořizuje územní studii
  - a) v případech, kdy je to požadováno územně plánovací dokumentací,
  - b) z vlastního podnětu, nebo
  - c) z jiného podnětu.

(2) 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.

(4) Jedná-li se o územní studii, jejíž pořízení je uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území, projedná pořizovatel její návrh v zastupitelstvu obce, které územní plán schválilo. Neprojedná-li zastupitelstvo obce návrh územní studie ve lhůtě 120 dnů ode dne jeho předložení zastupitelstvu obce pořizovatelem, platí, že s návrhem souhlasí.

(5) Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu územní studie a vloží ji do 7 dnů ode dne její úpravy do národního geoportálu územního plánování; toto vložení je podmínkou využití územní studie.

## § 68

### Prověření územní studie

(1) 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 vložení dat o této skutečnosti do národního geoportálu územního plánování, jinak územní studii z národního geoportálu územního plánování vypustí.

(2) Nedojde-li ke vložení dat o prověření aktuálnosti územní studie ani k vypuštění územní studie z geoportálu územního plánování pořizovatelem ve lhůtě podle odstavce 1, Nejvyšší stavební úřad, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, do 30 dnů od uplynutí této lhůty územní studii z národního geoportálu územního plánování vypustí.

## Díl 3

### Politika architektury a stavební kultury České republiky

## § 69

(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 pořizuje a projednává Nejvyšší stavební úřad a zpracovává Ústav územního rozvoje.

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

## § 70

(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. Vláda může na jejím základě uložit Nejvyššímu stavebnímu úřadu pořídit aktualizaci nebo novou Politiku architektury a stavební kultury České republiky.

## Díl 4

### Územně plánovací dokumentace

#### Oddíl 1

#### Účel a základní obsahové náležitosti územně plánovací dokumentace

## § 71

### Společná ustanovení

(1) Územně plánovací dokumentace vyjadřuje veřejný zájem na konkrétním způsobu využití území.

(2) Územně plánovací dokumentace nesmí obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí.

(3) Územně plánovací dokumentace a její odůvodnění 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.

(4) Územně plánovací dokumentací se rozumí i změna územně plánovací dokumentace.

(5) Pro obsah územně plánovací dokumentace vojenského újezdu se ustanovení tohoto zákona použijí přiměřeně. Návrh územně plánovací dokumentace vojenského újezdu se podle tohoto zákona projednává jen v rozsahu vlivů přesahujících hranice vojenského újezdu.

## § 72

### Forma a závaznost územně plánovací dokumentace

(1) Územně plánovací dokumentace se vydává formou opatření obecné povahy.

(2) Územně plánovací dokumentace je závazná pro rozhodování v území a další změny v území.

(3) 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.

(4) Je-li to účelné, navazující územně plánovací dokumentace zpřesňuje rozsah ploch a koridorů vymezených v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

(5) Zpřesněním podle odstavce 3 se rozumí vymezení ploch a koridorů 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

### § 73

(1) Územní rozvojový plán rozvíjí 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

a) stanoví základní koncepci územního rozvoje území České republiky a ochrany jeho hodnot, včetně koncepce sídelní struktury státu,

b) vymezuje oblasti 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) vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy (dále jen „specifické oblasti“) mezinárodního nebo celostátního významu nebo přesahujícími svým významem území jednoho kraje,

d) vymezuje zastavitelné plochy a koridory určené pro umístění záměrů mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahujících svým významem území jednoho kraje, včetně územního systému ekologické stability nadregionálního významu, a stanoví účel a požadavky na jejich využití, popřípadě podmínky pro rozhodování v nich,

e) vymezuje veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

### § 74

(1) Územní rozvojový plán koordinuje tvorbu koncepcí ministerstev a jiných ústředních správních úřadů majících průmět do území a územně plánovací činnost krajů, popřípadě obcí, a stanovuje pro ně úkoly.

(2) Územní rozvojový plán může vymezit plochu nebo koridor územní rezervy.

(3) Územní rozvojový plán může stanovit pořadí provádění změn v území.

(4) K podrobnějšímu prověření navrženého řešení může územní rozvojový plán ve vybraných územích nebo koridorech uložit pořizování územní studie.

### § 75

(1) Územní rozvojový plán se pořizuje a vydává pro celé území státu.

(2) Nejvyšší stavební úřad oznámí termín veřejného projednání návrhu územního rozvojového plánu a lhůtu pro uplatnění připomínek k tomuto návrhu

- a) jednotlivě územním samosprávným celkům, jejichž území je návrhem dotčeno,
- a
- b) hromadnými sdělovacími prostředky.
- (3) K návrhu územního rozvojového plánu Nejvyšší stavební úřad zajistí vyhodnocení vlivů, je-li to vyžadováno podle § 39.

CELEX: 32001L0042, 31992L0043

## Zásady územního rozvoje

### § 76

(1) Zásady územního rozvoje jsou základním koncepčním dokumentem kraje k usměrňování jeho územního rozvoje a ochrany hodnot jeho území.

(2) Zásady územního rozvoje

a) stanoví koncepci rozvoje území kraje a rozvoje a ochrany jeho hodnot, včetně koncepce sídelní struktury kraje, se zohledněním koncepce sídelní struktury státu obsažené v územním rozvojovém plánu,

b) zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os obsažených v územním rozvojovém plánu a, je-li to účelné, vymezí rozvojové oblasti a rozvojové osy nadmístního významu,

c) zpřesňují vymezení specifických oblastí obsažených v územním rozvojovém plánu a, je-li to účelné, vymezí specifické oblasti nadmístního významu,

d) přebírají a, je-li to účelné, zpřesňují věcná řešení obsažená v územním rozvojovém plánu, zejména zastavitelné plochy a koridory a územní systém ekologické stability nadregionálního významu,

e) vymezují zastavitelné plochy a koridory nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability regionálního významu, stanoví účel, pro který jsou vymezeny a požadavky na jejich využití,

f) vymezují krajiny a stanoví jejich cílové kvality podle Evropské úmluvy o krajině<sup>18)</sup>, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení,

g) vymezují veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

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

### § 77

(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.

<sup>18)</sup> Evropská úmluva o krajině, vyhlášená pod č. 12/2017 Sb. m. s.

(2) Je-li to účelné, zásady územního rozvoje stanoví podrobnější řešení obsažené v územním rozvojovém plánu a řeší další záležitosti, které přesahují svým významem nebo rozsahem území 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) Zásady územního rozvoje mohou stanovit pořadí provádění změn v území.

(5) K podrobnějšímu prověření navrženého řešení mohou zásady územního rozvoje ve vybraných územích nebo koridorech uložit pořízení územní studie.

## § 78

(1) Zásady územního rozvoje se pořizují a vydávají pro celé území kraje.

(2) Zležitosti celostátního významu, které nejsou obsaženy v územním rozvojovém plánu, mohou být součástí zásad územního rozvoje, nevyloučí-li to nadřízený orgán ve stanovisku podle § 101 z důvodů potřeby jejich nadregionální koordinace.

(3) K návrhu zásad územního rozvoje pořizovatel zajistí vyhodnocení vlivů, je-li to vyžadováno podle § 39.

(4) Zásady územního rozvoje hlavního města Prahy řeší záležitosti celoměstského významu; přitom se ustanovení stanovící obsah zásad územního rozvoje týkající se rozvojových oblastí, rozvojových os, specifických oblastí a sídelní struktury použijí přiměřeně.

CELEX: 32001L0042, 31992L0043

## Územní plán

### § 79

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

(2) Územní plán

a) vymezí zastavěné území a stanoví datum, k němuž je vymezeno,

b) stanoví základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřenou zejména v cílech zlepšování jeho dosavadního stavu a požadavcích na rozvoj a ochranu jeho hodnot,

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

d) 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,

e) 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,

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 podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,

g) vymezí veřejně prospěšně stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, 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. Nezhlednily-li zásady územního rozvoje dosud věcná řešení obsažená v územním rozvojovém plánu, územní plán tato řešení přebírá a, je-li to účelné, zpřesňuje je.

## § 80

(1) Územní plán může vymežit plochy a koridory územních rezerv a členit území podle převládajícího charakteru na lokality.

(2) Územní plán může vymežit zastavitelné území. Do zastavitelného území se zahrne zastavěné území, zastavitelné plochy a transformační plochy. V zastavitelném území lze vymežit nezastavitelné plochy.

(3) V územním plánu lze vymežit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. V takovém případě územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 4 roky od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

(4) Územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu 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 od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

(5) Územní plán může stanovit pořadí provádění změn v území.

## § 81

(1) Územní plán se pořizuje a vydává, rozhodne-li tak zastupitelstvo obce, a to 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. V takovém případě obsahuje textová část územního plánu vymezení řešeného území. Územní plán hlavního města Prahy se považuje za nadřazenou územně plánovací dokumentaci.

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

## § 82

(1) K návrhu územního plánu pořizovatel zajistí vyhodnocení vlivů, je-li to vyžadováno podle § 39.

(2) Územní plán může vymezit architektonicky nebo urbanisticky významné stavby<sup>19)</sup>.

CELEX: 32001L0042, 31992L0043

## § 83

### **Záležitosti nadmístního významu a odchylné řešení**

(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 potřeby jejich nadmístní koordinace.

(2) Přispěje-li to s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí k lepšímu naplňování cílů a úkolů územního plánování, může územní plán s prvky regulačního plánu 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.

## **Regulační plán**

### § 84

- (1) Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro
- a) vymezení a využití pozemků,
  - b) umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek,
  - c) umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
  - d) ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu,
  - e) vytváření příznivého životního prostředí.
- (2) Regulační plán dále zpravidla stanoví
- a) uliční a stavební čáry,
  - b) vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku,
  - 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,
  - f) základní podmínky pro požární ochranu,
  - g) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.

---

<sup>19)</sup> § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b) zákona č. 360/1992 Sb.

## § 85

(1) Regulační plán se pořizuje a vydává pro řešenou plochu, rozhodne-li tak zastupitelstvo obce.

(2) Regulační plán může vymezit veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemky pro asanaci, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

(3) V regulačním plánu lze vymezit záměr, pro který je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování v území. V takovém případě obsahuje základní podmínky pro uzavření plánovací smlouvy a lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy, která nesmí být delší než 4 roky. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

(4) Regulační plán může stanovit pořadí provádění změn v území.

## Oddíl 2

### Pořízení územně plánovací dokumentace

## § 86

### Rozhodnutí o pořízení a návrh zadání

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

(2) Pořizovatel v souladu s pokyny určeného zastupitele zpracuje do 60 dnů od obdržení rozhodnutí podle odstavce 1 návrh zadání územně plánovací dokumentace (dále jen „návrh zadání“) na základě rozhodnutí podle odstavce 1, a územně analytických podkladů. Jako podklad pro zpracování návrhu zadání lze využít i doplňující průzkumy a rozborů.

(3) V návrhu zadání se 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.

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

### Projednání a schválení návrhu zadání

## § 87

(1) Pořizovatel bezodkladně zveřejní návrh zadání v národním geoportálu územního plánování a toto zveřejnění oznámí veřejnou vyhláškou. Pořizovatel oznámí zveřejnění jednotlivě dotčeným orgánům a

a) Nejvyššímu stavebnímu úřadu, územním samosprávným celkům v řešeném území a s řešeným územím přímo sousedícím v případě zásad územního rozvoje,

b) nadřízenému orgánu územního plánování a územním samosprávným celkům s řešeným územím přímo sousedícím v případě územního plánu.

(2) Územní samosprávný celek, pro který má být územně plánovací dokumentace pořizována, zveřejní návrh zadání na své úřední desce. Návrh zadání územního rozvojového plánu zveřejní na své úřední desce Nejvyšší stavební úřad.



## § 88

(1) Pořizovatel zašle návrh zadání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje a územního plánu příslušnému úřadu<sup>20)</sup> a současně orgánu ochrany přírody.

(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, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

(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 v případě

a) územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje podrobnější požadavky podle jiného právního předpisu<sup>21)</sup>,

b) změny územního rozvojového plánu, změny zásad územního rozvoje a územního plánu a jeho změny, zda má být jejich návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle jiného právního předpisu<sup>20)</sup>.

(4) Požadavky podle odstavce 3 nesmí vyžadovat podrobnosti náležející svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodnutí.

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

a) dotčený orgán a nadřízený orgán vyjádření,

b) každý podněty.

(6) Vyplyne-li ze stanoviska orgánu uvedeného v odstavci 3, že návrh územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu má být posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, doplní pořizovatel v souladu s § 39 do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů.

CELEX: 32001L0042

## § 89

(1) Pořizovatel, při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v součinnosti s určeným zastupitelem, upraví návrh zadání na základě výsledků projednání návrhu zadání a předloží jej ke schválení schvalujícímu orgánu do 60 dnů ode dne obdržení výsledků projednání návrhu zadání.

(2) Schvalující orgán v odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu 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 do 7 dnů od jeho obdržení od schvalujícího orgánu zveřejní v národním geoportálu územního plánování.

### Úhrada nákladů při pořizování územně plánovací dokumentace

<sup>20)</sup> § 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.

<sup>21)</sup> § 10i zákona č. 100/2001 Sb.

## § 90

(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 náklady na 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.

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

## § 91

(1) Vyplývá-li pořízení změny územně plánovací dokumentace ze změny nadřazené územně plánovací dokumentace nebo z později vydané územně plánovací dokumentace, uhradí náklady uvedené v § 90 odst. 1 na požádání 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 ve prospěch rozvoje obce nebo kraje příslušných ke schválení navazující územně plánovací dokumentace.

(2) Je-li pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo pořízení regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou toho, kdo dal ke změně podnět, může schvalující orgán podmínit jejich pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v odstavci 1 a v § 90 odst. 1 tím, kdo podnět dal.

## § 92

### **Návrh územně plánovací dokumentace**

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

(2) Po obdržení návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, pořizovatel, při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v součinnosti s určeným zastupitelem, bez zbytečného odkladu vyhodnotí zejména jejich úplnost, soulad s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

(3) Nesplňuje-li návrh územně plánovací dokumentace požadavky uvedené v odstavci 2, zpracuje pořizovatel, při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje, při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v součinnosti s určeným zastupitelem, pokyny k jeho dopracování. Pořizovatel pokyny předá projektantovi do 7 dnů od jejich zpracování a stanoví mu přiměřenou lhůtu k jejich zapracování. Po obdržení dopracovaného návrhu se postup podle odstavce 2 a tohoto odstavce použije přiměřeně.

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

(5) Pořizovatel do 7 dnů 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, 31992L0043

### § 93

#### Společné jednání

(1) Pořizovatel oznámí místo a dobu konání společného jednání 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 a s řešeným územím sousedícím,

c) územního plánu obci, pro kterou je územní plán pořizován, krajskému úřadu, Ministerstvu obrany, je-li územní plán zpracováván pro obec sousedící s vojenským újezdem 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 § 92 odst. 5.

(3) Dotčené orgány uplatní do 15 dnů ode dne konání společného jednání svá stanoviska k návrhu územně plánovací dokumentace a vyjádření k vyhodnocení vlivů. Ve stejné lhůtě mohou orgány a osoby uvedené v odstavci 1 písm. a) až d) 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

### § 94

#### 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 státu<sup>22)</sup>, 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

---

<sup>22)</sup> Zákon č. 100/2001 Sb.

životního prostředí, určeného zastupitele a Nejvyšší stavební úřad, není-li pořizovatelem projednávané územně plánovací dokumentace.

CELEX: 32001L0042

## § 95

### **Veřejné projednání**

(1) Veřejným projednáním se rozumí prezentace návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se, veřejnosti se zajištěním odborného výkladu, který zajistí pořizovatel ve spolupráci s projektantem, a umožnění dotazů veřejnosti.

(2) Veřejné projednání nařizuje pořizovatel po dohodě s určeným zastupitelem postupem podle § 92 odst. 5 písm. c). Je-li to účelné, nařídí pořizovatel více veřejných projednání na jím určených místech nebo konání veřejného projednání s možností účasti pomocí prostředků komunikace na dálku. 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 § 92 odst. 5.*

(4) Z průběhu veřejného projednání pořizovatel pořídí písemný záznam.

## § 96

(1) 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.

(2) Připomínka musí kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou.

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

(4) Proti návrhu územně plánovací dokumentace nelze podat námitky podle části šesté správního řádu.

CELEX: 32001L0042

## § 97

### **Vyhodnocení výsledků projednání**

(1) Pořizovatel, při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo v součinnosti s určeným zastupitelem, vyhodnotí uplatněná stanoviska a zajistí řešení případných rozporů do 135 dní po uplynutí lhůty stanovené v § 93 odst. 3.

(2) S ohledem na cíle a úkoly územního plánování zpracuje pořizovatel do 90 dnů po uplynutí lhůty v § 96 odst. 1, při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v součinnosti 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) Návrh vyhodnocení připomínek nesmí být v rozporu s právními předpisy, se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

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

(5) Pořizovatel zašle ve lhůtě 3 dnů ode dne zpracování návrhu vyhodnocení připomínek podle odstavce 2 tento návrh výběru nejvhodnější varianty, navrhuje-li se podle odstavce 4, 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.

(6) Pořizovatel ve lhůtě 60 dnů od uplynutí lhůty pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů podle odstavce 5 vypracuje návrh vyhodnocení uplatněných stanovisek.

## § 98

### Informování zastupitelstva

(1) Určený zastupitel může při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje po ve lhůtě 15 dní po uplynutí lhůty pro vypracování návrhu vyhodnocení uplatněných stanovisek dotčených k návrhu vyhodnocení připomínek podle § 97 odst. 2 předložit zastupitelstvu návrh výběru nejvhodnější varianty a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace a návrh vyhodnocení uplatněných stanovisek dotčených k návrhu vyhodnocení připomínek k projednání.

(2) Předloží-li určený zastupitel návrhy podle odstavce 1 na jednání zastupitelstva, zastupitelstvo je projedná ve lhůtě 60 dnů. Neprojedná-li zastupitelstvo návrhy ve lhůtě podle věty první, platí, že s nimi souhlasí.

(3) Nesouhlasí-li zastupitelstvo s návrhy podle odstavce 1, vrátí je určenému zastupiteli se svými pokyny k úpravě, v opačném případě je vezme na vědomí.

(4) Určený zastupitel předá pokyny k úpravě návrhů podle odstavce 1 bezodkladně pořizovateli. Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zajistí do 60 dnů ode dne předání pokynů úpravu návrhů podle pokynů zastupitelstva.

## § 99

### Stanovisko k návrhu koncepce

(1) Zpracovává-li se vyhodnocení vlivů, pořizovatel bezodkladně po uplynutí lhůty podle § 98 odst. 1, nebo § 98 odst. 4 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 k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

(2) Příslušný úřad uplatní stanovisko k návrhu územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu, je-li předmětem posuzování, do 30 dnů od obdržení podkladů podle odstavce 1. Stanovisko podle věty první není stanoviskem podle § 53 odst. 1. Nejde-li 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, stanoviska 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 mají významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení 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.

CELEX: 32001L0042, 31992L0043, 32009L0147

## § 100

### Stanovisko nadřízeného orgánu

(1) Pořizovatel zásad územního rozvoje a územního plánu do 7 dnů od zpracování nebo obdržení posledního z podkladů uvedených v § 88 až 98 zašle návrh vyhodnocení připomínek, výsledky konzultací a návrh vyhodnocení stanovisek, popřípadě výsledky řešení rozporů a návrh výběru nejvhodnější varianty nadřízenému 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 územně plánovací 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. Odstranění nedostatků provede pořizovatel nejpozději do 30 dnů od obdržení stanoviska nadřízeného orgánu.

### Úprava návrhu a opakované projednání

## § 101

(1) Pořizovatel, při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v součinnosti s určeným zastupitelem, nejpozději do 30 dnů od obdržení stanoviska nadřízeného orgánu podle § 100 vypracuje pokyny pro úpravu návrhu územně plánovací dokumentace v souladu s vyhodnocením výsledků projednání, stanoviskem k návrhu koncepce a se stanoviskem nadřízeného orgánu, a předá je projektantovi. Obsahoval-li návrh varianty řešení, je součástí pokynů výběr nejvhodnější varianty.

(2) Projektant na základě pokynů podle odstavce 1 do 60 dnů ode dne obdržení těchto pokynů 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 zbytečného odkladu 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 § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu, ve kterém bude stanoveno, zda je nutné vyhodnocení vlivů upravit nebo zda vyžaduje 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 § 92 odst. 5, § 93 až 100 a podle odstavců 1 a 2; společné jednání a veřejné projednání lze při splnění požadavků kladených na obě jednání spojit. Stanoviska, připomínky a vyjádření 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 2, neupravuje.

(5) Stanovisko nadřízeného orgánu k podstatné úpravě návrhu zásad územního rozvoje a územního plánu uplatní nadřízený orgán do 15 dnů ode dne konání opakovaného 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.

(6) Vyžaduje-li návrh územně plánovací dokumentace na základě výsledku projednání podstatné úpravy další úpravy, postupuje se přiměřeně podle § 101, a je-li to nezbytné, obdobně podle odstavců 1 až 5.

CELEX: 32001L0042, 31992L0043, 32009L0147

## **Vydání územně plánovací dokumentace**

### **§ 103**

(1) Pořizovatel při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v součinnosti s určeným zastupitelem do pěti dnů od obdržení upraveného návrhu územně plánovací dokumentace podle § 101 odst. 2, případně § 102 předloží schvalujícímu orgánu návrh územně plánovací dokumentace s odůvodněním. Obsahoval-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, je součástí předkládaného návrhu také návrh výběru nejvhodnější varianty podle § 97 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) s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

(2) Schvalující orgán schválí výběr nejvhodnější varianty, obsahuje-li ji předložený návrh, a vydá územně plánovací dokumentaci, pokud předložený návrh není v rozporu s požadavky uvedenými v odstavci 1 a schvalující orgán s ním souhlasí. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem, schválí pokyny k úpravě územně plánovací dokumentace, které předá pořizovateli, nebo návrh zamítne a ukončí tím její pořizování.

(3) Nevyvolají-li pokyny k úpravě podstatnou úpravu, pořizovatel zajistí úpravu návrhu územně plánovací dokumentace a poté jej předloží do 60 dnů ode dne předání schvalujícím orgánem dle odstavce 2 schvalujícímu orgánu k vydání. Vyvolají-li pokyny k úpravě podstatnou úpravu, postupuje pořizovatel obdobně podle § 102.

## § 104

(1) Pořizovatel po vydání územně plánovací dokumentace zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování.

(2) Územně plánovací dokumentaci a adresu jejího uložení v národním geoportálu územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územně plánovací dokumentace účinnosti.

(3) Územně plánovací dokumentace se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje

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

## Oddíl 3

### Vyhodnocování územně plánovací dokumentace

## § 105

### Vyhodnocování uplatňování územně plánovací dokumentace

(1) Pořizovatel nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace, s výjimkou regulačního plánu, a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace.

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

CELEX: 32001L0042

## § 106

### Zpráva o uplatňování

(1) Pořizovatel, při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v součinnosti s určeným zastupitelem, zpracuje návrh zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace, s výjimkou regulačního plánu (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 územně plánovací dokumentací,
  - d) vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace, při kterém se vždy přihlédne k vydaným rozhodnutím o povolení záměrů veřejné infrastruktury, veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a dalších záměrů, pro které územně plánovací dokumentace vymezovala plochy a koridory ve větším rozsahu, než je podle rozhodnutí o povolení záměru potřebné.



(3) Vyplyne-li z vyhodnocení podle odstavce 2 písm. d) potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace, je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání změny územně plánovací dokumentace (dále jen „zadání změny“) nebo návrh zadání. Na projednání a schválení návrhu zprávy o uplatňování, návrhu zadání změny nebo návrhu zadání, jsou-li jejím obsahem, se použije § 87 až 89 obdobně.

(4) Při pořizování nové územně plánovací dokumentace navazující na schválené zadání podle odstavce 3 se dále postupuje podle § 90 až 104.

(5) Při pořizování změny územně plánovací dokumentace navazující na schválené zadání změny podle odstavce 3 se postupuje podle § 92 až 103 a § 104 odst. 3 obdobně.

CELEX: 32001L0042

#### Oddíl 4

### Změna územně plánovací dokumentace

#### § 107

#### Obecná ustanovení

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

(2) Pořizovatel do 7 dnů po vydání změny územně plánovací dokumentace zajistí vložení této změny a úplného znění územně plánovací dokumentace po této změně do národního geoportálu územního plánování.

(3) Změnu územně plánovací dokumentace, úplné znění územně plánovací dokumentace po této změně a adresy jejich uložení v národním geoportálu územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá změna účinnosti.

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

#### § 108

#### Podnět ke změně

(1) Nejde-li o změnu pořizovanou na základě zprávy o uplatňování, schvalující orgán rozhoduje o pořízení změny z vlastního podnětu, nebo z podnětu

- a) oprávněného investora,
- b) ministerstva, jiného ústředního orgánu státní správy nebo kraje v případě územního rozvojového plánu,
- c) orgánu veřejné správy v případě zásad územního rozvoje, nebo
- d) orgánu veřejné správy, občana obce, nebo osoby, která má vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce v případě územního plánu nebo regulačního plánu.

(2) Podnět na pořízení změny podle odstavce 1 se podává v případě územního rozvojového plánu u Nejvyššího stavebního úřadu, v ostatních případech u příslušného schvalujícího orgánu, a obsahuje

- a) údaje umožňující identifikaci podatele, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat podnět na pořízení změny územně plánovací dokumentace,
- b) název územně plánovací dokumentace, kterou navrhuje změnit,
- c) důvody pro pořízení změny,
- d) návrh zadání změny územně plánovací dokumentace v rozsahu nezbytném pro její pořízení,
- e) návrh úhrady nákladů uvedených v § 90 odst. 1 a § 91.

(3) Nejde-li o změnu regulačního plánu, podnět může dále obsahovat

a) 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,

b) stanovisko příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene a) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

(4) Obsahové náležitosti zadání změny územně plánovací dokumentace stanoví prováděcí právní předpis.

CELEX 32001L0042, 32009L0147

## § 109

### Posouzení podnětu

(1) Pořizovatel nejpozději do 30 dnů od jeho obdržení posoudí podnět podle § 108 z pohledu jeho úplnosti a souladu návrhu zadání změny

- a) s tímto zákonem a jeho prováděcími právními předpisy,
- b) se stanovisky podle § 108 odst. 3 jsou-li součástí podnětu a
- c) s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

(2) Není-li podnět úplný nebo vykazuje-li nedostatky z hledisek uvedených v odstavci 1 a ten, kdo podnět dal, ani na výzvu pořizovatele nedostatky neodstraní ve stanovené lhůtě, pořizovatel podnět odloží a informuje o tom toho, kdo podnět dal, a schvalující orgán.

(3) Nebyl-li podnět na pořízení změny územně plánovací dokumentace odložen podle odstavce 2 a neobsahuje-li stanoviska podle § 108 odst. 3, pořizovatel zašle návrh zadání změny příslušnému orgánu ochrany přírody a příslušnému úřadu. Tyto orgány dále postupují obdobně podle § 88 odst. 2 až 4. Vyplyne-li z jejich stanovisek potřeba posuzování vlivů na životní prostředí, pořizovatel tato stanoviska zohlední v návrhu zadání.

(4) Nevykazuje-li podnět nedostatky uvedené v odstavci 2, pořizovatel postupuje obdobně podle § 87 a § 88 odst. 5.

CELEX: 32001L0042

## § 110

### Zpracování a projednání změny

(1) Je-li změna pořizována z vlastního podnětu a neobsahoval-li tento podnět návrh zadání změny, zpracuje jeho návrh pořizovatel, při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v součinnosti s určeným zastupitelem, obdobně podle § 87 odst. 2 a 3 a dále postupuje obdobně podle § 88 a 89.

(2) Pořizovatel, při pořizování územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v součinnosti s určeným zastupitelem, zastupitelem upraví návrh zadání změny na základě výsledků projednání a bez zbytečného odkladu jej předloží se svým vyjádřením k projednání schvalujícímu orgánu.

(3) Souhlasí-li schvalující orgán s návrhem zadání územně plánovací dokumentace, rozhodne o pořízení změny územně plánovací dokumentace a schválí její zadání. Nesouhlasí-li schvalující orgán s návrhem, vrátí jej pořizovateli se svými pokyny k úpravě a novému projednání, nebo jej zamítne.

(4) Schvalující orgán může podmínit pořízení změny územně plánovací dokumentace úhradou nákladů podle § 90 odst. 1 a § 91 tím, kdo dal ke změně podnět, není-li změna pořizována z vlastního podnětu. Schvalující orgán může rozhodnout o sloučení společného jednání a veřejného projednání. Veřejné projednání musí v takovém případě splňovat také požadavky tohoto zákona na společné jednání.

(5) Při pořizování změny územně plánovací dokumentace se dále postupuje podle § 92 až 103 a 104 odst. 3 a § 107 obdobně.

## § 111

### Zkrácený postup pořízení změny

(1) Schvalující orgán může při schvalování zadání změny územně plánovací dokumentace rozhodnout, že se změna územně plánovací dokumentace pořídí zkráceným postupem, jestliže se změnou

a) vymezuje plocha pro umístění staveb nebo zařízení veřejné infrastruktury nebo

b) u zastavitelné plochy v zastavěném území umožňuje využití k umístění staveb pro bydlení.

(2) Změnu územně plánovací dokumentace nelze pořídit zkráceným postupem, pokud ze stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu vyplýne potřeba posuzování vlivů na životní prostředí.

(3) Při zkráceném postupu pořízení změny územně plánovací dokumentace

a) lze připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů uplatnit pouze 7 dnů ode dne veřejného projednání,

b) ve lhůtě 7 dnů ode dne veřejného projednání mohou dotčené orgány uplatnit svá stanoviska k návrhu územně plánovací dokumentace a osoby uvedené v § 93 odst. 1 písm. a) až d) uplatnit připomínky,

c) společné jednání se koná nejdříve 7 dnů, nejpozději však 15 dnů od oznámení podle § 92 odst. 5,

d) zásady územního rozvoje nebo územní plán je možné vydat i bez stanoviska nadřízeného orgánu, neuplatní-li stanovisko do 15 dnů od obdržení podkladů podle § 100.

## Oddíl 5

### Společná ustanovení

#### § 112

#### 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) Znemožňuje-li územně plánovací dokumentace kraje nebo obce nebo její část realizaci záměru obsaženého v nadřazené územně plánovací dokumentaci, tato část navazující územně plánovací dokumentace se pro rozhodování v území 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 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 lhůtu delší.

CELEX: 32001L0042

#### § 113

#### Zrušení územně plánovací dokumentace schvalujícím orgánem

(1) Územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje a územní plán může schvalující orgán zrušit pouze současně s vydáním nového územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu.

(2) Zastupitelstvo může zrušit regulační plán v případě, že se změnilly podstatně podmínky, za kterých byl pořízen a vydán a není-li řešení v něm obsažené již aktuální.

(3) Návrh na zrušení regulačního plánu se projednává obdobně podle § 93, 95, 96 a § 97 odst. 1 až 3; ustanovení o vyhodnocení vlivů a variant řešení se nepoužijí.

(4) Zastupitelstvo obce může zrušit regulační plán, je-li to v souladu se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů. Odůvodnění opatření obecné povahy vždy obsahuje prokázání podmínky uvedené ve větě první a vyhodnocení připomínek.

(5) Zrušení regulačního plánu pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou; dnem jejího doručení nabývá zrušení regulačního plánu účinnosti.

(6) Do 7 dnů po nabytí účinnosti zrušení regulačního plánu pořizovatel v národním geoportálu územního plánování

- a) oznámí zrušení regulačního plánu,
- b) vypustí zrušený regulační plán.

(7) V řízení o žádosti o povolení záměru zahájeném před zrušením regulačního plánu podle odstavce 2 se ke zrušení regulačního plánu podle odstavce 2 nepřihlíží.

## § 114

### **Následky zrušení územně plánovací dokumentace**

(1) Dojde-li ke zrušení územně plánovací dokumentace nebo její části nadřízeným orgánem územního plánování v přezkumném řízení nebo soudem, schvalující orgán bezodkladně rozhodne o

- a) pokračování v pořizování územně plánovací dokumentace, přičemž pořizovatel naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením dotčen,
- b) pořízení nové územně plánovací dokumentace nebo její změny, nebo
- c) zastavení pořizování v případě regulačního plánu nebo změny územně plánovací dokumentace.

(2) Při zrušení změny územně plánovací dokumentace platí územně plánovací dokumentace ve znění před touto změnou. Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu úplného znění.

(3) Obec nebo kraj zašlou Nejvyššímu stavebnímu úřadu rozhodnutí soudu o tom, že byla zrušena jimi vydaná územně plánovací dokumentace nebo její část. Nejvyšší stavební úřad bezodkladně zajistí zveřejnění rozhodnutí soudu v národním geoportálu územního plánování.

## § 115

### **Souběžné pořizování územně plánovací dokumentace**

(1) Je-li k vydání různých územně plánovacích dokumentací příslušný tentýž schvalující orgán, může rozhodnout o souběžném pořízení 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 z podnětu 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 z podnětu kraje a obce souběžně změnu zásad územního rozvoje a územního plánu nebo jeho změny. 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 mají být změněny souběžně pořizovanou změnou; vydání nadřazené

územně plánovací dokumentace je podmínkou pro vydání navazující územně plánovací dokumentace.

(5) Je-li vyžadováno posouzení vlivů na životní prostředí, zpracovává se při postupu podle odstavců 1 až 4 vyhodnocení vlivů jen pro navazující územně plánovací dokumentaci a v podrobnosti, která této navazující dokumentaci odpovídá, je-li řešené území vyžadující posouzení shodné a byl-li stanoviskem orgánu ochrany přírody vyloučen vliv nadřazené a navazující územně plánovací dokumentace nebo její změny na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

(6) Ustanovení odstavce 5 se nepoužije, je-li navazující územně plánovací dokumentací regulační plán nebo jeho změna.

CELEX 32001L0042

## Díl 5

### Vymezování zastavěného území

#### Oddíl 1

#### Zastavěné území

#### § 116

(1) Na území obce se vymezuje jedno, popřípadě 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 pozemků 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) další oplocené proluky mezi zastavěnými stavebními pozemky,
- d) veřejná prostranství,
- e) 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,
- f) 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

#### § 117

#### Obecná ustanovení

(1) Není-li vydán územní plán, pořizovatel zajistí v souladu s § 116 odst. 1 a 2 zpracování návrhu vymezení zastavěného území.

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

- a) pozemek veřejné zeleně a parku tvořící veřejné prostranství,
- b) v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha.

(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 úřad územního plánování.

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

## § 118

### 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 § 116 odst. 2 a vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů nebo s výsledkem řešení rozporů,
- c) vyhodnocení připomínek a
- d) posouzení souladu vymezení zastavěného území s jednotným standardem.

## § 119

### Pořízení

(1) Pořizovatel zajistí zpracování návrhu vymezení zastavěného území, který zveřejní v národním geoportálu územního plánování a vystaví jej u 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. K připomínkám, kterými je požadována úprava zastavěného území na základě skutečností, které nastaly po datu, k němuž je zastavěné území vymezeno, se nepřihlíží.

(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 a
- d) státní památkové péče.

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

(5) Pořizovatel vyhodnotí výsledky projednání návrhu vymezení zastavěného území, zpracuje návrh vyhodnocení připomínek a zajistí řešení případných rozporů. Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu návrhu vymezení zastavěného území v souladu s výsledky projednání.

(6) Dojde-li na základě projednání k podstatné úpravě návrhu vymezení zastavěného území, pořizovatel zajistí zveřejnění, vystavení a oznámení upraveného návrhu obdobně podle odstavce 1; v rozsahu upravených částí se postupuje podle odstavců 2 až 5.

## § 120

### Vydání

(1) Vymezení zastavěného území lze vydat jen tehdy, je-li v souladu s výsledky projednání. Pořizovatel zajistí vložení vymezení zastavěného území do národního geoportálu územního plánování do 7 dnů po jeho vydání.

(2) Vymezení zastavěného území a adresu jeho uložení v národním geoportálu územního plánování pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá vymezení zastavěného území účinnosti.

(3) Vymezení zastavěného území se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje

- a) označení správního orgánu, který vymezení zastavěného území vydal,
- b) datum nabytí účinnosti vymezení zastavěného území,
- c) jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka.

(4) Dojde-li ke zrušení vymezení zastavěného území nebo jeho části soudem, zveřejní pořizovatel rozsudek v národním geoportálu územního plánování.

## § 121

### Změna

(1) Pořizovatel nejpozději do 8 let od 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 § 117 až 120 v rozsahu měněných částí obdobně. Ke stanoviskům a připomínkám uplatněným k neměněným částem, se nepřihlíží.

(5) Změnu vymezení zastavěného území, úplné znění vymezení zastavěného území a adresy jejich uložení v národním geoportálu územního plánování pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou. Dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá změna vymezení zastavěného území účinnosti.

### Oddíl 3 Nezastavěné území

#### § 122

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

- a) vodní hospodářství,
- b) průzkum ložisek a těžbu nerostů,
- c) snižování nebezpečí havárií, 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 a zařízení podle odstavce 1 není doplňková funkce bydlení nebo pobytové rekreace přípustná.

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

### Díl 6 Územní opatření

#### Oddíl 1 Územní opatření o stavební uzávěře

#### § 123

##### 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 nebo 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, kterým se omezuje nebo zakazuje stavební činnost, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, se vydává na nezbytně nutnou dobu, která však nesmí být delší než 6 let.

(4) Územní opatření o stavební uzávěře dále pozbývá účinnosti jeho zrušením.

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

## § 124

### **Obsah**

(1) Územní opatření o stavební uzávěře obsahuje

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) popřípadě další podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů,

d) dobu trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti,

e) stanovení podmínek pro povolování výjimek.

(2) Součástí územního opatření o stavební uzávěře je výkres na podkladu 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**

## § 125

### **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, a to z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, a u nichž je ve veřejném zájmu nebo z důvodu ohrožení života nebo zdraví osob nebo hrozby značné újmy nutné nařídit úpravy, odstranění staveb, sanaci, 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 § 126 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.

## § 126

### Obsah

(1) Územní opatření o asanaci území obsahuje

*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 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 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

## § 127

### Pořízení

(1) Návrh územního opatření připraví pořizovatel z moci úřední nebo na podnět obce, kraje nebo oprávněného investora 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, zveřejnění oznámí veřejnou vyhláškou a návrh písemně projedná s

*a) dotčenými orgány, které mohou uplatnit svá stanoviska a*

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

(4) Každý může k návrhu územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území uplatnit připomínky. *Stanoviska a připomínky se uplatňují u pořizovatele písemně do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu.* Na vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu se použije § 97 odst. 2 obdobně s tím, že návrh vyhodnocení připomínek zpracuje pořizovatel samostatně.

(5) Lhůtu podle odstavce 4 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, které uplatnily svá stanoviska, není-li v rámci řešení rozporu stanoveno jinak.

## § 128

### Vydání

(1) Územní opatření vydává formou opatření obecné povahy úřad územního plánování nebo Nejvyšší stavební úřad.

(2) Pořizovatel zajistí vložení územního opatření do národního geoportálu územního plánování do 7 dnů po jeho vydání. Územní opatření a adresu jeho uložení v národním geoportálu územního plánování oznámí pořizovatel veřejnou vyhláškou; dnem doručení veřejné vyhlášky nabývá územní opatření účinnosti.

(3) Územní opatření se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje

- a) označení správního orgánu, který územní opatření vydal,
- b) datum nabytí účinnosti územního opatření,
- c) jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka.

(4) Dojde-li ke zrušení územního opatření nebo jeho části soudem, úřad územního plánování nebo Nejvyšší stavební úřad, jehož územní opatření bylo zrušeno, zveřejní rozsudek v národním geoportálu územního plánování.

## § 129

### Výjimky

(1) 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 a o asanaci území, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel.

(2) Zahájení řízení o žádosti o vydání výjimky se zveřejní veřejnou vyhláškou a v národním geoportálu územního plánování. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

## Díl 7

### Úprava vztahů v území

#### Oddíl 1

#### Plánovací smlouvy

## § 130

### Úvodní ustanovení

(1) Plánovací smlouvou je veřejnoprávní smlouva uzavřená mezi stavebníkem a obcí nebo krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejímž obsahem je vzájemná povinnost 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 osob v oblasti soukromého práva.

## § 131

### Obsah plánovací smlouvy

(1) V plánovací smlouvě se obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury 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 nevydá nebo 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) V plánovací smlouvě se obec, kraj nebo vlastník veřejné infrastruktury 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 nezatíží nebo nezciží,
- 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 právní jednání v oblasti soukromého práva.

(3) Stavebník se může v plánovací smlouvě zavázat zejména k

- a) účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo jiných staveb nebo opatření souvisejících se záměrem,
- b) převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření souvisejících se záměrem,
- c) účasti na asanaci území dotčeného záměrem,
- d) účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem,
- e) poskytnutí peněžního nebo věcného plnění za zhodnocení pozemku vydáním územně plánovací dokumentace; v plánovací smlouvě lze sjednat i jeho účel.

## § 132

### Uzavírání a přezkum plánovací smlouvy

(1) Plánovací smlouvu uzavíranou obcí, krajem nebo hlavním městem Prahou schvaluje zastupitelstvo obce, zastupitelstvo kraje, nebo zastupitelstvo hlavního města Prahy.

(2) K přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené obcí s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušný krajský úřad.

(3) K přezkumu souladu plánovací smlouvy uzavřené krajem nebo hlavním městem Prahou s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní je příslušný Nejvyšší stavební úřad.

(4) Pokud je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy a obec nebo kraj odmítne uzavřít se stavebníkem podmiňující plánovací smlouvu i přes to, že

a) stavebník předložil obci nebo kraji návrh na uzavření plánovací smlouvy a

b) plnění uvedená v návrhu plánovací smlouvy jsou přiměřená okolnostem a podmínkám konkrétního záměru,

je stavebník oprávněn domáhat se nahrazení chybějícího souhlasu obce s uzavřením plánovací smlouvy rozhodnutím úřadu příslušného k přezkumu souladu plánovací smlouvy s právními předpisy.

## Oddíl 2

### Náhrady za změnu v území

## § 133

### Oprávněné osoby

(1) *Vlastníkovi pozemku nebo stavby a osobě, která má jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě (dále jen „oprávněná osoba“)* a které vznikla škoda v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územně plánovací dokumentace nebo vydáním nové územně plánovací dokumentace, náleží náhrada škody spočívající v nákladech vynaložených na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo za snížení hodnoty pozemku, který slouží k zajištění dluhu.

(2) Náhrada oprávněné osobě nenáleží, došlo-li ke zrušení nebo významnému omezení zastavitelnosti pozemku na základě jejího návrhu nebo po uplynutí doby 5 let od nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, která zastavění dotčeného pozemku ke stanovenému účelu 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.

(3) Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let podle odstavce 2 se neuplatní, nabylo-li právní moci povolení záměru, pro který bylo zastavění příslušnou územně plánovací dokumentací určeno a toto povolení je platné.

(4) Oprávněné osobě náleží náhrada, byla-li její práva k pozemku nebo stavbě podstatně omezena územním opatřením o stavební uzávěře a byla-li jí tím způsobena škoda.

## § 134

### Povinné osoby

(1) 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.

(2) Náhrada se poskytne na základě písemné žádosti oprávněné osoby obsahující prokázání škody.

## § 135

### **Způsob náhrady**

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

(2) Dojde-li k následné změně územního plánu anebo změně nebo zrušení regulačního plánu a pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do původního nebo jiného režimu umožňujícího zastavění, je ten, komu byla náhrada vyplacena, povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit tomu, kdo ji poskytl, do 3 měsíců od vyrozumění o vzniku této povinnosti. Byl-li místo peněžité náhrady poskytnut oprávněné osobě jiný pozemek nebo stavba, je povinna vrátit náhradu v té výši, která by jí jinak náležela.

(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.

## § 136

### **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, popřípadě 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 jejich právo zaniká. Regresní náhrada musí být uhrazena do 3 měsíců od doručení požadavku obce nebo kraje, který tuto náhradu uhradil.

## **ČÁST ČTVRTÁ STAVEBNÍ PRÁVO HMOTNÉ**

### **Hlava I**

### **Požadavky na výstavbu**

#### **Díl I**

### **Obecná ustanovení**

## § 137

(1) Požadavky na výstavbu se rozumí

a) požadavky na vymezení pozemků,

- b) požadavky na umístění staveb,
- c) technické požadavky na stavby.

(2) Při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb je každý povinen dodržovat cíle a úkoly územního plánování a dodržovat požadavky na výstavbu stanovené tímto zákonem, prováděcím právním předpisem nebo jinými právními předpisy.

## § 138

### **Použití požadavků na výstavbu**

Požadavky na výstavbu se uplatní při vymezení pozemků a při stanovování podmínek jejich využití a umístění staveb na nich, při navrhování, povolování, provádění, kolaudaci, užívání a odstraňování staveb; požadavky na vymezení pozemků a požadavky na umístění staveb se uplatní též při územně plánovací činnosti. Požadavky na vymezení pozemků a požadavky na umístění staveb se použijí způsobem odpovídajícím urbanizaci a charakteru území.

## § 139

### **Výjimky z požadavků na výstavbu**

(1) Výjimku z požadavků na výstavbu lze 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, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu.

(2) Výjimku z požadavků na vymezení pozemků a umístění staveb lze dále stanovit také v regulačním plánu, popřípadě v části územního plánu, která obsahuje prvky regulačního plánu, a to pouze za podmínek uvedených v odstavci 1; výjimka platí dnem nabytí účinnosti regulačního plánu nebo územního plánu s prvky regulačního plánu.

## Díl 2

### **Požadavky na vymezení pozemků**

## § 140

### **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 a úkoly územního plánování, s ohledem na charakter území, urbanistickou, architektonickou, kulturně historickou, přírodní 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. Vymezení jiných pozemků a umístění 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.

## § 141

### 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, kterou nelze samostatně užívat; 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 komunikaci<sup>23)</sup>.

(3) 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 zneškodňování odpadních vod podle jiných právních předpisů<sup>24)</sup>, 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 umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,

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

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

## § 142

### 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 výsadby 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 bezmotorovou dopravou.

(3) Chodníky, nástupiště veřejné dopravy, úrovně i mimoúrovňové 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 nebo

<sup>23)</sup> Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>24)</sup> Zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech.

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

sluchovým postižením, osob pokročilého věku, těhotných žen a osob doprovázejících dítě v kočárku nebo dítě do 3 let (dále jen „osoba s omezenou schopností pohybu nebo orientace“).

## § 143

### 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, vymezují se v nově zakládaných ulicích a při celkových stavebních úpravách stávajících ulic pozemky tvořící výsadbový pás pro stromy nebo jinou veřejnou zeleň.

## Díl 3

### Požadavky na umíst'ování staveb

## § 144

### 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, přírodní a archeologickou hodnotu území a kvalitu vystavěného prostředí při zohlednění stávajícího stavu poznání a ekonomicky a technicky přijatelných možností řešení.

(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 komunikacích<sup>25)</sup>. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost a parkování.

(3) Změnou stavby nesmí být narušeny kulturně historické, přírodní, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa nebo nesmí dojít k narušení architektonické jednoty celku.

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

## § 145

### Odstupy staveb

(1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické a požadavky stanovené prováděcím právním předpisem a jinými právními předpisy.

(2) Vzájemné odstupy staveb musí umožňovat údržbu staveb.

---

<sup>25)</sup> Zákon č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

## Díl 4

### Technické požadavky na stavby

#### § 146

#### Základní požadavky na stavby

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

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost<sup>26)</sup>,
- c) ochrana zdraví<sup>27)</sup>,
- d) ochrana životního prostředí<sup>28)</sup>,
- e) bezpečnost při užívání, provozu a údržbě,
- f) úspora energie<sup>29)</sup>,
- g) udržitelné využívání přírodních zdrojů<sup>24)</sup>.

(2) Při projektové činnosti, při povolování, provádění a užívání staveb v areálu jaderného zařízení, které jsou jaderným zařízením<sup>30)</sup>, se technické požadavky na stavbu stanovené tímto zákonem nebo jinými právními předpisy použijí přiměřeně tak, aby nedošlo k ohrožení bezpečnosti, ochrany zdraví a života osob nebo zvířat a životního prostředí.

#### § 147

#### 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 stavby nebo její části,
- b) nepřípustné deformace, které mohou narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části,
- c) poškození 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,

<sup>26)</sup> 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.

<sup>27)</sup> Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>28)</sup> Například zákon č. 114/1992 Sb., 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.

<sup>29)</sup> Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov.

<sup>30)</sup> § 3 odst. 2 písm. e) zákona č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů.

- f) poškození stavby vlivem nepříznivých účinků podzemních vod nebo dynamickými účinky povodňových průtoků, popřípadě 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 navrhuje též s ohledem na předpokládané deformace základové půdy, způsobené projevy důlní nebo seizmické činnosti na povrchu.

## § 148

### **Požadavky na požární odolnost**

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

- a) byla po určenou dobu zachována nosnost konstrukcí,
- 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.

## § 149

### **Požadavky na ochranu zdraví a životního prostředí**

(1) 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 neohroží 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, užívání i odstraňování, 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) vypouštění odpadních vod, emisí odpadních plynů, nebo
- g) narušení podloží s následkem trvalé změny proudění podzemních vod nebo jiným nepřijatelným dopadem na úroveň hladiny podzemní vody,

(2) Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby nezpůsobila

a) nadměrný úhyn rostlin a zranění nebo úhyn živočichů nebo ničení jejich biotopů,  
nebo

b) nepřiměřené zhoršení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

## § 150

### **Požadavky na bezpečnost při užívání, provozu a údržbě**

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

a) nevznikalo nebezpečí nehod nebo poškození zdraví osob nebo zvířat,  
b) byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace, zejména u

1. staveb pozemních komunikací a veřejných prostranství<sup>31</sup>,
2. staveb občanského vybavení v částech určených pro užívání veřejností,
3. společných prostor a domovního vybavení bytového domu,
4. bytu zvláštního určení,

5. staveb pro výkon práce nejméně 25 osob, pokud charakter provozu v těchto stavbách umožňuje zaměstnávat osoby se zdravotním postižením.

## § 151

### **Požadavky na úsporu energie**

Stavba a její technické zařízení pro vytápění, chlazení, osvětlení a větrání musí být navrženy a provedeny takovým způsobem, aby při jejich užívání, údržbě nebo provozu byla spotřeba energie co nejnižší s ohledem na uživatele a na místní klimatické podmínky. Stavba musí být rovněž energeticky účinná.

CELEX: 32018L2001

## § 152

### **Požadavky na udržitelné využití přírodních zdrojů**

Stavba musí být navržena, provedena a odstraněna takovým způsobem, aby bylo zajištěno udržitelné využití přírodních zdrojů zejména opětovným využitím nebo recyklovatelností materiálů a konstrukcí z odstraněné stavby a použitím surovin nebo druhotných materiálů šetrných k životnímu prostředí při stavbě.

## Díl 5

### **Společná ustanovení**

## § 153

### **Podrobné vymezení požadavků na výstavbu**

---

<sup>31)</sup> Zákon č. 128/2000 Sb.

(1) Prováděcí právní předpis stanoví podrobné požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístování staveb a technické požadavky na stavby.

(2) Územní samosprávné celky, které jsou k tomu tímto zákonem zmocněny, mohou stanovit prováděcím právním předpisem podrobné požadavky na vymezení pozemků, požadavky na umístování staveb a technické požadavky na stavby odchylně od prováděcího právního předpisu podle odstavce 1.

(3) Prováděcí právní předpis podle odstavce 1 nebo jeho jednotlivá ustanovení se použijí, nestanoví-li prováděcí právní předpis podle odstavce 2 jinak.

## § 154

### Stanovení výjimek z požadavků na výstavbu

Prováděcí právní předpis podle § 153 umožní povolení výjimky z požadavků na vymezení pozemků, požadavků na umístování staveb a technických požadavků na stavby v rozsahu, ve kterém by uplatňování těchto požadavků bylo

a) zjevně ekonomicky nepřiměřené v případě změn dokončených staveb, změn v užívání staveb, dočasných staveb, zařízení stavenišť a vymezení pozemků veřejných prostranství,

b) v rozporu s převažujícím veřejným zájmem státní památkové péče v případě pozemků nebo staveb, které jsou kulturními památkami nebo se nacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách nebo v ochranných pásmech nemovitých kulturních památek, památkových rezervací a památkových zón,

c) v rozporu s převažujícím zájmem na ochranu životního prostředí v případě pozemků nebo staveb, které jsou součástí zvláště chráněného území, jeho ochranného pásma nebo evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

## Hlava II

### Požadavky na výrobky pro stavby

## § 155

(1) Pro stavby mohou být navrženy a použity jen takové výrobky, materiály a konstrukce, jejichž vlastnosti z hlediska způsobilosti stavby pro navržený účel zaručují, že stavba při správném provedení a běžné údržbě po dobu předpokládané existence splní základní požadavky na stavby<sup>32)</sup>.

(2) Výrobky pro stavby, 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 předpisů<sup>33)</sup>.

CELEX 32011R0305

<sup>32)</sup> 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, v platném znění.

<sup>33)</sup> 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.

Hlava III  
**Systém stavebně technické prevence**

§ 156

(1) V systému stavebně technické prevence se evidují závažné nebo opakující se vady nebo havárie staveb, a výsledky šetření jejich příčin, došlo-li při nich ke ztrátám na životech osob nebo zvířat, k ohrožení života a zdraví osob nebo zvířat, k ohrožení bezpečnosti stavby nebo ke značným škodám.

(2) Rozsah a obsah systému stavebně technické prevence stanoví prováděcí právní předpis.

Hlava IV  
**Činnosti ve výstavbě**

§ 157

**Vybrané činnosti**

(1) Vybrané činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jejich výkonu podle jiných právních předpisů<sup>34)</sup>.

(2) Vybranými činnostmi podle autorizačního zákona jsou

a) zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace, a

b) odborné vedení provádění stavby nebo její změny anebo odstraňování stavby.

(3) Vybrannou činností podle zákona o zeměměřictví je ověřování výsledků zeměměřických činností při přípravě, provádění, dokumentaci a provozu staveb a přípravě a provádění terénních úprav.

§ 158

**Projektová činnost**

(1) Územně plánovací dokumentace, územní studie a projektová dokumentace musí být zpracovány projektantem.

(2) Dokumentaci jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu a dokumentaci stávajícího stavu stavby (dále jen „pasport stavby“) může 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.

---

<sup>34)</sup> 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, a zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jejich zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

## § 159

### Zeměměřická činnost

Vytyčení hranic pozemku, protokol o vytyčení prostorové polohy stavby a geodetická část dokumentace skutečného provedení stavby musí být ověřeny fyzickou osobou, která získala oprávnění k výkonu této činnosti podle jiného právního předpisu.<sup>35)</sup>

## § 160

### Projektová dokumentace a dokumentace pro povolení záměru

(1) 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 odstavci 1 písm. c) a e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu,

b) rámcové povolení,

c) povolení změny využití území,

d) provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu,

e) odstranění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu.

(2) Dokumentací pro povolení záměru se rozumí dokumentace pro

a) povolení stavby,

b) rámcové povolení,

c) povolení změny využití území.

## § 161

### Obsah dokumentace

(1) Dokumentace pro povolení stavby obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, protokol o vytyčení hranic pozemku a dokumentaci objektů. Dokumentace pro povolení změny využití území obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, protokol o vytyčení hranic pozemku a výkresovou dokumentaci.

(2) Dokumentace pro rámcové povolení obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a protokol o vytyčení hranic pozemku.

(3) Dokumentace pro provádění stavby a dokumentace pro odstranění stavby obsahuje průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení a protokol o vytyčení prostorové polohy stavby.

(4) Dokumentace jednoduchých staveb a pasport stavby obsahují průvodní list, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a výkresovou dokumentaci. V případě výrobku, který plní funkci stavby, lze příslušné části dokumentace nahradit dokladem podle jiného právního předpisu<sup>34)</sup> prokazujícím shodu vlastností výrobku plnícího funkci stavby s

<sup>35)</sup> § 13 odst. 1 písm. c) zák. č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jejich zavedením, ve znění pozdějších předpisů.



požadavky podle § 153, dokumentací výrobce nebo dovozce, popřípadě dalšími doklady, ze kterých je možné ověřit dodržení požadavků na stavby.

(5) K projektové dokumentaci a dokumentaci jednoduchých staveb se přikládá dokladová část, která obsahuje doklady o splnění požadavků podle jiných právních předpisů a dokumentaci zpracovanou osobami oprávněnými podle jiných právních předpisů.

(6) Podrobnosti obsahu projektové dokumentace, dokumentace jednoduchých staveb a pasportu stavby stanoví prováděcí právní předpis.

## § 162

### **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 staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) bodu 8 této přílohy, jakož i stavby uvedené v odstavci 1 písm. a) bodu 1 a 2 přílohy č. 1 k tomuto zákonu, které jsou umístovány v odstupové vzdálenosti méně než 2 m od hranic pozemků,

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 odstavci 1 písm. a) bodu 8 přílohy č. 1 k tomuto zákonu, a jednoduché stavby uvedené v příloze č. 2 k tomuto zákonu, jakož i stavby uvedené v odstavci 1 písm. a) bodu 1 a 2 přílohy č. 1 k tomuto zákonu, které jsou umístěny v odstupové vzdálenosti méně než 2 m od hranic pozemků, pokud zajistí stavební dozor. U staveb, v nichž je obsažen azbest, zajistí odborné vedení odstraňování stavby stavbyvedoucím.

## Hlava V

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

#### **Stavebník**

#### § 163

(1) Stavebník je povinen pro účely projednání záměru podle tohoto zákona opatřit stanovenou 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, včetně vytyčení prostorové polohy stavby nebo terénní úpravy a protokolu o něm, s výjimkou

jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až n) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu.

b) před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem<sup>36)</sup>,

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 a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,

d) před zahájením provádění nebo odstraňování stavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek obsahující identifikační údaje o stavbě a další obsahové náležitosti stanovené prováděcím právním předpisem a ponechat jej tam až do dokončení stavby, popřípadě do vydání kolaudačního rozhodnutí, nebo do jejího odstranění; 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, popřípadě ověřená dokumentace pro odstranění stavby, nejsou-li vloženy do evidence elektronických dokumentací (§ 287), 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 předpisem<sup>37)</sup>.

CELEX 32010L0031

## § 164

(1) Od zahájení stavby do jejího dokončení je stavebník povinen zabezpečit uchování všech povinných dokladů a dokumentací uvedených v § 173 písm. c) a d), a není-li současně vlastníkem stavby, je povinen je předat vlastníku stavby nejpozději po dokončení nebo kolaudaci stavby.

(2) U stavby financované z veřejných prostředků, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby fyzickou osobou oprávněnou podle autorizačního zákona. Zpracoval-li projektovou dokumentaci stavby projektant, zajistí stavebník dozor projektanta.

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

<sup>36)</sup> Zákon č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>37)</sup> Zákon č. 406/2000 Sb.

## § 165

### **Projektant**

(1) Projektant je povinen při zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace respektovat veřejné zájmy chráněné na základě tohoto nebo jiného zákona, požadavky vyplývající z cílů a úkolů územního plánování a požadavky na výstavbu a je povinen jednat v součinnosti se stavebním úřadem a dotčenými orgány.

(2) Projektant je povinen zpracovat

- a) územně plánovací dokumentaci a územní studii v souladu s právními předpisy,
- b) projektovou dokumentaci v souladu 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.

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

(5) Na zpracovatele dokumentace jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až n) a v odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu se vztahují odstavce 1 až 4 obdobně.

(6) Projektant je povinen zajistit zpracování příslušných částí územně plánovací dokumentace nebo územní studie a podkladů pro zpracování projektové dokumentace prostřednictvím osob, které jsou k tomu oprávněny podle jiných právních předpisů<sup>38)</sup>. Projektant územně plánovací dokumentaci zpracovává a pořizovateli předává vybrané části územně plánovací dokumentace v jednotném standardu.

## § 166

### **Zeměměřický inženýr**

(1) Zeměměřickým inženýrem je fyzická osoba oprávněná podle jiného právního předpisu<sup>39)</sup> ke zpracování geodetického podkladu pro projektovou činnost nebo dokumentace o vytyčení prostorové polohy, rozměru a tvaru stavby, vlastnických hranic nebo terénní úpravy.

(2) Výsledky zeměměřických činností při přípravě, projektování, provádění a při dokumentaci a provozu staveb může ověřit pouze zeměměřický inženýr, který odpovídá za jejich správnost. Zeměměřickými činnostmi se rozumí zejména zpracování geodetického podkladu pro projektovou činnost a výstavbu, dokumentace o vytyčovací síti, dokumentace o vytyčení prostorové polohy, rozměru a tvaru stavby pro účely výstavby a o dohledu na dodržování její prostorové polohy a dokumentace, která obsahuje geometrické, polohové a výškové určení dokončené stavby nebo technologického zařízení<sup>40)</sup>.

<sup>38)</sup> Například zákon č. 200/1994 Sb., zákon č. 61/1988 Sb.

<sup>39)</sup> Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jejich zavedením, ve znění pozdějších předpisů

<sup>40)</sup> § 13 odst. 1 písm. c) zák. č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jejich zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

§ 167  
**Zhotovitel**

(1) Zhotovitel je povinen

- a) dbát na řádnou přípravu a provádění stavby, zařízení nebo terénní úpravy; 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 a ověření jeho souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby,
- c) zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy stavbyvedoucího nebo stavební dozor,
- d) zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem,
- e) ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, zařízení nebo terénní úpravě, které ohrožují životy a zdraví osob nebo zvířat anebo bezpečnost stavby, zařízení nebo terénní úpravy,
- f) zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy.

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

- a) provádět nebo odstraňovat stavbu, zařízení nebo terénní úpravu v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu, 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,
- c) zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění<sup>41)</sup>, vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění,
- d) vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

§ 168  
**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 a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,
- c) zajistit řádné uspořádání staveniště a provozu na něm,
- d) zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících z jiných právních předpisů,

---

<sup>41)</sup> Například zákon č. 360/1992 Sb., zákon č. 200/1994 Sb.

- e) zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem,
- f) zajistit vytyčení tras technické infrastruktury na staveništi.

(2) Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad vzniklých 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 určeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci<sup>42)</sup>, působí-li na staveništi.

## § 169

### Stavební dozor

(1) Stavební dozor může vykonávat pouze fyzická osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb.

(2) Osoba vykonávající stavební dozor zajistí spolu se stavebníkem

a) provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,

b) dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě jiných technických předpisů a technických norem.

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

## § 170

### 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 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 v odstavci 1 písm. a) až c) přílohy č. 2 k tomuto zákonu, 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

---

<sup>42)</sup> 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.

stavebníka nebo dozor projektanta, jsou-li takové dozory vykonávány, koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi, a další osoby, které mohou vykonávat kontrolu podle jiných právních předpisů.

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

## § 171

### **Elektronický stavební deník**

(1) Záznamy ve stavebním deníku a jednoduchém záznamu o stavbě vedených v elektronické podobě musí být prováděny systematicky a posloupně a být chráněny proti změnám.

(2) Je-li stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě veden v elektronické podobě, může osoba oprávněná k provádění záznamů podle § 171 odst. 2 vyhotovit záznam jako samostatnou písemnost, pokud ji podepíše uznávaným elektronickým podpisem a předá zhotoviteli. Zhotovitel písemnost vloží do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě bez zbytečného odkladu za přítomnosti osoby, která ji vyhotovila.

## § 172

### **Podrobnosti vedení stavebního deníku**

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

## § 173

### **Vlastník stavby a zařízení**

Vlastník stavby a zařízení je povinen

- a) provádět údržbu stavby nebo zařízení po celou dobu jejich existence,
- b) neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě nebo zařízení, které ohrožují životy, zdraví osob nebo zvířat,
- c) uchovávat stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě nebo zařízení po dobu 10 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí, popřípadě od dokončení stavby nebo zařízení, 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, popřípadě dokumentaci skutečného provedení stavby, včetně její geodetické části, nebo passport stavby, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby nebo zařízení, nejsou-li vloženy do evidence elektronických dokumentací (§ 287); dokumentaci lze uchovávat i v elektronické formě.

## § 174

### **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 podmínkách napojení, 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.

## § 175

### **Oznámení závad 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 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 škodám. Oznámení musí obsahovat místo, čas, popis oznamované události a jejích důsledků, povahu stavby, popřípadě další okolnosti důležité pro správné posouzení příčin.

(2) Obsahové náležitosti oznámení výskytu závady nebo havárie a výsledku šetření jejich příčin stanoví prováděcí právní předpis.

## ČÁST PÁTÁ VYVLASTNĚNÍ

## § 176

### **Účely vyvlastnění**

(1) Práva k pozemkům a stavbám lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny v územně plánovací dokumentaci a jde-li o

- a) uskutečnění veřejně prospěšné stavby s výjimkou staveb pro veřejnou infrastrukturu podle § 10 odst. 1 písm. c) a d),
- b) uskutečnění veřejně prospěšného opatření,
- c) realizaci stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nebo
- d) asanaci území.

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

(3) Omezení práva k pozemkům a stavbám je možné také pokud jde o plochy nezbytné k zajištění výstavby podle odst. 1 písm. a) nebo k uskutečnění veřejně prospěšného opatření.

# ČÁST ŠESTÁ STAVEBNÍ ŘÁD

## Hlava I

### Obecná a společná ustanovení

#### § 177

Záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví tento zákon.

#### § 178

### Způsob a forma podání a žádosti

(1) Podání podle této části je možné učinit také prostřednictvím portálu stavebníka.

(2) Žádost podle této části se podává na stanoveném formuláři. Formulář žádosti stanoví prováděcí právní předpis.

(3) Na elektronický dokument vedený v evidenci elektronických dokumentací nebo v evidenci řízení a jiných postupů stavebních úřadů a dotčených orgánů (dále jen „evidence stavebních postupů“) může žadatel v žádosti odkázat namísto jeho příložení, nestanoví-li se v této části jinak.

(4) Nejpozději s podáním žádosti vloží stavebník projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací (§ 287).

CELEX: 32018L2001

#### § 179

### Evidence a doručování

(1) Stavební úřad eviduje veškeré úkony a vkládá veškeré písemnosti do evidence stavebních postupů.

(2) Stavební úřad a dotčený orgán si doručují písemnosti navzájem prostřednictvím evidence stavebních postupů. Písemnost je doručena dnem, kdy ji stavební úřad nebo dotčený orgán vloží do evidence stavebních postupů.

(3) Je-li žádost o vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko podána žadatelem před zahájením řízení podle této části, vloží dotčený orgán vyjádření, koordinované vyjádření nebo závazné stanovisko do evidence stavebních postupů a doručí jej žadateli.

## Hlava II

### Úkony před zahájením řízení

#### Díl 1

### Předběžná informace



## § 180

(1) Stavební úřad poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti předběžnou informaci podle správního řádu<sup>43)</sup>

- 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) o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět,
- d) o tom, které dotčené orgány ve vztahu k záměru vydávají vyjádření nebo závazné stanovisko.

(2) Dotčený orgán poskytne tomu, kdo požádá, v rámci své působnosti předběžnou informaci o tom, podle jakých hledisek bude pro účely svého stanoviska, vyjádření nebo závazného stanoviska posuzovat žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru a za jakých předpokladů lze vydat souhlasné stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko.

(3) Předběžnou informaci stavební úřad nebo dotčený orgán poskytne do 30 dnů ode dne doručení podání, kterým je žádáno o předběžnou informaci.

(4) Ten, kdo o předběžnou informaci žádá, kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede konkrétní požadavky na předběžnou informaci a konkrétní údaje o záměru, zejména jeho umístění, účel a technické provedení záměru.

## Díl 2

### Vyjádření dotčeného orgánu

## § 181

### Vyjádření a závazné stanovisko

(1) Vyjádření a závazné stanovisko dotčeného orgánu obsahuje závěr a odůvodnění. V závěru dotčený orgán uvede, zda je záměr z hlediska jím chráněných veřejných zájmů přípustný. V odůvodnění dotčený orgán uvede důvody, o které opírá svůj závěr, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je závěr založen.

(2) Je-li to nezbytné pro ochranu jím chráněných veřejných zájmů, dotčený orgán uvede v závěru též podmínky přípustnosti záměru. Dotčený orgán je povinen dbát, aby podmínky byly ve vzájemném souladu.

## § 182

### Žádost

(1) Žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu dokumentaci, identifikační údaje o záměru a popřípadě další náležitosti podle jiných právních předpisů.

---

<sup>43)</sup> § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

(2) Nemá-li žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko stanovené náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, vyzve dotčený orgán žadatele k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků žádosti.

(3) Neodstraní-li žadatel vady žádosti, dotčený orgán písemně sdělí žadateli, že vyjádření nebo závazné stanovisko nemůže být vydáno. Po dobu odstraňování vad žádosti lhůta pro vydání vyjádření nebo závazného stanoviska neběží. Ode dne odstranění vad žádosti počne běžet nová lhůta pro jejich vydání.

## § 183

### Lhůta pro vydání

(1) Dotčený orgán vydá do 30 dnů ode dne doručení žádosti nebo vyžádání stavebním úřadem vyjádření nebo závazné stanovisko k záměru z hlediska jím chráněných veřejných zájmů.

(2) Lhůtu podle odstavce 1 může dotčený orgán prodloužit až o 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvlášť složitý případ. O prodloužení lhůty vydá dotčený orgán usnesení, které se pouze poznamená do spisu.

(3) Nevydá-li dotčený orgán vyjádření, nebo závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání, považuje se za souhlasné a bez podmínek.

(4) Ustanovení odstavce 3 se nepoužije na vyjádření nebo závazné stanovisko

a) k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

b) orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny, kterým se

1. posuzuje splnění podmínek pro stanovení odchylného postupu při ochraně ptáků,

2. vyslovuje souhlas k zásahům, které by mohly vést k závažnému nebo nevratnému poškození nebo ke zničení evropského stanoviště nebo stanoviště evropsky významných druhů,

3. uděluje souhlas k činnostem v ptačích oblastech,

4. posuzuje splnění podmínek pro povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, které jsou předmětem ochrany podle práva Evropské unie,

5. uděluje souhlas k činnostem vymezeným v bližších ochranných podmínkách zvláště chráněných území, která byla vyhlášena k zajištění udržení příznivého stavu evropských stanovišť nebo stanovišť evropsky významných druhů, které jsou předmětem ochrany evropsky významných lokalit,

6. posuzuje záměr z hlediska zájmů chráněných podle zákona o ochraně přírody a krajiny, a které je vydáváno jako jednotné závazné stanovisko k zásahu do přírody a krajiny.

CELEX: 32018L2001

## § 184

### Vyjádření a závazné stanovisko nadřízeného orgánu dotčeného orgánu

V případě podle § 183 odst. 3 může nadřízený správní orgán dotčeného orgánu vydat nové vyjádření nebo závazné stanovisko v průběhu řízení o odvolání nebo přezkumného řízení, a to do 30 dnů ode dne, kdy je o to požádán nadřízeným správním orgánem stavebního úřadu.

### Díl 3

## **Vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury**

### § 185

#### **Žádost**

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

(2) Žádost o vyjádření lze podat prostřednictvím portálu stavebníka, pokud má vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury zřízení datovou schránku nebo přístup k datovému rozhraní portálu stavebníka.

(3) Součástí žádosti je vždy dokumentace pro povolení záměru.

(4) Na vyžádání vyjádření stavebním úřadem se odstavce 1 a 3 použijí obdobně.

### § 186

#### **Lhůta a způsob doručení**

(1) Vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury vydá vyjádření k záměru do 30 dnů, ve zvlášť složitých případech do 60 dnů ode dne doručení úplné žádosti.

(2) Nevydá-li vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury vyjádření na vyžádání stavebního úřadu ve lhůtě podle odstavce 1, platí, že k záměru nemá připomínky a se záměrem souhlasí.

(3) Má se za to, že žádost podaná prostřednictvím portálu stavebníka je vlastníkoví veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, který má zřízen přístup k datovému rozhraní portálu stavebníka, doručena okamžikem jejího odeslání.

(4) Je-li žádost o vyjádření podána prostřednictvím portálu stavebníka a má-li vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury zřízen přístup k datovému rozhraní portálu stavebníka, doručí své vyjádření jeho vložení do evidence stavebních postupů. Vyjádření je doručeno okamžikem jeho vložení do evidence stavebních postupů.

(5) Pokud si vyjádření vyžádá stavební úřad, odstavec 3 se použije přiměřeně.

(6) Za vlastníka veřejné dopravní nebo 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.

CELEX: 32018L2001

Hlava III  
**Řízení o povolení záměru**

Díl 1  
**Obecná ustanovení o řízení**

§ 187  
**Účastníci řízení**

Účastníky řízení jsou

- 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 jiný zákon.

§ 188  
**Společenství vlastníků jednotek**

Je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek<sup>44)</sup>, je zástupcem vlastníků jednotek, kteří jsou účastníky řízení. Oznáme-li zastoupený vlastník jednotky stavebnímu úřadu, že nadále nechce být zastupován společenstvím vlastníků jednotek, jeho zastoupení zaniká okamžikem, kdy toto oznámení dojde stavebnímu úřadu.

§ 189

**Žádost**

- (1) Žádost o 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 a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění.
- (2) Součástí žádosti je
- a) dokumentace pro povolení záměru,
  - b) plánovací smlouva, je-li uzavřena,
  - c) souhlas vlastníka podle § 193 odst. 2, pokud je podle tohoto ustanovení vyžadován,
  - d) souhlas účastníků řízení se záměrem, pokud stavebník žádá o vydání povolení ve zrychleném řízení,
  - e) rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem,

---

<sup>44)</sup> § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

- f) závěr zjišťovacího řízení, že záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posouzení vlivů na životní prostředí, byl-li vydán,
- g) specifikace výjimky z obecných požadavků na výstavbu požadované k realizaci záměru a její odůvodnění a vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, který hájí zájmy podle jiných právních předpisů, kterých se výjimka z obecných požadavků týká,
- h) další podklad vyžadovaný jinými právními předpisy.

## § 190

### Vady žádosti

- (1) Při výzvě k odstranění vad žádosti postupuje stavební úřad tak, aby mohly být všechny vady odstraněny najednou, je-li to možné.
- (2) Stavební úřad žádost neprojedná a usnesením ji odloží
  - a) není-li součástí žádosti dokumentace pro povolení záměru,
  - b) není-li projektová dokumentace nebo její část zpracována projektantem, nebo
  - c) nevloží-li stavebník projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací.
- (3) Usnesení o odložení žádosti se oznamuje pouze stavebníkovi.

## § 191

### Závěr zjišťovacího řízení

(1) V případě záměru, pro který byl vydán závěr zjišťovacího řízení podle jiného právního předpisu<sup>45)</sup>, že záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí, stavební úřad ověří, zda nedošlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí. Stavební úřad zejména ověří, zda nedošlo ke zvýšení kapacity a rozsahu záměru nebo ke změně jeho technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání.<sup>46)</sup>

(2) Dojde-li stavební úřad na základě ověření podle odstavce 1 k závěru, že došlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, vyzve stavebníka k předložení oznámení záměru podle jiného právního předpisu<sup>47)</sup>. V takovém případě stavební úřad řízení přeruší a postupuje podle ustanovení jiného právního předpisu.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

## § 192

### Vyžádání vyjádření a závazného stanoviska

- (1) Pokud nebyly součástí žádosti o povolení záměru, stavební úřad vyžádá

<sup>45)</sup> § 7 zákona č. 100/2001 Sb.

§ 45h až 45i zákona č. 114/1992 Sb.

<sup>46)</sup> 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.

<sup>47)</sup> § 6 zákona č. 100/2001 Sb.

a) vyjádření anebo závazné stanovisko vyžadované tímto zákonem nebo jiným právním předpisem od dotčeného orgánu a

b) vyjádření z hlediska možnosti a způsobu napojení záměru nebo vyjádření k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem od vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě.

(2) Od podání vyžádání podle odstavce 1 neběží lhůta pro vydání rozhodnutí o žádosti do vydání vyjádření nebo závazného stanoviska, nejpozději však do dne, kdy nastanou skutečnosti podle § 183 nebo 186.

(3) Stavební úřad doručí vyjádření a závazná stanoviska podle odst. 1 stavebníkovi.

## § 193

### **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 v katastru nemovitostí. Vlastnické právo ke stavbě, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, doloží stavebník čestným prohlášením.

(2) Není-li stavebník vlastníkem pozemku, na němž má být záměr uskutečněn, a není-li ani oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, dokládá stavebník souhlas vlastníka pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí ke dni podání žádosti. To platí obdobně i v případě, že stavebník není vlastníkem stavby, která není součástí pozemku.

(3) Souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace a musí obsahovat identifikační údaje a podpis vlastníka pozemku nebo stavby, na nichž má být záměr povolen, nebo oprávněného k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti. Identifikačními údaji jsou u

a) fyzické osoby jméno, příjmení, adresa místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresa bydliště,

b) právnické osoby název, sídlo a identifikační číslo osoby, bylo-li přiděleno.

(4) K souhlasu vlastníka pozemku nebo stavby, které jsou v podílovém spoluvlastnictví, je třeba souhlas dvoutřetinové většiny 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 zákonem účel vyvlastnění.

## § 194

### **Vyrozumění o zahájení řízení**

Po odstranění vad žádosti vyrozumí stavební úřad stavebníka, dotčené orgány, obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a hlavního projektanta o zahájení řízení.

## § 195

### **Posouzení stavebním úřadem**

(1) Stavební úřad vydá vyjádření, 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 kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán,
- c) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- e) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu,

(2) Vyjádření podle odstavce 1 doručí stavební úřad stavebníkovi a poučí ho o možnosti požádat o nařízení koordinačního jednání.

(3) Při posouzení záměru podle odstavce 1 stavební úřad přihlíží jako k odbornému podkladu v území územního samosprávného celku k územním studiím schváleným zastupitelstvem tohtoto územního samosprávného celku.

(4) Vyjádření podle odst. 1 stavební úřad nevydává, pokud byly součástí žádosti všechna vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná tímto zákonem nebo jiným právním předpisem a vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě z hlediska možnosti a způsobu napojení záměru nebo vyjádření k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem od.

(5) Ustanovení § 181 odst. 1 a 2 se na vyjádření stavebního úřadu použije obdobně.

## § 196

### **Nařízení koordinačního jednání**

(1) Koordinačním jednáním se rozumí ústní jednání stavebníka se stavebním úřadem, dotčenými orgány a obcí, na jejímž území má být záměr uskutečněn.

(2) Stojí-li vyjádření stavebního úřadu nebo jednotlivých dotčených orgánů nebo závazná stanoviska dotčených orgánů ve vzájemném rozporu nebo umožňují-li povolení záměru jen za splnění protichůdných podmínek, stavební úřad nařídí koordinační jednání. Stavební úřad nařídí koordinační jednání také vždy na žádost stavebníka, ledaže všechna doručená vyjádření a závazná stanoviska k záměru jsou souhlasná bez podmínek.

(3) Koordinační jednání lze nařídit po doručení vyjádření a závazných stanovisek podle § 192 odst. 3 a 195 odst. 1 nebo současně s jejich doručením.

(4) Nařídí-li stavební úřad koordinační jednání, vyrozumí dotčené orgány, obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn, hlavního projektanta a stavebníka o místě a termínu jeho konání nejméně 15 dnů předem. Ve vyrozumění stavební úřad uvede, které podmínky přípustnosti záměru stojí ve vzájemném rozporu a kdo je stanovil. Pokud stavebník podal žádost o nařízení koordinačního jednání, stavební úřad vyrozumí dotčené orgány a obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn, o důvodech žádosti.

(5) Dotčený orgán je povinen se jednání zúčastnit, pokud k záměru vydal nesouhlasné závazné stanovisko.

## § 197

### **Obsah a forma koordinačního jednání**

(1) Při koordinačním jednání stavební úřad se stavebníkem a dotčenými orgány projedná

a) nesouhlasná závazná stanoviska,

b) podmínky přípustnosti záměru obsažené ve vyjádřeních nebo závazných stanoviscích dotčených orgánů nebo dalších podkladech rozhodnutí stavebního úřadu stojící ve vzájemném rozporu,

c) námitky stavebníka proti závěrům a podmínkám přípustnosti záměru obsaženým ve vyjádřeních nebo závazných stanoviscích dotčených orgánů.

(2) Dotčený orgán se může koordinačního jednání zúčastnit také prostřednictvím prostředků ústní komunikace na dálku.

(3) Z koordinačního jednání pořizuje stavební úřad protokol.

## § 198

### **Nové závazné stanovisko**

(1) Dotčený orgán vydá nové závazné stanovisko, pokud se při koordinačním jednání zjistí, že jsou zde skutečnosti podle nichž

a) záměr, ke kterému dotčený orgán vydal nesouhlasné závazné stanovisko, je z hlediska jím chráněných veřejných zájmů přípustný při stanovení podmínek anebo

b) na některé z podmínek vymezených dotčeným orgánem není třeba z hlediska jím chráněných veřejných zájmů trvat.

(2) Nové závazné stanovisko vydá dotčený orgán do 10 dnů od konání koordinačního jednání.

(3) Novým závazným stanoviskem se původní závazné stanovisko ruší. V novém závazném stanovisku se může dotčený orgán odchýlit od původního závazného stanoviska jen s ohledem na skutečnosti podle odstavce 1.

## § 199

### **Vyrozumění o nepřípustnosti a podmínkách**

(1) Zjistí-li stavební úřad v průběhu řízení skutečnost, která znemožňuje žádosti vyhovět, vyrozumí o této skutečnosti stavebníka a poučí ho o důvodech. Spolu s vyrozuměním vyzve stavebníka, aby se ve stanovené lhůtě k této skutečnosti vyjádřil, případně požádal o povolení změny žádosti nebo žádost zúžil; za tímto účelem může řízení přerušit. Obdobně postupuje stavební úřad i v případě podmínek, které se mají stát součástí rozhodnutí o povolení záměru.

(2) Pokud stavební úřad nařídil koordinační jednání a jsou-li dány důvody k postupu podle odstavce 1, stavební úřad úkony podle odstavce 1 učiní do 15 dnů od konání koordinačního jednání, nebo do 20 dnů od koordinačního jednání, pokud došlo ke změně závazného stanoviska podle § 198.

(3) Nelze-li žádosti vyhovět i přes vyjádření nebo jiný úkon stavebníka, nebo se stavebník ve stanovené lhůtě nevyjádřil nebo neprovedl jiný úkon, neprovádí stavební úřad další úkony a žádost zamítne.

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



## § 200

### **Změna žádosti**

(1) Stavebník může stavební úřad požádat o povolení změny žádosti o povolení záměru předložením změněné dokumentace pro povolení záměru spolu s písemným shrnutím provedených změn.

(2) Stavební úřad do 10 dnů od žádosti podle odstavce 1 rozhodne, zda změnu žádosti o povolení připouští a zda je nezbytné

a) vyžádat nová vyjádření nebo závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná tímto zákonem nebo jiným právním předpisem,

b) vyžádat nová vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě, nebo

c) vydat nové vyjádření podle § 195.

(3) Pokud stavební úřad rozhodne, že je nezbytné postupovat podle odstavce 2 písm. a), b), nebo c), běh lhůty pro vydání rozhodnutí se přerušuje.

(4) Nová vyjádření a závazná stanoviska podle odstavce 2 písm. a) a b) vyžádá stavební úřad ve lhůtě podle odstavce 2.

(5) Pokud byla vyžádána vyjádření nebo závazná stanoviska podle § 192, změnu žádosti nelze povolit od podání žádosti do doručení vyjádření a závazných stanovisek podle § 192 odst. 3.

## § 201

### **Vyrozumění dalších účastníků řízení o zahájeném řízení**

(1) Pokud stavební úřad žádost nezamítne podle § 199 odst. 3, vyrozumí o zahájeném řízení zbývající účastníky, a to do 15 dnů od zahájení řízení nebo od konání koordinačního jednání, pokud se konalo koordinační jednání. Ve vyrozumění uvede, jakým způsobem se mohou účastníci řízení se záměrem seznámit, zda a popřípadě kdy bude ve věci nařízeno ústní jednání anebo veřejné ústní jednání, a zda bude ústní jednání spojeno s ohledáním na místě.

(2) Vyrozumění o zahájeném řízení obsahuje také poučení o podmínkách pro uplatňování námitek účastníků řízení, popřípadě připomínek veřejnosti.

(3) Účastníci řízení podle § 187 písm. d) se ve vyrozumění o zahájeném řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením záměrem dotčených pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.

(4) V řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájeném řízení doručuje účastníkům řízení podle § 187 písm. a) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž se tito účastníci poučí ve vyrozumění o zahájeném řízení. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.

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

## § 202

### Ústní jednání

(1) Nařídí-li stavební úřad ústní jednání, vyrozumí 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, a záměrů EIA nařídí stavební úřad vždy veřejné ústní jednání. Konání veřejného ústního jednání se veřejnosti 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

## § 203

### Námítky účastníků řízení

(1) Námítky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, popřípadě při veřejném ústním jednání, a nebylo-li nařízeno, ve lhůtě stanovené v oznámení o zahájení řízení. K později uplatněným námítkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit námitku dříve. K námítkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace a námítkám stran plánovací smlouvy, které by se přičily obsahu uzavřené plánovací smlouvy, se nepřihlíží.

(2) Účastníci řízení mohou uplatňovat námítky směřující k hájení jejich procesních práv; další námítky pouze v rozsahu uvedeném v odstavci 3. K námítkám, které přesahují rozsah stanovený v odstavci 3 a zároveň nesměřují k hájení procesních práv účastníka, stavební úřad nepřihlíží.

(3) Obec jako účastník řízení může uplatňovat námítky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle § 187 písm. c) a d) může uplatňovat námítky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Účastník řízení podle § 187 písm. e) může uplatňovat námítky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Účastník řízení je povinen v námítce uvést důvody podání námítky.

(4) Shledá-li stavební úřad námítku důvodnou, umožní stavebníkovi se k ní vyjádřit, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu.

## § 204

### Námítky o existenci nebo rozsahu věcných práv

(1) Námítky týkající se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv posoudí stavební úřad podle údajů v katastru nemovitostí. Svědčí-li vlastnické nebo jiné věcné právo stavebníkovi, stavební úřad k námítce nepřihlíží.

(2) Zakládají-li údaje v katastru nemovitostí pochybnosti o existenci nebo rozsahu vlastnického nebo jiného věcného práva, stavební úřad řízení přeruší a vyzve účastníka řízení, který takovou námitku uplatnil, aby ji uplatnil ve stanovené lhůtě u soudu.

(3) Nebylo-li ve stanovené lhůtě zahájeno soudní řízení, stavební úřad k námitce nepřihlíží.

## § 205

### **Připomínky veřejnosti**

(1) Je-li nařízeno veřejné ústní jednání, může každý uplatnit připomínky, a to nejpozději na tomto jednání. K připomínkám o věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územně plánovací dokumentace, se nepřihlíží.

(2) K později uplatněným připomínkám stavební úřad přihlédně a vyhodnotí je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné uplatnit připomínku dříve.

## § 206

### **Posuzování záměru**

(1) Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s

- a) požadavky podle § 195 odst. 1,
- b) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy,
- c) ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

(2) Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vychází stavební úřad z vyjádření dotčených orgánů, výsledků koordinačního jednání, nebo závazných stanovisek dotčených orgánů nebo z výsledků řešení rozporů.

## § 207

### **Rozhodnutí o záměru**

Jsou-li splněny podmínky podle § 206 odst. 1 nebo lze-li jejich splnění zajistit stanovením podmínek v rozhodnutí o povolení záměru, stavební úřad vydá povolení záměru; v opačném případě žádost o povolení záměru zamítne. Ustanovení § 199 odst. 3 tím není dotčeno.

## § 208

### **Lhůta pro vydání rozhodnutí**

(1) Stavební úřad rozhodne o žádosti nejpozději do

a) 30 dnů od zahájení řízení v případě jednoduché stavby, není-li v řízení nařízeno koordinační jednání,

b) 60 dnů od zahájení řízení v ostatních případech.

(2) Stavební úřad rozhodne o žádosti nejpozději do 120 dnů od zahájení řízení v případě záměrů EIA.

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

a) až o 30 dnů ve zvlášt' složitých případech, nebo

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

(4) V usnesení o prodloužení lhůty stavební úřad uvede, z jakých důvodů nelze rozhodnout ve lhůtách podle odstavce 1 nebo 2; toto usnesení stavební úřad pouze poznamená do spisu a vyzoomí o prodloužení lhůty pouze stavebníka.

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

CELEX: 32018L2001

## § 209

### Změna příslušnosti v případě nečinnosti

(1) Nevydá-li obecní stavební úřad rozhodnutí o povolení záměru ve stanovené lhůtě, dokončí řízení nadřízený krajský úřad. Nadřízený krajský úřad odstraní vady v dosavadním postupu obecního stavebního úřadu.

(2) Nadřízený krajský úřad vydá rozhodnutí o povolení záměru ve lhůtě pro vydání rozhodnutí. Lhůta počíná běžet dnem předání spisu krajskému stavebnímu úřadu.

(3) Na návrh stavebníka, může krajský úřad pověřit dokončením řízení obecní stavební úřad, který řízení vedl. Současně s pověřením stanoví krajský úřad lhůtu pro vydání rozhodnutí, která nesmí být delší než 15 dnů. Postup podle tohoto odstavce nelze v jednom řízení opakovat.

## § 210

### Povolení

(1) Ve výrokové části povolení záměru stavební úřad

a) povolí záměr,

b) vymezí pozemky pro realizaci záměru, popřípadě stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a stanoví podmínky pro jeho umístění a provedení, a pokud je to třeba, i pro jeho užívání,

c) stanoví podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 206 odst. 1, zejména podmínky k zabezpečení ochrany veřejných zájmů, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem, a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu.

(2) V případě záměru na kulturní památce nebo záměru na nemovité věci, která není kulturní památkou, ale nachází se v památkové rezervaci nebo památkové zóně, může stavební úřad ve výrokové části povolení záměru stanovit okruh dílčích prací, jejichž provedení bude podmíněno rozhodnutím orgánu státní památkové péče.

(3) Stavební úřad vyzoomí o povolení záměru také nadřízený správní orgán dotčeného orgánu, který se k záměru nevyjádřil ve lhůtě podle § 183.

(4) Pokud je podán podnět k přezkumu povolení záměru podle § 242, nabývá povolení záměru účinnosti uplynutím lhůty 15 dnů od uplynutí lhůty pro odvolání, jestliže v této lhůtě

nebylo nadřízeným správním orgánem zahájeno přezkumné řízení podle § 242. Pokud v této lhůtě nadřízený správní orgán zahájí přezkumné řízení podle § 242, povolení záměrů nabývá účinnosti právní mocí usnesení o zastavení přezkumného řízení.

(5) Po nabytí právní moci a účinnosti povolení stavební úřad zašle stavebníkovi oznámení o ověření projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Oznámení o ověření projektové dokumentace zašle stavební úřad také vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Současně o vydání povolení vyrozumí hlavního projektanta.

## § 211

### **Platnost povolení**

(1) Povolení platí 2 roky ode dne právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech dobu delší, nejdéle však 5 let.

(2) Bylo-li provádění záměru zahájeno v době jeho platnosti, prodlužuje se doba platnosti na 10 let ode dne právní moci povolení. Povolení pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

(3) Doba platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na základě 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 povolení zkoumá, zda nedošlo ke změně podmínek, za kterých bylo povolení vydáno. Doplnění podkladů si stavební úřad vyžádá od stavebníka pouze v rozsahu změněných podmínek. Dojde-li stavební úřad 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 obdobně.

## § 212

### **Přechod povolení**

(1) O přechodu práv a povinností z povolení vyrozumí právní nástupce stavebníka stavební úřad.

(2) Na žádost právního nástupce stavebníka vydá stavební úřad nový štítek obsahující identifikační údaje o stavbě.

## § 213

### **Změna a zrušení povolení**

(1) Povolení lze změnit na základě žádosti stavebníka nebo vlastníka stavby. Platnost povolení není dotčena, pokud není současně na žádost stavebníka rozhodnuto o změně doby jeho platnosti.

(2) Povolení lze změnit nebo zrušit na žádost stavebníka nebo z moci úřední v řízení o povolení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření. Povolení nelze změnit nebo zrušit, pokud bylo se stavbou započato.

(3) Na řízení o změně nebo zrušení povolení se přiměřeně použijí ustanovení o řízení o povolení záměru. Změnu povolení projedná stavební úřad v rozsahu této změny.

## Díl 2

### Záměr EIA

#### Oddíl 1

#### Řízení s posouzením vlivů

##### § 214

#### Žádost o řízení s posouzením vlivů

(1) Podá-li stavebník žádost o povolení záměru v řízení s posouzením vlivů provede posouzení vlivů záměru na životní prostředí příslušný úřad podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>48)</sup> v rámci řízení s posouzením vlivů vedeným příslušným stavebním úřadem.

(2) Žádost o povolení záměru v řízení s posouzením vlivů nelze podat, jde-li o záměr,

- a) pro který se vydává společné povolení k zásahu do přírody a krajiny podle jiného právního předpisu,
- b) záměr EIA, který může mít významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti nebo záměr, nebo
- c) pro který bylo vydáno rámcové povolení.

##### § 215

#### Použití zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

(1) V řízení s posouzením vlivů se postupuje podle tohoto zákona, nestanoví-li § 3, § 9 až 10 nebo § 18 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí jinak.

(2) Při provádění posouzení vlivů na životní prostředí se postupuje podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, nestanoví-li tento zákon jinak.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

##### § 216

#### Účastníci řízení

Účastníky řízení s posouzením vlivů jsou osoby uvedené v § 187. Za podmínek § 9c zákona o posuzování vlivů na životní prostředí jsou účastníky řízení s posouzením vlivů také

- a) dotčená veřejnost podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nebo
- b) dotčený územní samosprávný celek podle § 3 písm. c) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

<sup>48)</sup> § 3 písm. l) zákona č. 100/2001 Sb.

## § 217 Žádost

(1) K žádosti o povolení záměru připojí stavebník také dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí<sup>49)</sup> (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) Není-li součástí žádosti dokumentace pro povolení záměru nebo dokumentace EIA, stavební úřad žádost neprojednává a usnesením odloží. Usnesení o odložení žádosti se oznamuje pouze stavebníkovi.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

## § 218

### Oznámení zahájení řízení a veřejné ústní jednání

(1) Stavební úřad předloží žádost o povolení záměru s posouzením vlivů a dokumentaci EIA příslušnému úřadu podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

(2) Příslušný úřad vyrozumí stavební úřad o vadách dokumentace EIA; stavební úřad postupuje podle § 190.

(3) Stavební úřad oznámí zahájení řízení s posouzením vlivů a stanoví lhůtu, ve které mohou účastníci řízení a veřejnost uplatnit připomínky k záměru z hlediska vlivů na životní prostředí; tato lhůta nesmí být kratší než 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení na úřední desce. Současně postupuje podle § 192 a § 195.

(4) Stavební úřad nařídí veřejné ústní jednání, pokud obdrží odůvodněné nesouhlasné vyjádření veřejnosti k dokumentaci EIA. Veřejné ústní jednání se spojí s koordinačním jednáním, jsou-li dány důvody pro jeho konání (§ 196 odst. 2). Veřejné ústní jednání lze spojit s ohledáním na místě, je-li to účelné. Účastníci řízení a veřejnost mohou uplatnit připomínky k záměru z hlediska vlivů na životní prostředí a dotčené orgány závazná stanoviska a vyjádření nejpozději při veřejném ústním jednání.

(5) Stavební úřad předá příslušnému úřadu do 5 dnů ode dne konání ústního jednání, veřejného ústního jednání anebo uplynutí lhůty pro podání připomínek účastníků řízení a veřejnosti výsledky projednání, zejména uplatněné připomínky.

## § 219

### Závazné stanovisko příslušného úřadu

(1) Příslušný úřad vydá závazné stanovisko k záměru EIA po obdržení výsledků veřejného ústního jednání k záměru EIA od stavebního úřadu a posudku postupem podle § 10 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

(2) Stavební úřad do 5 dnů po obdržení závazného stanoviska podle odstavce 1 zveřejní informace o jeho vydání na úřední desce a stanoví lhůtu, která nesmí být kratší než 10 dnů od doručení oznámení; v této lhůtě mohou k záměru na základě všech podkladů pro vydání rozhodnutí účastníci řízení uplatnit námítky.

---

<sup>49)</sup> Příloha č. 4 zákona č. 100/2001 Sb.

§ 220  
**Běh lhůt**

Lhůta pro vydání rozhodnutí o žádosti neběží od předání výsledků projednání příslušnému úřadu podle § 218 odst. 5 do vydání závazného stanoviska podle § 219.

§ 221  
**Přerušení řízení**

Stavební úřad přeruší řízení o povolení záměru s posouzením vlivů do předložení přepracované nebo doplněné dokumentace EIA.

§ 222  
**Rozhodnutí**

(1) Součástí výrokové části povolení v řízení s posouzením vlivů jsou také podmínky pro fázi přípravy, realizace záměru a 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 povolení 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.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052,

Oddíl 2  
**Samostatné posouzení vlivů**

§ 223

(1) Nepodá-li stavebník pro záměr EIA žádost o povolení záměru s posouzením vlivů, je součástí žádosti o povolení záměru také dokumentace EIA, posudek a závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo rozhodnutí podle § 222, pokud byl záměr EIA předmětem posouzení ve smyslu § 217 odst. 2.

(2) Došlo-li ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, stavební úřad řízení přeruší do předložení závěru zjišťovacího řízení<sup>50)</sup>, že záměr nepodléhá posouzení vlivů, nebo nového závazného stanoviska, nejdéle však na 3 roky.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

---

<sup>50)</sup> § 6 a 7 zákona č. 100/2001 Sb.



Oddíl 3  
**Společná ustanovení**

§ 224  
**Změna záměru**

V případě změny záměru před dokončením se § 223 odst. 2 použije obdobně.

CELEX: 32011L0092, 32014L0052

§ 225  
**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 3  
**Povolení stavby nebo zařízení a zrychlené řízení**

§ 226  
**Povolení stavby nebo zařízení**

(1) Povolení stavby nebo zařízení obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 210 odst. 1 a 2 také

- a) druh a účel povolované stavby nebo zařízení,
- b) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se stavba nebo zařízení umísťuje,
- c) umístění stavby nebo zařízení na pozemku, zejména minimální vzdálenosti od hranic pozemku a sousedních staveb,
- d) určení prostorového řešení stavby nebo zařízení, zejména půdorysnou velikost, maximální výšku a tvar a základní údaje o kapacitě,
- e) podmínky pro provedení stavby nebo zařízení,
- f) vymezení území dotčeného vlivem stavby nebo zařízení.

(2) Stavební úřad v povolení stanoví podle okolností také

- a) u dočasné stavby dobu trvání, lhůtu pro její odstranění a způsob jejího odstranění a následné úpravy území,
- b) u jednoduché stavby účel užívání a případné další podmínky užívání,
- c) opatření na sousedním pozemku z důvodů realizace stavby nebo zařízení,
- d) fáze výstavby za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby,
- e) další požadavky podle jiných právních předpisů.

(3) K ověření funkčnosti stavby nebo zařízení může stavební úřad zároveň s povolením uložit provedení zkušebního provozu na dobu nejvýše 1 roku.

## § 227

### **Zrychlené řízení**

(1) Povolení stavby nebo zařízení je vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud stavebník o vydání rozhodnutí ve zrychleném řízení požádal a

a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,

b) nejde o záměr EIA,

c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchylného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,

d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 206 a

e) stavebník podal bezvadnou žádost včetně součástí podle odstavce 2.

(2) Součástí žádosti o povolení stavby nebo zařízení ve zrychleném řízení jsou

a) souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace,

b) souhlasná vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů vyžadovaná tímto zákonem nebo jiným právním předpisem a

c) souhlasná vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě.

(2) Povolení stavby nebo zařízení vydané ve zrychleném řízení se vedle oznámení účastníkům řízení zveřejňuje také na úřední desce stavebního úřadu po dobu 15 dnů ode dne vydání.

(3) Nejsou-li splněny podmínky pro vydání povolení ve zrychleném řízení, stavební úřad postupuje podle obecných ustanovení o řízení o povolení záměru.

## Díl 4

### **Nestavební záměr**

#### Oddíl 1

### **Změna využití území**

## § 228

### **Změny vyžadující povolení**

Povolení změny využití území vyžadují

a) terénní úprava,

b) stanovení dobývacího prostoru,

c) odstavná, manipulační, prodejní, skladová nebo výstavní plocha,

d) pohřebiště,

- e) změna druhu pozemku<sup>51)</sup> nebo způsobu využití pozemku<sup>52)</sup>, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami,
- g) úprava pozemku, která má vliv na schopnost vsakování vody.

## § 229

### Změny nevyžadující povolení

#### (1) Povolení změny využití území nevyžadují

- a) terénní úprava do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m<sup>2</sup> na pozemku, který nemá společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím,
- b) odstavná, manipulační, prodejní, skladová nebo výstavní plocha do 300 m<sup>2</sup>, která neslouží pro skladování hořlavých látek nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí, nebo se zvláště nebezpečnými a nebezpečnými látkami podle vodního zákona,
- c) změna druhu pozemku<sup>54)</sup> nebo způsobu využití pozemku<sup>54)</sup> o výměře do 300 m<sup>2</sup>,
- d) terénní úprava v přirozeném korytu vodního toku a na pozemcích sousedících s ním, kterou se podstatně nemění přirozené koryto vodního toku,
- e) úprava pozemku, která má vliv na schopnost vsakování vody, provedená na pozemku stavby pro bydlení nebo rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, není v rozporu s územně plánovací dokumentací a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím provedení bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku stavby pro bydlení nebo rodinnou rekreaci,
- g) plocha určená k ničení výbušnin, pokud není stavbou.

#### (2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, pokud jde o

- a) území, pro které je vydán plán území s archeologickými nálezy,
- b) záměry EIA,
- c) záměr ve zvláště chráněném území, evropsky významné lokalitě nebo ptačí oblasti,
- d) záměr v chráněném ložiskovém území.

## § 230

### Povolení změny využití území

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

(2) Povolení změny využití území obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 210 odst. 1 a 2 také

- a) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemku podle katastru nemovitostí, kterého se změna využití týká,

<sup>51)</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

<sup>52)</sup> Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

b) plošné vymezení a určení nového využití území.

(3) Povolení změny využití území lze vydat jako první úkon stavebního úřadu v řízení. Ustanovení § 226 se použije obdobně.

## Oddíl 2

### Dělení nebo scelení pozemků

#### § 231

##### Podmínky

(1) Povolení dělení nebo **scelení** pozemků může stavební úřad vydat pouze na základě žádosti podané vlastníky všech dotčených pozemků, které mají být předmětem povolení. V případě veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření lze povolení dělení nebo **scelení** pozemků vydat i na základě žádosti stavebníka; v takovém případě se vždy nařídí veřejné ústní jednání.

(2) K žádosti o povolení dělení nebo **scelení** pozemků se namísto projektové dokumentace přikládá celková situace v měřítku katastrální mapy, včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného dělení nebo **scelení** pozemků s vyznačením přímého přístupu z veřejné komunikace ke všem pozemkům.

(3) Vydání povolení dělení nebo **scelení** pozemků je prvním úkonem stavebního úřadu v řízení, pokud jsou podmínky pro dělení nebo **scelení** pozemků dány územním plánem, regulačním plánem nebo rozhodnutím podle jiného právního předpisu. Povolení dělení nebo scelování pozemků se nevydává, pokud je dělení nebo scelování schváleno pozemkovými úpravami.

#### § 232

##### Povolení dělení nebo scelování pozemků

(1) V povolení dělení nebo scelování pozemků stavební úřad stanoví podmínky pro dělení nebo scelení pozemků.

(2) Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo **scelení** pozemků, je vydání povolení dělení nebo **scelení** pozemků prvním úkonem stavebního úřadu v řízení.

(3) Povolení dělení nebo **scelení** pozemků obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu také

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 **scelení** pozemků platí na dobu neurčitou. Povolení pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští.

### Oddíl 3

## Stanovení ochranného pásma

### § 233

#### Podmínky

(1) K ochraně stavby nebo zařízení před negativními účinky okolí nebo k ochraně okolí stavby nebo zařízení před negativními účinky stavby nebo zařízení může stavební úřad stanovit ochranné pásmo opatřením obecné povahy nebo rozhodnutím.

(2) Stavební úřad ochranné pásmo nestanoví, jestliže podmínky ochrany jsou stanoveny jiným právním předpisem nebo na jeho základě. Vznik ochranného pásma podle jiného právního předpisu tím není dotčen.

(3) Stavební úřad na návrh stavebníka nebo vlastníka stavby v zájmu ochrany povolované nebo dokončené stavby nebo zařízení stanoví ochranné pásmo stavby nebo zařízení.

(4) Stavební úřad z moci úřední stanoví ochranné pásmo existující nebo povolované stavby nebo zařízení, pokud je to nezbytné k ochraně okolí před negativními účinky stavby nebo zařízení.

(5) V ochranném pásmu stavební úřad zakáže nebo omezí podle charakteru nebo negativních účinků chráněné stavby nebo zařízení povolování a provádění některých staveb nebo některé činnosti. Zakázat nebo omezit povolování a provádění některých staveb nebo některé činnosti lze z důvodů ochrany života a zdraví osob nebo zvířat nebo ochrany životního prostředí před negativními účinky staveb nebo zařízení na okolí nebo z důvodu ochrany staveb nebo zařízení před negativními vlivy okolí.

### § 234

#### Návrh opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma

(1) K návrhu opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma uplatňují dotčené orgány, které hájí veřejné zájmy podle jiných právních předpisů, kterých se ochrana stavby nebo zařízení nebo jejich okolí dotýká, vyjádření do 30 dnů ode dne doručení návrhu. K později uplatněným vyjádřením se nepřihlíží.

(2) Přípomínky a námitky k návrhu opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma lze uplatnit ve lhůtě 30 dnů od jeho zveřejnění, koná-li se veřejné projednání, lze uplatnit připomínky a námitky nejpozději na tomto veřejném projednání.

(3) Námitky proti návrhu opatření obecné povahy mohou podat, kromě osob uvedených v § 172 odst. 5 správního řádu, také osoby, kterým jsou v návrhu opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma stanoveny povinnosti.

(4) Stavební úřad vydá opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma ve lhůtě 90 dnů ode dne zveřejnění návrhu ochranného pásma.

### § 235

#### Opatření obecné povahy nebo rozhodnutí o stanovení ochranného pásma

(1) Opatření obecné povahy nebo výroková část rozhodnutí o stanovení ochranného pásma obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu také

a) označení chráněné stavby nebo zařízení, anebo označení stavby nebo zařízení, před jejichž negativními účinky ochranné pásmo chrání okolí,

b) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se ochranné pásmo zřizuje,

c) stanovení zákazů nebo omezení povolování a provádění staveb nebo činností,

d) dobu platnosti opatření obecné povahy nebo rozhodnutí, pokud je možno ji předem stanovit.

e) grafickou přílohu obsahující celkovou situaci v měřítku katastrální mapy s vyznačením hranic ochranného pásma a chráněných staveb, zařízení a pozemků; u ochranných pásem liniových staveb delších než 1 000 m a staveb zvláště rozsáhlých se doplní uvedené údaje na mapovém podkladě v měřítku 1 : 10 000 až 1 : 50 000.

(2) Opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma nabývá účinnosti nejdříve dnem právní moci kolaudačního rozhodnutí, jde-li o stavbu, která jej vyžaduje. U stavby, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, nebo v případě zařízení stanoví den nabytí účinnosti opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma stavební úřad.

(3) Zřizuje-li se ochranné pásmo k povolované stavbě nebo zařízení, je povolení vykonatelné nejdříve dnem vydání opatření obecné povahy o ochranném pásmu této stavby.

(4) Nestanoví-li stavební úřad dobu platnosti opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma, opatření obecné povahy platí po dobu trvání stavby nebo zařízení.

(5) Ustanovení odstavců 2 až 4 se na rozhodnutí o stanovení ochranného pásma použijí obdobně.

(6) Opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma lze změnit nebo zrušit na podnět toho, komu z něj vyplývá ochrana nebo povinnost, nebo vyžaduje-li to veřejný zájem; 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 opatření obecné povahy nebo 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.

## Díl 5

### **Rámcové povolení**

#### § 236

### **Obecná ustanovení**

(1) Stavební úřad vydá na žádost stavebníka rámcové povolení

a) v případě staveb v areálu jaderného zařízení, včetně staveb souvisejících, nebo

b) u záměrů v působnosti jiného stavebního úřadu.

(2) Není-li stanoveno jinak, použijí se pro řízení o vydání rámcového povolení ustanovení této hlavy s výjimkou ustanovení dílu 3, 6 a 8.. Při posuzování záměru se ochrana veřejných zájmů uplatní pouze v rozsahu rámcového povolení.

(3) Rámcové povolení neumožňuje provedení záměru. Požadavky tohoto zákona související s provedením a provozem záměru se pro rámcové povolení nepoužijí. Provedení záměru se povolí povolením záměru, které lze vydat jen za podmínek a v souladu s rámcovým

povolením stavebního úřadu. Účastníky řízení o povolení záměru, pro který bylo vydáno rámcové povolení, a který slouží nebo má sloužit k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebo pro účely Vězeňské služby a jejích organizačních složek, jsou osoby uvedené v § 187 odst. 1 písm. a), c) a d). Jiný stavební úřad může povolit stavbu pouze na základě rámcového povolení vydaného stavebním úřadem podle § 28 odst. 1 písm. b) nebo e).

(4) Na stanovení doby platnosti rámcového povolení se použije přiměřeně § 211. Platnost rámcového povolení nezaniká, pokud je v době jeho platnosti vydáno povolení záměru.

## § 237

### **Rozsah povolení**

(1) Rámcovým povolením pro stavby v areálu jaderného zařízení a pro stavby v působnosti jiného stavebního úřadu 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 a limitní hodnoty pro vstupy a výstupy.

(2) Rámcové povolení se nevydává pro záměry, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pro stavby pro účely Vězeňské služby a jejích organizačních složek, a které se nachází v prostorech existujících staveb, pokud se nemění výškové uspořádání prostoru. Účastníky řízení o povolení záměru pro záměry podle věty první jsou osoby uvedené v § 187 odst. 1 písm. a), c) a d).

(3) Rámcovým povolením pro záměry v působnosti jiného stavebního úřadu, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nenachází se v prostorech existujících staveb, stavební úřad pouze vymezí stavební pozemek, a stanoví účel staveb.

## § 238

### **Obsah rámcového povolení**

(1) Rámcové povolení pro stavby v areálu jaderného zařízení a pro záměry v působnosti jiného stavebního úřadu ve výrokové části obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu

- a) vymezení areálu jako stavebního pozemku,
- b) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se soubor staveb umísťuje,
- c) stanovení skladby, druhu a účelu staveb,
- d) stanovení minimálních odstupových vzdáleností staveb umísťovaných od hranice areálu, popřípadě od sousedních staveb mimo areál,
- e) vymezení maximální výměry zastavěných ploch pro umístění staveb v areálu jaderného zařízení a maximálního výškového 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) u dočasných staveb stanovení lhůty pro jejich odstranění.

(2) U záměrů v působnosti jiného stavebního úřadu, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, obsahuje rámcové povolení ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu

- a) vymezení stavebního pozemku,
- b) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí,
- c) stanovení účelu staveb.

## Díl 6

### **Změna záměru před dokončením**

#### § 239

(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 před dokončením lze realizovat jen na základě povolení. O žádosti stavebníka o změnu záměru před dokončením rozhodne stavební úřad, který záměr povolil.

(3) Nepodstatné odchylky od ověřené projektové dokumentace podle § 160 odst. 1 písm. a), c) a d), při kterých se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby a nedochází k ovlivnění požární bezpečnosti, se nepovažují za změnu stavby a projednávají se 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 rozhodnutí dotčených orgánů v rozsahu, v jakém se změna záměru dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem.

(5) Nedotýká-li se změna záměru práv účastníků řízení, s výjimkou stavebníka, ani chráněných veřejných zájmů a nepodléhá-li posouzení vlivu na životní prostředí, může stavební úřad vydat povolení změny záměru před dokončením jako první úkon v řízení.

## Díl 7

### **Řízení o odvolání**

#### § 240

(1) Dojde-li odvolací správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí vydané v řízení o žádosti je v rozporu s právními předpisy nebo, že je nesprávné, napadené rozhodnutí nebo jeho část změní.

(2) Pokud napadené rozhodnutí nezohledňuje či nevypořádává veřejné zájmy dotčené záměrem, odvolací správní orgán vyzve nadřízené správní orgány dotčených orgánů, aby v rozsahu záměrem dotčených veřejných zájmů vydaly k záměru nové vyjádření nebo závazné stanovisko.

(3) Rozhodnutí v odvolacím řízení vydá odvolací správní orgán ve lhůtě podle § 208.



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

## § 241

### **Postup odvolacího orgánu**

(1) Je-li odvolání podáno účastníkem řízení, který udělil souhlas 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 odvolacím námitkám, které mohl odvolatel uplatnit dříve.

## Díl 8

## § 242

### **Přezkum povolení na podnět dotčeného orgánu**

(1) Pokud se stavební úřad odchýlil v povolení od závěrů vyjádření nebo závazného stanoviska a vydáním povolení je vážně ohrožen veřejný zájem chráněný dotčeným orgánem, může dotčený orgán ve lhůtě pro odvolání podat odůvodněný podnět odvolacímu správnímu orgánu k přezkumu povolení. Jestliže byl dotčený orgán vyrozuměn stavebním úřadem o konání koordinačního jednání a o tom, že podmínky stanovené v jím vydaném vyjádření jsou v rozporu s podmínkami stanovenými jiným dotčeným orgánem, může podnět dle věty první podat pouze, pokud se zúčastnil koordinačního jednání.

(2) Nevydá-li dotčený orgán vyjádření nebo závazné stanovisko ve lhůtě pro jeho vydání a přitom je souhlasným vyjádřením nebo závazným stanoviskem bez podmínek vážně ohrožen veřejný zájem chráněný tímto dotčeným orgánem, může nadřízený správní orgán dotčeného orgánu ve lhůtě pro odvolání podat odůvodněný podnět odvolacímu správnímu orgánu k přezkumu povolení. Zahájí-li odvolací správní orgán přezkumné řízení, nadřízený orgán dotčeného orgánu předloží vyjádření k záměru ve lhůtách podle § 183 odst. 2 a 3.

(3) Pokud bylo proti povolení podáno odvolání, odvolací správní orgán zohlední podnět dotčeného orgánu v řízení o odvolání.

## Díl 9

## § 243

### **Kontrolní prohlídka**

(1) Stavební úřad může v povolení stavby, povolení odstranění stavby nebo rozhodnutí o nařízení odstranění stavby, v zakazujícím opatření nebo v opatření k nápravě stanovit povinnost strpět provedení kontrolních prohlídek, pokud je to nezbytné pro zjištění, 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 § 308 odst. 3; ustanovení § 308 odst. 4 a 5 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 a 62 správního řádu platí obdobně. Při kontrolní prohlídce se nepostupuje podle kontrolního řádu.

(5) Podrobnosti o rozsahu kontrolní prohlídky stanoví prováděcí právní předpis.

#### Hlava IV

### **Řízení o výjimce z požadavků na výstavbu**

#### § 244

#### **Řízení o výjimce a žádosti**

(1) Je-li k povolení záměru nezbytná výjimka z požadavků na výstavbu, rozhoduje o výjimce stavební úřad v řízení o povolení záměru.

(2) Žádost o výjimku z požadavků na výstavbu je součástí žádosti o povolení záměru a obsahuje uvedení, o jakou výjimku se žádá, a její odůvodnění.

#### Hlava V

### **Náhrada za škodu**

#### § 245

(1) Vlastníkovi pozemku, stavby nebo zařízení, jehož práva k pozemku, stavbě nebo zařízení byla stanovením ochranného pásma omezena a byla mu tím způsobena škoda, náleží náhrada.

(2) Náhradu za omezení práv k pozemku, stavbě nebo zařízení stanovením ochranného pásma je povinen poskytnout vlastník stavby nebo zařízení, pro kterou bylo ochranné pásmo stanoveno.

(3) Vlastníkovi pozemku, stavby nebo zařízení, kterému vznikla škoda 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 dluhu.

(4) Povinnost poskytnout náhradu podle odstavce 3 má kraj nebo stát, jejichž orgány daly podnět ke zrušení nebo změně rozhodnutí o povolení záměru z moci úřední postupem podle § 213 odst. 2 a 3.

(5) 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.

## Hlava VI Řízení o užívání

### Díl 1 Kolaudační řízení

#### § 246 Kolaudace

(1) Stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.

(2) Kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) až c) a odstavci 2 písm. d) přílohy č. 2 k tomuto zákonu.

(3) Stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, lze užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. V oznámení stavebník uvede

a) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí 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 kraje<sup>53</sup>).

(4) Součástí oznámení podle odstavce 3 je doklad o uhrazení poplatku z výstavby podle zákona o místních poplatcích<sup>54</sup>, pokud dokončení stavby podléhá poplatku z výstavby.

(5) Drobnou stavbu lze užívat jen k účelu, ke kterému je určena svým charakterem.

#### § 247 Účastníci řízení

Účastníky kolaudačního řízení jsou stavebník, hlavní projektant a vlastník stavby.

#### § 248 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) Součástí žádosti je

a) dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci,

b) údaj o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu<sup>55</sup>, údaj o adresním místě<sup>17</sup>,

<sup>53</sup>) § 4b zákona č. 200/1994 Sb.

<sup>54</sup>) § 1 písm. h) zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích.

<sup>55</sup>) § 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.

- c) protokol o vytyčení stavby nebo terénní úpravy;
- d) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení nebo scelení pozemku,
- e) vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem,
- f) vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,
- g) vyhodnocení zkušebního provozu, pokud byl nařízen nebo povolen,
- h) geodetická část dokumentace skutečného provedení stavby technické a dopravní infrastruktury nebo 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 kraje,
- i) průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem<sup>29)</sup>,
- j) doklad o uhrazení poplatku z výstavby, pokud dokončení stavby podléhá poplatku z výstavby podle zákona o místních poplatcích.

CELEX 32010L0031

## § 249

### **Posuzování žádosti**

(1) V kolaudačním řízení stavební úřad posoudí, zda skutečné provedení stavby, popřípadě její části, kterou lze užívat samostatně, 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-li se do nosných konstrukcí stavby, nemění-li se způsob užívání stavby a nedochází-li 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.

## § 250

### **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 kontrolní prohlídka musí být provedena do 30 dnů od podání úplné žádosti nebo ode dne doplnění nebo odstranění vad žádosti, neobsahovala-li žádost všechny povinné náležitosti nebo trpěla-li vadami. O termínu závěrečné kontrolní prohlídky musí být účastníci řízení a hlavní projektant vyrozuměni nejméně 10 dnů přede dnem jejího konání.

(2) Je-li k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí přiložen odborný posudek autorizovaného inspektora o ověření souladu skutečného provedení stavby s jejím povolením

a její způsobilosti k užívání, stavební úřad závěrečnou kontrolní prohlídku neprovádí, nemá-li důvodné pochybnosti o správnosti odborného posudku.

(3) Vznikla-li realizací stavba, která musí být podle jiného zákona<sup>56)</sup> označena číslem, stavební úřad po provedení závěrečné kontrolní prohlídky vyzve příslušnou obec k přidělení čísla.

## § 251

### **Kolaudační rozhodnutí**

(1) Stavební úřad ve lhůtě 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky vydá kolaudační rozhodnutí, kterým povolí užívání stavby k určenému účelu, pokud

a) jsou splněny podmínky podle § 249,

b) byl uhrazen poplatek z výstavby, jestliže dokončení stavby podléhá poplatku z výstavby podle zákona o místních poplatcích.

(2) Kolaudační rozhodnutí obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 210 odst. 1 a 2

a) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,

b) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,

c) datum a číslo jednacích povolení stavby, na základě kterého byla stavba provedena,

d) údaje o zkušebním provozu, pokud byl prováděn, popřípadě o předčasném užívání stavby,

e) datum konání a výsledek závěrečné kontrolní prohlídky,

f) vymezení účelu užívání stavby.

(3) Je-li to nezbytné, kolaudační rozhodnutí ve výrokové části dále obsahuje

a) podmínky pro užívání stavby,

b) podmínky pro odstranění drobných nedostatků zjištěných při kolaudačním řízení, včetně určení přiměřené lhůty k jejich odstranění, nebo

c) podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů.

(4) 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.

(5) Kolaudační rozhodnutí lze vydat i pro část stavby, lze-li ji užívat samostatně, pokud to neohrozí bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.

---

<sup>56)</sup> § 31 zákona č. 128/2000 Sb.

## Díl 2

### **Předčasné užívání a zkušební provoz**

#### § 252

##### **Předčasné užívání**

(1) Před dokončením stavby může stavební úřad povolit předčasné užívání stavby nejdéle na dobu 1 roku, lze-li ji užívat a pokud to neohrozí bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.

(2) O předčasném užívání stavby 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. Součástí žádosti jsou podklady podle § 248 odst. 2 v rozsahu podle charakteru stavby.

(4) Účastníkem řízení o povolení předčasného užívání stavby je stavebník a vlastník stavby.

#### § 253

##### **Zkušební provoz**

(1) Zkušebním provozem se ověřuje funkčnost dokončené stavby.

(2) Zkušební provoz stavební úřad povolí na žádost stavebníka nebo nařídí z moci úřední.

(3) Žádost o povolení zkušebního provozu obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu identifikační údaje stavby a odůvodnění. Součástí žádosti je vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem

(4) Stavební úřad nařídí zkušební provoz, pokud byla tato podmínka stanovena v povolení. Stavebník je povinen písemně oznámit stavebnímu úřadu dokončení stavby; součástí oznámení je vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem a doklad o uhrazení poplatku z výstavby podle zákona o místních poplatcích, pokud dokončení stavby podléhá poplatku z výstavby.

(5) Účastníkem řízení o povolení nebo nařízení zkušebního provozu je stavebník a vlastník stavby.

(6) Po ukončení zkušebního provozu podá stavebník žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí.

#### § 254

##### **Povolení předčasného užívání a zkušebního provozu**

(1) Rozhodnutí o povolení předčasného užívání a zkušebního provozu obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 210 odst. 1 a 2

a) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,

b) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,

- c) datum a číslo jednací povolení stavby, na základě kterého byla stavba provedena,
- d) dobu trvání předčasného užívání nebo zkušebního provozu,
- e) podmínky pro předčasné užívání stavby, nebo podmínky pro plynulý přechod zkušebního provozu do běžného užívání,
- f) další podmínky podle zvláštních právních předpisů.

(2) V rozhodnutí o zkušebním provozu stavební úřad určí dobu trvání zkušebního provozu, nejdéle na dobu 1 roku.

(3) Stavební úřad, který předčasné užívání nebo zkušební provoz povolil, může na žádost stavebníka, v případě zkušebního provozu i z moci úřední, rozhodnutím, které je prvním úkonem stavebního úřadu v řízení, stanovenou dobu předčasného užívání, nebo dobu trvání zkušebního provozu, prodloužit před jejím uplynutím, nejdéle na dobu 3 let.

### Díl 3

#### **Rekolaudace**

##### § 255

#### **Změna v užívání stavby**

(1) Změnu v užívání stavby nebo její části lze na žádost vlastníka stavby povolit povolením změny v užívání stavby, pokud taková změna není podmíněna úpravou stavby vyžadující povolení.

(2) Žádost o povolení změny v užívání stavby obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu identifikační údaje stavby a odůvodnění zamýšlené změny, její rozsah a důsledky. Součástí žádosti je dokumentace stavby s vyznačením změn vyvolaných změnou v užívání a vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem.

(3) Účastníky řízení jsou vlastník stavby a osoby, které mohou být povolením změny v užívání stavby přímo dotčeny na svých vlastnických nebo jiných věcných právech.

##### § 256

#### **Povolení změny v užívání stavby**

Povolení změny v užívání stavby obsahuje ve výrokové části kromě náležitosti kolaudačního rozhodnutí také

- a) dosavadní účel užívání stavby,
- b) nový účel užívání stavby.

##### § 257

#### **Zrychlené řízení o změně v užívání stavby**

(1) Stavební úřad může vydat povolení změny v užívání stavby jako první úkon stavebního úřadu v řízení, jde-li o změnu v 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,
- e) nevyžaduje stanovení podmínek pro užívání nebo podmínek k zajištění ochrany veřejných zájmů, nebo
- f) nezpůsobí změnu kategorie požární bezpečnosti stavby podle jiného právního předpisu.

(2) Součástí žádosti je dokumentace stavby s vyznačením změn vyvolaných změnou v užívání a vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem.

(3) Účastníkem řízení je vlastník stavby.

## § 258

(1) Dnem nabytí právní moci povolení o změně v užívání stavby se kolaudační rozhodnutí v rozsahu povolené změny ruší.

(2) Je-li změna v užívání stavby podmíněna stavební úpravou vyžadující povolení, postupuje se podle § 178 až 213 a § 240 až 242 obdobně.

## § 259

### **Změna v užívání drobné a jednoduché stavby**

(1) Změnit užívání drobné stavby a jednoduché stavby nebo její části s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) až c) přílohy č. 2 k tomuto zákonu a jednoduchých staveb uvedených v odstavci 2 písm. d) přílohy č. 2 k tomuto zákonu nebo jejich části lze jen na žádost vlastníka stavby povolením o změně v užívání drobné a jednoduché stavby, pokud taková změna není podmíněna stavební úpravou záměru vyžadující povolení. To platí také pro drobné stavby, pokud změnou v užívání pozbývají charakteru drobné stavby.

(2) Při povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby se použije § 255 a 257 obdobně.

## § 260

### **Povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby**

Povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 210 odst. 1 a 2

- a) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,
- b) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,
- c) dosavadní účel užívání stavby,
- d) nový účel užívání stavby,
- e) podmínky pro užívání stavby.



## § 261

### **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 stavba byla povolena nebo povolení podle právních předpisů platných při provedení stavby nevyžadovala, je vlastník stavby povinen pořídit 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 určena.

(3) Neplní-li vlastník stavby povinnost podle odstavce 1, stavební úřad mu nařídí, aby pořídil pasport stavby. Rozhodnutí o nařízení pořízení pasportu stavby se vydává jako první úkon stavebního úřadu v řízení. Není-li třeba pasport stavby doplnit, změnit nebo jinak přepracovat, stavební úřad jej ověří.

## Díl 4

### **Společná ustanovení**

## § 262

Není-li v této hlavě stanoveno jinak, postupuje se při vydání kolaudačního rozhodnutí, povolení změny v užívání stavby nebo povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby obdobně podle § 178 až 213 a § 240 až 242 obdobně.

## Hlava VII

### **Odstraňování staveb a terénních úprav**

## Díl 1

### **Řízení o povolení odstranění**

## § 263

### **Podmínky odstraňování staveb**

(1) Stavbu, která podléhá povolení nebo obsahuje azbest, je možné odstranit pouze na základě povolení odstranění stavby.

(2) Účastníkem řízení o povolení odstranění je vlastník pozemku, na němž se odstraňovaná stavba nachází, vlastník stavby, a další osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná 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, a zároveň se žádost nedotýká vlastnických nebo jiných věcných 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.

## § 264

### **Žádost o povolení odstranění stavby**

(1) Žádost o povolení odstranění stavby kromě obecných náležitostí podle správního řádu obsahuje

a) předpokládaný termín započetí a ukončení bouracích prací a způsob jejich provádění,

b) identifikaci sousedních pozemků a staveb nezbytných k provedení bouracích prací a

c) informaci o tom, zda jde o stavbu, v níž je obsažen azbest nebo lze přítomnost azbestu očekávat.

(2) Součástí žádosti je dokumentace pro odstranění stavby a vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem.

## § 265

### **Povolení odstranění stavby**

(1) Povolení odstranění stavby obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu

a) druh, účel stavby parcelní číslo a katastrální území, ve kterém se stavba nachází, číslo popisné nebo evidenční, pokud bylo přiděleno,

b) lhůtu pro odstranění stavby,

c) postup a způsob provedení bouracích prací, zejména zajištění stability a bezpečného užívání sousedních staveb, včetně staveb technické infrastruktury, provozu na přilehlých komunikacích,

d) podmínky, kterými se podle potřeby zajistí dodržení technických předpisů a ochrana veřejných zájmů,

e) povinnost oznámit před zahájením bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provádět, nebo jméno, příjmení, datum narození a adresu místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresu bydliště osoby, která bude vykonávat stavební dozor při svépomocném provádění bouracích prací u stavby, která nevyžaduje povolení,

f) povinnost oznámit určité stadium bouracích prací stavebnímu úřadu pro provedení kontrolní prohlídky,

g) úpravu pozemku po odstranění stavby, nezávadné odvádění povrchových vod a vysázení zeleně.

(2) Rozhodnutí o povolení odstranění stavby platí 2 roky ode dne nabytí právní moci.

## Díl 2

### Nařízení odstranění

#### Oddíl 1

### Řízení o nařízení odstranění stavby

#### § 266

#### Obecné ustanovení

(1) Stavební úřad nařídí stavebníkovi nebo vlastníkovvi stavby odstranit stavbu, pokud

a) svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a 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 podle tohoto zákona anebo v rozporu s ním,

c) je prováděna nebo byla provedena na základě povolení podle tohoto zákona, které bylo zrušeno,

d) nevyžaduje povolení, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy, nebo

e) jde o stavbu, u které uplynula stanovená doba trvání, aniž byla do skončení této doby podána žádost o prodloužení doby trvání stavby,

f) jde o stavbu, která nebyla dokončena v době platnosti povolení,

g) jde o stavbu, která nebyla obnovena do 10 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu nebo do 10 let ode dne nabytí právní moci povolení obnovy stavby.

(2) Účastníkem řízení o nařízení odstranění je vlastník stavby a stavebník (dále jen „povinný“), vlastník pozemku, na němž se nachází stavba, která má být odstraněna, a další osoby, jejichž vlastnická práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním nebo odstraněním stavby přímo dotčena.

#### § 267

#### Oznámení o zahájení řízení

(1) Stavební úřad oznámí zahájení řízení o odstranění stavby a vyzve povinného k předložení dokumentace pro odstranění stavby a vyjádření, koordinovaného vyjádření, závazného stanoviska nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, jsou-li vyžadována tímto zákonem nebo jiným právním předpisem a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu, nejde-li o opakované řízení a nové povolení stavby.

(2) Nepředloží-li povinný ve stanovené lhůtě dokumentaci pro odstranění stavby, stavební úřad ji opatří na jeho náklady; o tom musí být povinný poučen. Po předložení dokumentace pro odstranění stavby, včetně vyjádření, koordinovaného vyjádření, závazného stanoviska a rozhodnutí dotčeného orgánu, nebo po jejím opatření stavebním úřadem, stavební úřad oznámí zahájení řízení o nařízení odstranění stavby ostatním účastníkům řízení a stanoví lhůtu pro podání námitek.

## § 268

### **Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby**

(1) Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 210 odst. 1 a 2 obsahuje

- a) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,
- b) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,
- c) postup a způsob provedení bouracích prací, zejména zajištění stability a bezpečného užívání sousedních staveb, včetně staveb technické infrastruktury, a provozu na přilehlých komunikacích,
- d) podmínky, kterými se podle potřeby zajistí dodržení technických předpisů a ochrana veřejných zájmů,
- e) povinnost oznámit před zahájením bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provádět,
- f) povinnost oznámit určité stadium bouracích prací stavebnímu úřadu pro provedení kontrolní prohlídky,
- g) povinnost zajistit úpravu pozemku po odstranění stavby podle jeho původního účelového určení a, nezávadné odvádění povrchových vod a vysázení zeleně,
- h) lhůtu pro odstranění stavby.

(2) V rozhodnutí může stavební úřad též uložit povinnému 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 nebo jiných právních předpisů. Nepředloží-li povinný ve stanovené lhůtě návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, stavební úřad jej opatří na náklady povinného; o tom musí být povinný poučen.

(3) O nařízení odstranění stavební úřad vyrozumí nájemce bytů a nebytových prostor informací umístěnou na místě stavby před provedením odstranění.

(4) Neodstraní-li povinný stavbu ve lhůtě uložené stavebním úřadem, stavební úřad může se souhlasem Nejvyššího stavebního úřadu zajistit odstranění stavby prostřednictvím osoby, která je podle jiného právního předpisu oprávněna k provedení odstranění.

(5) Osobě, prostřednictvím které stavební úřad zajistil odstranění stavby, náleží úhrada. Úhradu vyplácí Nejvyšší stavební úřad, který o tomto vyrozumí stavební úřad.

(6) Stavební úřad rozhodnutím uloží povinnému povinnost náhrady úhrady vyplacené Nejvyšším stavebním úřadem uhradit na účet Nejvyššího stavebního úřadu.

## § 269

### **Obnovení předcházejícího stavu stavby a odstranění stavby na základě rozhodnutí soudu**

(1) Je-li třeba nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby, u které byly bez povolení anebo v rozporu s ním provedeny stavební úpravy, postupuje stavební úřad podle tohoto dílu přiměřeně.

(2) Rozhodl-li o odstranění stavby soud, může stavební úřad z moci úřední nebo na žádost toho, komu soud odstranění stavby uložil, stanovit podmínky pro odstranění stavby; rozhodnutí, kterým se podmínky stanoví, je prvním úkonem stavebního úřadu v řízení.

(3) Náklady na odstranění nese povinný nebo ten, komu soud odstranění stavby uložil.

## Oddíl 2

### Postupy související s řízením o nařízení odstranění stavby

#### § 270

##### Obecné ustanovení

(1) Stavbu provedenou bez povolení nebo v rozporu s ním, může stavební úřad dodatečně povolit v případě, že povinný o dodatečné povolení požádal a splnil podmínky pro jeho vydání.

(2) Stavbu provedenou na základě povolení podle tohoto zákona, které bylo zrušeno, stavební úřad povolí novým rozhodnutím v opakovaném řízení v případě, že povinný splní podmínky pro jeho vydání.

(3) Stavbu nevyžadující povolení, ale prováděnou nebo provedenou v rozporu s právními předpisy stavební úřad nenařídí odstranit, pokud povinný uvedl stavbu do souladu s právními předpisy.

(4) U stavby, u které uplynula stanovená doba trvání, může stavební úřad prodloužit dobu trvání stavby, pokud do skončení doby trvání stavby byla podána žádost o prodloužení doby trvání stavby a povinný splní podmínky pro vydání povolení prodloužení doby trvání stavby

(5) Účastníkem řízení podle odstavce 1, 2 a 4 je povinný, vlastník pozemku, na němž se nachází stavba, která má být odstraněna a další osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být rozhodnutím přímo dotčena.

##### Dodatečné povolení

#### § 271

(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. V případě, že ve stanovené lhůtě nebude žádost podána, nelze stavbu dodatečně povolit.

(2) Žádost o dodatečné povolení stavby obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu náležitosti stanovené v § 189 odst. 1 v rozsahu jako k povolení stavby.

(3) V řízení o dodatečném povolení se ustanovení o řízení o povolení záměru použijí obdobně.

(4) Řízení o dodatečném povolení stavby je součástí řízení o nařízení odstranění stavby.

#### § 272

(1) Stavbu lze dodatečně povolit, pokud jsou splněny podmínky podle § 206 a povinný prokáže, že

a) jednal v dobré víře,

b) stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu a

c) uhradil ve stanovené lhůtě pokutu za přestupek podle tohoto zákona spočívající v tom, že provedl stavbu bez povolení nebo v rozporu s ním, byla-li uložena.

(2) Dodatečné povolení obsahuje náležitosti povolení stavby nebo zařízení. Je-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví v povolení podmínky pro její dokončení.

(3) Je-li předmětem dodatečného povolení dokončená stavba, může stavební úřad po ověření splnění podmínek podle § 248 a 249 na žádost povinného současně vydat kolaudační rozhodnutí, pokud stavba takové rozhodnutí vyžaduje.

### § 273

Nelze-li stavbu dodatečně povolit, stavební úřad žádost o dodatečné povolení zamítne a nařídí odstranění stavby.

## **Opakované řízení a nové povolení**

### § 274

(1) Za žádost o nové povolení stavby se považuje žádost, na základě které bylo vydáno následně zrušené povolení; doplnění podkladů stavební úřad požaduje pouze v rozsahu nezbytném pro opakované projednání stavby.

(2) Pro opakované řízení se obdobně použijí ustanovení o řízení o povolení záměru, s výjimkou ustanovení o změně příslušnosti v případě nečinnosti.

(3) Lhůta pro vydání rozhodnutí v opakovaném řízení začíná běžet dnem následujícím po nabytí právní moci zrušujícího rozhodnutí. Stavební úřad, který rozhodl v posledním stupni, uvědomí stavební úřad, který rozhodl v prvním stupni, o zrušení rozhodnutí o povolení stavby.

(4) Nebude-li v opakovaném stavebním řízení stavba povolena, stavební úřad žádost zamítne a nařídí odstranění stavby.

### § 275

(1) Stavba se v opakovaném řízení povolí, pokud povinný prokáže splnění podmínek podle § 206.

(2) Nové povolení obsahuje náležitosti povolení stavby.

(3) Je-li předmětem nového povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení.

(4) Je-li předmětem nového povolení dokončená stavba, může stavební úřad po ověření splnění podmínek podle § 248 a 249 na žádost povinného současně vydat kolaudační rozhodnutí, pokud stavba takové rozhodnutí vyžaduje.

(5) Je-li předmětem nového povolení dokončená stavba, pro kterou bylo před zrušením povolení vydáno kolaudační rozhodnutí, vydá stavební úřad současně po ověření splnění podmínek podle § 248 a 249 na žádost povinného nové kolaudační rozhodnutí; původní kolaudační rozhodnutí pozbývá platnosti dnem nabytí právní moci nového kolaudačního rozhodnutí nebo dnem nabytí právní moci rozhodnutí o nařízení odstranění stavby v případě, že nové povolení nelze vydat.

## § 276

### **Povolení prodloužení doby trvání stavby**

(1) Žádost o povolení prodloužení doby trvání stavby obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu náležitosti stanovené v § 189 odst. 1 a 2.

(2) V řízení o povolení prodloužení doby trvání stavby se ustanovení o řízení o povolení záměru použijí obdobně, s výjimkou ustanovení o změně příslušnosti v případě nečinnosti.

(3) Prodloužení doby trvání stavby lze povolit, pokud povinný prokáže, že splnil podmínky podle § 206.

(4) Povolení prodloužení doby trvání stavby obsahuje náležitosti povolení stavby.

(5) Nelze-li vydat povolení o prodloužení doby trvání stavby, stavební úřad žádost o povolení zamítne a nařídí odstranění stavby.

## Díl 3

### **Společná ustanovení**

## § 277

Pro terénní úpravy a zařízení se ustanovení této hlavy použijí obdobně.

## § 278

Není-li v této hlavě stanoveno jinak, postupuje se v řízení o povolení odstranění stavby obdobně podle § 178 až 213 a § 240 až 242 a v řízení o nařízení odstranění stavby obdobně podle § 178 až 213 a § 241.

## Hlava VIII

### **Mimořádné postupy**

## § 279

### **Mimořádné opatření**

(1) Je-li při bezprostředně hrozící živelní pohromě nebo závažné havárii (dále jen „mimořádná událost“) 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 hrozícím 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) Stavebník neprodleně oznámí stavebnímu úřadu, že provádí mimořádné opatření.

(4) Je-li nutné pro zmírnění následků nebo odvrácení dopadů mimořádné události provést nebo odstranit stavbu nebo terénní úpravu, může stavební úřad na základě oznámení podle odstavce 3 rozhodnout o tom, že

a) upouští od vydání povolení stavby nebo zařízení, povolení změny využití území nebo povolení odstranění,

b) omezuje obsah žádosti o povolení stavby nebo zařízení, povolení změny využití území nebo povolení odstranění a jejich příloh na nejnutnější míru nezbytnou pro povolení,

c) lze některé podklady pro vydání povolení o povolení stavby nebo zařízení, povolení změny využití území nebo povolení odstranění, předložit dodatečně, a to ve lhůtě stanovené stavebním úřadem,

(5) Rozhodnutí podle odstavce 4 může stavební úřad vydat jako první úkon stavebního úřadu v řízení. Odvolání proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek.

## § 280

### **Obnova**

(1) Stavbu nebo terénní úpravu zničenou nebo poškozenou mimořádnou událostí lze obnovit podle původního povolení a dokumentace, podle níž byla provedena, na základě oznámení stavebníka nebo na základě povolení obnovy stavby nebo terénní úpravy.

(2) Stavebník oznámí stavebnímu úřadu obnovu stavby nebo terénní úpravy podle původního povolení a dokumentace, podle níž byla provedena, do 6 měsíců ode dne, kdy došlo ke zničení nebo poškození stavby nebo terénní úpravy. V oznámení stavebník uvede údaje o stavbě nebo terénní úpravě, která má být obnovena, jednoduchý technický popis prací a osobu, která bude činnost provádět. Po oznámení obnovy stavby nebo terénní úpravy může stavebník započít s pracemi směřujícími k obnově stavby nebo terénní úpravy.

(3) Vyžaduje-li obnovení stavby nebo terénní úpravy stanovení podmínek k ochraně veřejných zájmů, vydá stavební úřad povolení obnovy stavby nebo zařízení. Stavební úřad vydá povolení obnovy stavby nebo zařízení do 30 dnů od oznámení stavebníka, jinak lze obnovu provést na základě oznámení, pokud s ní bude započato do 2 let ode dne oznámení; obnova musí být provedena do 10 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu.

(4) Je-li obnova v rozporu s požadavky jiných právních předpisů nebo zájem na obnově nepřevyšší zájem na zachování nově vzniklého stavu, stavební úřad zakáže stavebníkovi obnovu provést.

(5) Povolení obnovy stavby nebo terénní úpravy platí 2 roky ode dne nabytí jeho právní moci. Bylo-li s prováděním obnovy stavby nebo terénní úpravy započato v době platnosti povolení obnovy stavby nebo terénní úpravy, prodlužuje se doba platnosti povolení na 10 let ode dne právní moci povolení.

## § 281

### **Společná ustanovení**

(1) Podle ustanovení o mimořádných postupech nelze postupovat v případě, kdy má mimořádná událost původ v zaviněném konání nebo opomenutí stavebníka nebo vlastníka pozemku nebo stavby.

(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

#### § 282

(1) Nepředvídaný archeologický nebo paleontologický nález nebo 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 nálezu přerušit a zaznamenat do stavebního deníku čas a okolnosti nálezu, datum oznámení stavebnímu úřadu a popis provedených opatření.

(2) Stavební úřad do 30 dnů od oznámení nálezu a v dohodě s dotčeným orgánem rozhodnutím vydaným na místě nebo rozhodnutím vydaným jako první úkon v řízení stanoví podmínky k ochraně nálezu. Současně může stavební úřad provést ohledání na místě.

(3) Na základě oznámení nálezu může stavební úřad v součinnosti s dotčeným orgánem ve veřejném zájmu provést nové řízení a vydat nové povolení záměru.

(4) Ministerstvo kultury může z podnětu dotčeného orgánu státní památkové péče rozhodnout, že jde o nález mimořádného významu, a z moci úřední jej prohlásí za kulturní památku. Ministerstvo kultury do 30 dnů od podání podnětu informuje stavební úřad o svém postupu, a popřípadě stanoví požadavky na změnu nebo zrušení vydaného rozhodnutí o povolení stavby.

(5) Stavebník má nárok na náhradu nákladů, které mu vznikly v důsledku postupu podle odstavce 3 nebo 4. Nárok na náhradu stavebník uplatňuje u Ministerstva kultury, a to ve lhůtě 6 měsíců ode dne nabytí právní moci povolení, na jehož základě mu tyto náklady vznikly; jinak jeho nárok na náhradu zaniká.

## ČÁST SEDMÁ

### INFORMAČNÍ SYSTÉMY VEŘEJNÉ SPRÁVY

#### § 283

##### Základní ustanovení

(1) Nejvyšší stavební úřad je správcem informačních systémů veřejné správy<sup>57)</sup>, které umožňují dálkový přístup a slouží k poskytování digitálních služeb<sup>58)</sup> 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.

<sup>57)</sup> Zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>58)</sup> Zákon č. 12/2020 Sb., o právu na digitální služby a o změně některých zákonů.

(3) Údaje o stavbách v areálu jaderného zařízení a stavbách a pozemcích důležitých pro obranu a bezpečnost státu a řízeních s nimi souvisejích se s výjimkou národního geoportálu územního plánování v informačních systémech stavební správy neevdují.

(4) V národním geoportálu územního plánování se údaje podle odstavce 3 vedou a zobrazují v rozsahu údajů poskytnutých Ministerstvem vnitra, Ministerstvem obrany, zpravodajskými službami České republiky, Policií České republiky, Hasičským záchranným sborem České republiky, Národním bezpečnostním úřadem, Národním úřadem pro kybernetickou bezpečnost a Generální inspekcí bezpečnostních sborů, s ohledem na zajištění obrany, bezpečnosti a utajení jejich činnosti.

(5) Informační systémy stavební správy zajišťují informování účastníků řízení podle části šesté a dotčených osob při vydávání opatření obecné povahy podle tohoto zákona o změně údajů v nich vedených. Způsob a podmínky informování účastníků řízení a dotčených osob při vydávání opatření obecné povahy podle tohoto zákona stanoví prováděcí právní předpis.

## § 284

### **Portál stavebníka**

(1) Portál stavebníka umožňuje zejména

a) činit digitální úkony vůči stavebnímu úřadu a dotčenému orgánu, který činí úkony podle jiného právního předpisu sloužící jako podklad pro vydání rozhodnutí v řízení podle tohoto zákona,

b) podávat žádosti vlastníku veřejné dopravní nebo technické infrastruktury a poskytovat vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo 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 správy<sup>59)</sup>, 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.

## § 285

### **Národní geoportál územního plánování**

(1) Národní geoportál územního plánování, který je agendovým informačním systémem, 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 plánovanému využití území,

e) zpřístupňování a poskytování dalších dat, která souvisí s územním plánováním a územním rozvojem a která určí Nejvyšší stavební úřad, a

---

<sup>59)</sup> § 4d zákona č. 200/1994 Sb.

f) další činnosti vyplývající z tohoto zákona nebo jeho prováděcích právních předpisů.

(2) Při výkonu územně plánovací činnosti lze na elektronický dokument vedený v národním geoportálu územního plánování odkázat namísto jeho přílohy.

(3) V národním geoportálu územního plánování jsou v jednotných standardech zveřejňovány vybrané části územně plánovacích dokumentací a vymezení zastavěného území, popřípadě dalších nástrojů územního plánování.

(4) Ministerstvo obrany vkládá do národního geoportálu územního plánování data vztahující se k jeho působnosti v elektronické podobě ve strojově čitelném formátu.

(5) Orgán územního plánování eviduje jednotlivé úkony v národním geoportálu územního plánování a vkládá do něj veškeré písemnosti. Data z vlastní územně plánovací činnosti vkládá v elektronické podobě i ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat ve vektorové formě, a to bezodkladně po jejich vzniku.

(6) 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 jejich zpřístupněním 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 použije obdobně § 11d zákona č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

(7) Náležitosti obsahu národního geoportálu územního plánování, podrobnosti formy a způsobu vkládání a poskytování údajů v něm vedených stanoví prováděcí právní předpis.

## § 286

### **Evidence stavebních postupů**

(1) Evidence stavebních postupů slouží stavebnímu úřadu a dotčenému orgánu, který činí 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) Evidence stavebních postupů dále slouží vlastníkovu dopravní nebo technické infrastruktury k doručování vyjádření z hlediska možnosti a způsobu napojení záměru nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

(3) Údaje, které se vkládají do evidence stavebních postupů, způsob zaznamenávání úkonů a vkládání písemností, včetně přípustných formátů, metadata náležející k úkonu nebo písemnosti a dobu uchování údajů v evidenci stavebních postupů stanoví prováděcí právní předpis.

## § 287

### **Evidence elektronických dokumentací**

(1) Do evidence elektronických dokumentací se vkládají dokumentace pro povolení záměru, projektové dokumentace s výjimkou projektové dokumentace pro provádění stavby,

a výsledky zeměměřických činností, včetně souvisejících informací, za účelem plnění povinností podle tohoto zákona.

(2) Žadatel vloží projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací prostřednictvím portálu stavebníka. Není-li elektronické podání, jehož přílohou je projektová dokumentace nebo dokumentace pro povolení záměru, učiněno prostřednictvím portálu stavebníka, vloží projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací stavební úřad nebo dotčený orgán, vůči kterému bylo podání učiněno.

(3) Stavební úřad vkládá do evidence elektronických dokumentací projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru ověřenou stavebním úřadem po nabytí právní moci rozhodnutí.

(4) Podrobnosti formy a způsobu vkládání projektové dokumentace a dokumentace pro povolení záměru, 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.

## § 288

### **Přístup do evidencí**

(1) Právo na přístup k údajům a elektronickým dokumentům v evidenci stavebních postupů a v evidenci elektronických dokumentací má ten, kdo má podle správního řádu právo nahlížet do spisu. U staveb v působnosti jiného stavebního úřadu lze z důvodů důležitých pro obranu a bezpečnost státu usnesením odeprít nahlížení do projektové dokumentace a dokumentace pro povolení záměru.

(2) Právo na přístup k projektové dokumentaci má dále ten, kdo se k ní má vyjádřit podle tohoto zákona nebo jiného právního předpisu, a projektant.

(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.

(4) Právo na přístup k vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury v evidenci stavebních postupů má rovněž ten, kdo prostřednictvím portálu stavebníka o vyjádření požádal.

(5) Osoba oprávněná k přístupu do evidencí má právo na dálkový přístup, včetně strojového vyhledávání informací, a pořizování výpisů a kopií.

## § 289

### **Informační systém identifikačního čísla stavby**

(1) Informační systém identifikačního čísla stavby slouží k evidenci popisných údajů o stavbách a zařízeních 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.

#### § 290

##### **Informační systém stavebního řízení**

Informační systém stavebního řízení je agendový informační systém, který slouží k výkonu působnosti

- a) stavebních úřadů a
- b) dotčených orgánů, činí-li úkony podle jiného právního předpisu sloužící jako podklad pro vydání rozhodnutí v řízení podle tohoto zákona,
- c) ústředních správních úřadů při výkonu kontroly působnosti orgánů státní stavební správy.

#### § 291

##### **Spisová služba**

Orgány územního plánování a stavební správy vykonávají spisovou službu v elektronické podobě v elektronických systémech spisové služby. Stavební úřady mohou při výkonu spisové služby odkazovat na údaje a dokumenty uložené v národním geoportálu územního plánování, evidenci stavebních postupů a evidenci elektronických dokumentací.

### ČÁST OSMÁ

#### **VÝKON ČINNOSTI AUTORIZOVANÝCH INSPEKTORŮ**

#### § 292

Autorizovaný inspektor vydává odborné posudky autorizovaného inspektora pro účely kolaudace staveb.

#### § 293

##### **Podmínky výkonu činnosti**

(1) Oprávnění k výkonu činnosti autorizovaného inspektora udělí Nejvyšší stavební úřad fyzické osobě, která

- a) je plně svéprávná,
- 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 předpisu<sup>60)</sup>,
- e) je bezúhonná,

<sup>60)</sup> § 21 až 26 zákona č. 312/2002 Sb.

f) prokázala 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 oprávnění k činnosti autorizovaného inspektora uděleno i odborníkovi z vysoké školy, výzkumného pracoviště nebo vědeckého ústavu, i když nespĺňuje stanovenou praxi.

## § 294

### **Žádost o udělení oprávnění**

Žádost o udělení oprávnění k výkonu činnosti autorizovaného inspektora obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu údaje a doklady osvědčující splnění podmínek pro výkon činnosti autorizovaného inspektora. Podrobnosti žádosti stanoví prováděcí právní předpis.

## § 295

### **Bezúhonnost**

(1) Za bezúhonnou se pro účely udělení oprávnění k výkonu činnosti autorizovaného inspektora nepovažuje osoba,

a) která byla pravomocně odsouzena za trestný čin spáchaný úmyslně, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena, a

b) které bylo Komorou pravomocně uloženo disciplinární opatření ve formě pozastavení nebo odnětí autorizace, nebylo-li na návrh autorizované osoby zrušeno.

(2) Ustanovení § 51 odst. 2 a 3 se použije obdobně.

(3) Komora bezodkladně uvědomí Nejvyšší stavební úřad o pravomocném uložení disciplinárního opatření autorizovanému inspektorovi spočívajícího v pozastavení nebo odnětí autorizace.

## § 296

### **Doba platnosti a zánik oprávnění**

(1) Oprávnění k výkonu činnosti autorizovaného inspektora se uděluje s působností pro celé území České republiky na dobu 10 let. Tato doba bude na žádost prodloužena bez vykonání zkoušky nejvýše o 10 let, a to i opakovaně, jestliže autorizovaný inspektor svou činnost soustavně vykonával.

(2) Oprávnění k výkonu činnosti autorizovaného inspektora zaniká

a) dnem doručení písemného prohlášení autorizovaného inspektora o ukončení činnosti Nejvyššímu stavebnímu úřadu,

b) uplynutím doby podle odstavce 1,

c) dnem právní moci rozhodnutí soudu, kterým byla omezena jeho svéprávnost, nebo

d) ztrátou bezúhonnosti.

## § 297

### Zrušení oprávnění

(1) Nejvyšší stavební úřad rozhodne o zrušení oprávnění k výkonu činnosti autorizovaného inspektora, jestliže

a) při své činnosti opakovaně nebo závažně porušil veřejné zájmy, které měl chránit, nebo

b) se dopustil jednání neslučitelného s postavením autorizovaného inspektora.

(2) Nejvyšší stavební úřad může rozhodnout o zrušení oprávnění k výkonu činnosti autorizovaného inspektora též pro jeho nečinnost trvající déle než 3 roky.

### Výkon činnosti autorizovaného inspektora

## § 298

(1) Právnícká osoba může se souhlasem Nejvyššího stavebního úřadu vykonávat činnost autorizovaného inspektora, pokud je bezúhonná a zabezpečí výkon činnosti autorizovaným inspektorem; ustanovení § 51 odst. 2 a 3 se použije obdobně. Veřejná obchodní společnost, jejímiž společníky jsou výlučně autorizovaní inspektoři, může činnost autorizovaného inspektora vykonávat bez souhlasu Nejvyššího stavebního úřadu.

(2) Vykonávají-li autorizovaní inspektoři činnost ve společnosti, upraví si vzájemné vztahy písemnou smlouvou. Společníky společnosti mohou být výlučně autorizovaní inspektoři. Společníci společnosti jsou povinni vykonávat činnost ve společném sídle podnikání.

## § 299

(1) Autorizovaný inspektor vykonává svoji činnost za úplatu, která se sjednává písemnou smlouvou.

(2) Autorizovaný inspektor odpovídá za škodu způsobenou výkonem své činnosti. Před započatím činnosti a po celou dobu jejího trvání musí být pojištěn pro případ odpovědnosti za škodu. Pojištěním musí být kryta škoda, která může být způsobena výkonem činnosti autorizovaného inspektora. 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.

(4) 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) obchodní společnost, ve které je společníkem,

c) družstvo, jehož je členem,

d) osoba, s níž je ve vztahu pracovním nebo služebním.

## § 300

### **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) 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 části, kterou lze samostatně užívat, 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 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, sklady výbušnin a stavby vodních děl.

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

## § 301

### **Příprava a provádění zkoušek**

(1) Provádění přípravy a zkoušek uchazečů, vedení evidence autorizovaných inspektorů a další úkony s tím související organizačně zajišťuje Komora. K zabezpečení jednotného postupu podle věty první zřizují komory společný koordinační orgán schvalovaný na jejich návrh 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 úhradě 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, jeho činnost, přípravu, provádění a obsah zkoušek a náležitosti a způsob vedení evidence autorizovaných inspektorů stanoví prováděcí právní předpis.

## § 302

### **Působnost Nejvyššího stavebního úřadu**

Nejvyšší stavební úřad kontroluje přípravu ke zkoušce, osnovy a postup při provádění zkoušek, spočívající v ověření odborných znalostí autorizovaného inspektora, podklady pro jmenování a odvolávání autorizovaných inspektorů, činnost Komory a výkon agendy s tím související. V součinnosti se stavebními úřady vykonává též kontrolu činnosti autorizovaných inspektorů.

## **ČÁST DEVÁTÁ KONTROLA A OPATŘENÍ K NÁPRAVĚ**

### Hlava I

### **Kontrola ve věcech územního plánování**

## § 303

### **Působnost**

- (1) Kontrolu ve věcech územního plánování vykonávají Nejvyšší stavební úřad a krajský úřad.
- (2) Nejvyšší stavební úřad vykonává kontrolu
  - a) orgánů krajů,
  - b) orgánů hlavního města Prahy a
  - c) oprávněných zástupců.
- (3) Krajský úřad vykonává kontrolu
  - a) orgánů obcí a
  - b) oprávněných zástupců.
- (4) Kontrola ve věcech územního plánování zahrnuje v případě orgánů obcí, hlavního města Prahy a krajů kontrolu nad výkonem přenesené i samostatné působnosti.

## § 304

### **Předmět kontroly**

- (1) Při výkonu kontroly ve věcech územního plánování Nejvyšší stavební úřad a krajský úřad kontrolují dodržování tohoto zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení, opatření obecné povahy a rozhodnutí vydaných na základě tohoto zákona, jakož i dodržování usnesení vlády, směrnic ústředních správních úřadů, jakož i opatření příslušných orgánů veřejné správy přijatých při kontrole výkonu přenesené působnosti.
- (2) Kontrola se vztahuje i na usnesení, rozhodnutí a jiná opatření přijatá v samostatné i přenesené působnosti.

(3) Kontrola může být vykonána i v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

## § 305

### **Nápravná opatření**

(1) Byly-li při kontrole zjištěny nedostatky, vyzve Nejvyšší stavební úřad nebo krajský úřad, se zřetelem na jejich charakter a následky, nebo možné následky, ke zjednáání nápravy v přiměřené lhůtě; přitom může do doby zjednáání nápravy zcela nebo zčásti pozastavit výkon činnosti, při níž dochází k porušování povinností.

(2) Je-li podle odstavce 1 pozastaveno pořizování územně plánovací dokumentace, může námitky proti kontrolním zjištěním podat i kraj nebo obec, pro které je územně plánovací dokumentace pořizována.

(3) Bylo-li pozastaveno pořizování územně plánovací dokumentace, lze v jejím pořizování pokračovat až po potvrzení kontrolního orgánu o zjednáání nápravy.

(4) Je-li pořizovatel nečinný, stanoví mu kontrolní orgán přiměřenou lhůtu, ve které má úkon učinit.

## § 306

### **Kontrola výkonu samostatné působnosti**

Při kontrole usnesení, rozhodnutí a jiných opatření orgánů obcí, hlavního města Prahy a krajů v samostatné působnosti ve věcech územního plánování se ustanovení hlavy šesté a sedmé části první zákona o obcích, hlavy desáté a jedenácté části první zákona o hlavním městě Praze a hlavy šesté a sedmé zákona o krajích použijí obdobně.

## Hlava II

### **Kontrola ve věcech stavebního řádu**

#### Díl 1

#### **Stavební kontrola**

## § 307

### **Obecné ustanovení**

Stavební úřady kontrolují plnění povinností vyplývajících z tohoto zákona, jiných právních předpisů v mezích jejich působnosti a z rozhodnutí a opatření obecné povahy vydaných podle tohoto zákona.

## § 308

### **Kontrola**

(1) Stavební úřad provádí kontrolu za účelem zajištění ochrany veřejných zájmů chráněných tímto zákonem. Na podnět dotčeného orgánu zahájí stavební úřad kontrolu vždy. Obsahuje-li povolení záměru podmínky k ochraně veřejných zájmů stanovené na základě vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu, je dotčený orgán příslušný ke kontrole jejich dodržování; stavební úřad poskytne součinnost potřebnou ke kontrole těchto podmínek.

(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 stavebního úřadu v řízení.

(3) Na výzvu stavebního úřadu je povinen se kontroly zúčastnit stavebník, a je-li to nezbytné, též vlastník stavby, hlavní projektant, projektant, zhotovitel, stavbyvedoucí a osoba vykonávající stavební dozor. Výzva musí být písemná a doručuje se do vlastních rukou s nejméně pětidenním předstihem. Ve výzvě musí být uvedeno, kdo, kdy, kam, v jaké věci a z jakého důvodu se má dostavit a jaké jsou právní následky v případě, že se nedostaví.

(4) 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 § 310 nebo § 311. Výzva obsahuje poučení o následcích spojených s neodstraněním zjištěných nedostatků.

(5) Pověření ke kontrole podle tohoto zákona lze vydat i ve formě průkazu, jehož vzor stanoví prováděcí právní předpis.

## § 309

### Vstup na pozemek a do stavby

(1) Kontrolující může při výkonu kontroly vstupovat v nezbytné míře na pozemek, na stavbu a do stavby pouze s vědomím jejich vlastníků; uvědomění vlastníka nevyžaduje písemnou formu.

(2) Kontrolující může vstoupit na pozemek nebo do stavby i bez vědomí jejich vlastníka v případě důvodného podezření na

- a) bezprostřední ohrožení života nebo zdraví osob nebo zvířat, nebo
- b) porušení povinností vyplývajících ze zákona za podmínky, že se kontrolujícímu nepodařilo vlastníka pozemku nebo stavby uvědomit.

(3) O vstupu podle odstavce 2 a jeho důvodech musí kontrolující vlastníka bez zbytečného odkladu písemně informovat.

(4) Kontrolující může vstoupit do obydlí bez souhlasu vlastníka nebo uživatele, jen pokud je to nezbytné pro ochranu života, zdraví nebo bezpečnosti osob. Je-li obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, může kontrolující za účelem kontroly podle tohoto zákona vstoupit do obydlí vždy.

(5) Hrozí-li nebezpečí z prodlení a jde-li o některý z důvodů podle odstavců 2 nebo 4, může si stavební úřad 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.

## § 310

### Zakazující opatření

(1) Stavební úřad může i bez provedené kontroly zakázat

- a) stavební nebo montážní činnost, je-li prováděna v rozporu s tímto zákonem nebo jinými právními předpisy,

b) odstraňování záměru, pokud je odstraňován v rozporu s tímto zákonem, nebo jinými právními předpisy,

c) užívání záměru, je-li užíván v rozporu s tímto zákonem nebo jinými právními předpisy.

(2) Stavební úřad může postupovat v řízení na místě. Vydání rozhodnutí může být prvním úkonem stavebního úřadu v řízení; odvolání proti rozhodnutí nemá odkladný účinek.

(3) V rozhodnutí o zakazujícím opatření může stavební úřad uložit další opatření, je-li to vzhledem k povaze a následkům činnosti, která se zakazuje, nezbytné a stanovit lhůtu k jejich provedení.

### § 311

#### **Opatření k nápravě**

(1) Je-li to nezbytné k ochraně zákonem chráněného veřejného zájmu, stavební úřad může i bez provedené kontroly nařídit opatření k nápravě, které spočívá v povinnosti

a) provést udržovací práce, zejména v případě nedostatečné údržby stavby,

b) provést úpravy záměru, 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 nebo 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 nebo

e) vyklidit stavbu v případě, že jsou závadami na stavbě ohroženy životy nebo zdraví osob nebo zvířat, anebo má být nařízeno opatření k nápravě podle písm. c) nebo d).

(2) Opatření k nápravě podle odstavce 1 se nařizuje vlastníku stavby nebo pozemku, na němž se záměr nachází. Opatření k nápravě podle odstavce 1 písm. e) se nařizuje též všem osobám, které stavbu užívají nebo 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 jejich obstarání vlastníku záměru nebo pozemku, na němž se záměr nachází 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 tuto povinnost stavební úřad vlastníka předem písemně upozorní.

(5) Při nařízení opatření k nápravě podle odstavce 1 písm. c), d) a e) může stavební úřad postupovat v řízení na místě. Vydání rozhodnutí může být prvním úkonem stavebního úřadu v řízení; odvolání proti rozhodnutí nemá odkladný účinek. V případě ústního vyhlášení rozhodnutí se písemné potvrzení uvede jako součást protokolu o kontrole. Písemné potvrzení obsahuje náležitosti rozhodnutí podle § 68 správního řádu; ustanovení § 67 odst. 3 správního řádu se nepoužije.

(6) Rozhodnutí o nařízení opatření k nápravě podle odstavce 1 písm. e) doručí stavební úřad vyklizovaným osobám, vlastníkovi stavby, vyklizující osobě a obci; v případě ústního vyhlášení rozhodnutí písemné potvrzení o vydání tohoto rozhodnutí doručí stavební úřad vyklizovaným osobám, vlastníkovi stavby, vyklizující osobě a obci bez zbytečného odkladu. Osoby, které se ve stavbě zdržují, ale nejsou stavebnímu úřadu známy, se o vydaném rozhodnutí vyrozumí informací umístěnou na místě stavby před provedením vyklizení.

(7) U nařízení opatření k nápravě podle odstavce 1 písm. a) až d) jsou nájemci bytů a nebytových prostor účastníky řízení, pokud jejich práva vyplývající z nájmu mohou být přímo dotčena plněním povinností nařízených stavebním úřadem.

## § 312

### **Provedení opatření k nápravě**

(1) Hrozí-li u provedení opatření k nápravě podle § 311 odst. 1 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 nařídít rozhodnutím, které může být vydáno jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

(2) Stavební úřad uhradí cenu provedení opatření k nápravě osobě, prostřednictvím které stavební úřad zajišťuje provedení nařízeného opatření k nápravě, a rozhodnutím uloží vlastníkovi povinnost uhrazenou cenu uhradit stavebnímu úřadu.

## § 313

### **Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě**

(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 nebo na žádost vlastníka stavby nebo pozemku, na němž se záměr nachází, uložit opatření na sousedním pozemku nebo stavbě přiměřené okolnostem.

(2) Stavební úřad v rozhodnutí o opatření na sousedním pozemku nebo stavbě stanoví

- 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.

(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 k nápravě.

(4) Nerozhodne-li stavební úřad jinak, odvolání proti rozhodnutí o opatření na sousedním pozemku nebo stavbě nemá odkladný účinek.

## § 314

(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.

## Díl 2

### **Kontrola výkonu působnosti stavebních úřadů**

#### § 315

##### **Působnost**

(1) Kontrolu výkonu působnosti

a) specializovaného stavebního úřadu, krajských úřadů a obecních stavebních úřadů ve věcech stavebního řádu vykonává Nejvyšší stavební úřad,

b) obecních stavebních úřadů ve věcech stavebního řádu vykonávají krajské úřady.

(2) Nejvyšší stavební úřad a krajské úřady kontrolují dodržování tohoto zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení a rozhodnutí a opatření obecné povahy vydaných na základě tohoto zákona, jakož i dodržování usnesení vlády, směrnic ústředních správních úřadů, jakož i opatření příslušných orgánů veřejné správy přijatých při kontrole výkonu přenesené působnosti.

#### § 316

##### **Nápravná opatření**

Nejvyšší stavební úřad a krajské stavební úřady mohou při výkonu kontroly ukládat opatření k odstranění nebo prevenci zjištěných nedostatků v přiměřené lhůtě; do doby zjednáání nápravy může pozastavit nebo omezit výkon činnosti, při níž dochází k porušování právní povinnosti.

## Hlava III

### **Kontrola výkonu přenesené působnosti při vydávání prováděcího právního předpisu**

#### § 317

Při kontrole vydávání a obsahu prováděcího právního předpisu vydaného územním samosprávným celkem se ustanovení hlavy šesté části první zákona o obcích použijí obdobně s tím, že namísto krajského úřadu provede kontrolu Nejvyšší stavební úřad.

## **ČÁST DESÁTÁ PŘESTUPKY**

#### § 318

##### **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,
- d) v rozporu s § 246 odst. 1 užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí,
- e) v rozporu s § 246 odst. 3 užívá nedokončenou stavbu,
- f) v rozporu s § 246 odst. 2 užívá jednoduchou stavbu bez kolaudačního rozhodnutí,
- g) užívá stavbu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím,
- h) užívá jednoduchou stavbu v rozporu s povolením stavebního úřadu nebo užívá jednoduchou stavbu v rozporu s rozhodnutím o změně v užívání podle § 260,
- i) užívá stavbu v rozporu s povolením předčasného užívání podle § 252,
- j) provede zkušební provoz bez rozhodnutí podle § 253,
- k) provede zkušební provoz v rozporu s rozhodnutím podle § 253,
- l) v rozporu s § 263 odst. 1 odstraní stavbu, která podléhá povolení, bez povolení odstranění stavby,
- m) v rozporu s § 263 odst. 1 odstraní stavbu, která obsahuje azbest, bez povolení odstranění stavby, nebo
- n) odstraní stavbu v rozporu s povolením odstranění stavby nebo rozhodnutím o nařízení odstranění stavby.

(2) Přestupku se dopustí ten, kdo poruší zakazující opatření podle § 310 nebo neplní uložená opatření k nápravě podle § 311.

(3) Za přestupek lze uložit pokutu

- a) do 400 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. c), nebo d) ,
- b) do 1 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. f), g), h), i), j), l), n), nebo k), nebo odstavce 2,
- c) do 2 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a), b) e), nebo m) nebo
- d) do 4 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a) nebo b), jestliže se jedná o záměr ve zvláště chráněném území podle zákona o ochraně přírody a krajiny, v ochranném pásmu, na nezastavitelném pozemku, v nezastavěném území, o záměr EIA nebo o záměr vyžadující vydání integrovaného povolení.

## § 319

### **Přestupky vybraných osob**

(1) Stavebník se dopustí přestupku tím, že

- a) poruší některou z povinností podle § 163 odst. 1 a 2 nebo podle § 164 odst. 1 až 3,
- b) poruší některou z povinností v souvislosti s nálezem podle § 282 odst. 1 nebo 2, nebo
- c) nesplní oznamovací povinnost podle § 279 odst. 3.

- (2) Zhotovitel se dopustí přestupku tím, že
- a) provede nebo odstraní stavbu v rozporu § 167 odst. 2 písm. a),
  - b) poruší některou z povinností podle § 167 odst. 1 nebo § 167 odst. 2 písm. b) nebo c), nebo
  - c) v rozporu s § 167 odst. 2 písm. d) nevede stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.
- (3) Vlastník stavby nebo zařízení se dopustí přestupku tím, že poruší některou z povinností podle § 173 písm. a) až d).
- (4) Vlastník technické nebo dopravní infrastruktury nebo provozovatel staveb a zařízení, z jejichž provozu vznikají omezení v území podle jiného právního předpisu, se dopustí přestupku tím, že nesplní povinnost podle § 62 odst. 2 písm. b) nebo c).
- (5) Vlastník technické infrastruktury se dopustí přestupku tím, že nesplní některou z povinností podle § 174 písm. a) nebo b) nebo § 186 odst. 1.
- (6) Zhotovitel, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, dozor projektanta, technický dozor stavebníka, stavebník, autorizovaný inspektor nebo vlastník stavby se dopustí přestupku tím, že poruší oznamovací povinnost podle § 175.
- (7) Za přestupek lze uložit pokutu
- a) do 400 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. a), nebo c), nebo odstavce 2 písm. c) anebo odstavců 3 až 6,
  - b) do 1 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 2 písm. b),
  - c) do 2 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 1 písm. b) nebo odstavce 2 písm. a), nebo
  - d) do 4 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle odstavce 2 písm. a), jestliže jde 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.

## § 320

### **Přestupky fyzických osob**

- (1) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že v rozporu s § 157 provádí vybrané činnosti ve výstavbě bez oprávnění podle autorizačního zákona.
- (2) Fyzická osoba se jako stavbyvedoucí dopustí přestupku tím, že poruší některou z povinností podle § 168.
- (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 § 169.
- (4) Fyzická osoba se jako projektant územně plánovací dokumentace dopustí přestupku tím, že neodevzdá vybrané části územně plánovací dokumentace v jednotném standardu podle § 165 odst. 6.
- (5) Za přestupek podle odstavců 1 až 4 lze uložit pokutu do 400 000 Kč.



## § 321

### **Společná ustanovení**

- (1) Přestupky podle tohoto zákona projednává stavební úřad příslušný podle § 28 až 34.
- (2) Stavbou se pro účely této části rozumí též terénní úprava.

## ČÁST JEDENÁCTÁ

### **SOUDNÍ PŘEZKUM**

## § 322

### **Postavení stavebníka a vlastníka stavby**

Není-li stavebník nebo vlastník stavby v řízení o žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu žalobcem, je osobou zúčastněnou na řízení.

## § 323

### **Lhůta pro podání žaloby**

- (1) Žalobu proti rozhodnutí stavebního úřadu, s výjimkou rozhodnutí o přestupku, lze podat do 1 měsíce poté, kdy bylo rozhodnutí žalobci oznámeno.
- (2) Rozšířit žalobu na dosud nenapadené výroky nebo ji rozšířit o další žalobní body může žalobce jen ve lhůtě 2 měsíců poté, kdy mu bylo rozhodnutí oznámeno.

## § 324

### **Nepřípustnost**

- (1) Žaloba proti rozhodnutí stavebního úřadu je nepřípustná, 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, které bylo vydáno v řízení zahájeném z moci úřední, anebo kterým byla povolena stavba podléhající posouzení vlivů na životní prostředí.
- (2) Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části je také nepřípustný, obsahuje-li pouze důvody, které navrhovatel neuplatnil v řízení o vydání opatření obecné povahy, ač tak učinit mohl; to neplatí, jde-li o opatření obecné povahy podléhající posouzení vlivů na životní prostředí.

## § 325

### **Rozhodnutí o žalobě**

- (1) Nebrání-li tomu vady napadeného rozhodnutí nebo řízení, které předcházelo jeho vydání, přezkoumá soud všechny přípustné žalobní body.
- (2) Je-li žaloba důvodná, bez dalšího dokazování je zcela zřejmé, jak by v případě jeho zrušení a vrácení stavebnímu úřadu k dalšímu řízení musel stavební úřad rozhodnout a navrhl-li takový postup žalobce nebo osoba zúčastněná na řízení, může soud rozsudkem napadené rozhodnutí změnit.
- (3) Proti částem rozhodnutí stavebního úřadu, která byla změněna rozsudkem, není přípustné vést přezkumné řízení podle správního řádu. Obnova řízení podle správního řádu je přípustná pouze tehdy, bylo-li rozhodnutí stavebního úřadu dosaženo trestným činem.

## § 326

### **Přezkum územního rozvojového plánu**

K řízení o zrušení územního rozvojového plánu nebo jeho části je příslušný Nejvyšší správní soud.

## ČÁST DVANÁCTÁ

### **USTANOVENÍ SPOLEČNÁ, PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ**

#### Hlava I

#### **Společná ustanovení**

### § 327

#### **Vztah ke správnímu řádu**

(1) K přezkumu opatření obecné povahy podle správního řádu vydaného orgány obce je příslušný krajský úřad. K přezkumu opatření obecné povahy podle správního řádu vydaného orgány kraje je příslušný Nejvyšší stavební úřad.

(2) Územně plánovací dokumentaci nelze změnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu.

(3) Územní rozvojový plán nelze přezkoumat v přezkumném řízení podle správního řádu.

#### Hlava II

#### **Přechodná ustanovení**

#### Díl 1

#### **Přechodná ustanovení k úřadům a úředníkům**

### § 328

(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 nebo jmenovaných na služební nebo pracovní místo v ministerstvech a jiných správních úřadech a zajišťujících podle dosavadních právních 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 v ministerstvech a jiných správních úřadech v převážujícím rozsahu výkon úkolů a činností, které nespadají do působnosti Nejvyššího stavebního úřadu podle tohoto nebo jiného zákona. Přechodem státních zaměstnanců ve služebním poměru na dobu neurčitou podle tohoto odstavce platí, že úspěšně vykonali úřednickou zkoušku pro příslušný obor státní služby, v němž budou úkoly a činnosti vykonávat u Nejvyššího stavebního úřadu.

(2) Na Specializovaný stavební úřad přechází výkon práv a povinností ze služebního poměru a z pracovněprávních vztahů státních zaměstnanců a zaměstnanců v pracovním poměru, zařazených nebo jmenovaných na služební nebo pracovní místo v ministerstvech a jiných správních úřadech a zajišťujících podle dosavadních právních předpisů výkon úkolů a činností spadajících podle tohoto nebo jiného zákona do působnosti Specializovaného stavebního úřadu. Na tento přechod se odstavec 1 použije obdobně.

(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 písemná dohoda mezi Nejvyšším stavebním úřadem, zaměstnancem a územním samosprávným celkem.

(5) Návrh první systemizace služebních míst a první systemizace pracovních míst v Nejvyšším stavebním úřadu předloží předseda Nejvyššího stavebního úřadu Ministerstvu vnitra do 60 dnů ode dne jeho jmenování. První systemizace služebních míst a první systemizace pracovních míst ve Specializovaném stavebním úřadu se stanoví s účinností od 1. července 2023.

(6) Předseda Nejvyššího stavebního úřadu vyhlásí do 31. října 2022 výběrové řízení na služební místo ředitele Specializovaného stavebního úřadu. K výběrovému řízení podle věty první se mohou přihlásit dosavadní zaměstnanci krajů, kteří jsou vedoucími zaměstnanci stojícími v čele organizačních útvarů krajských úřadů a Magistrátu hlavního města Prahy, do jejichž působnosti náleží činnosti, které přecházejí do působnosti Specializovaného stavebního úřadu podle tohoto nebo jiného zákona, a státní zaměstnanci ve služebním poměru na dobu neurčitou, kteří vykonávají státní službu v oboru státní služby, který je stanoven pro služební místo představeného, které má být obsazeno.

## § 329

(1) 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 právních 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.

(2) Podmínkou přechodu práv a povinností z pracovního poměru zaměstnanců podle odstavce 1 je předchozí písemná dohoda mezi zaměstnancem a dotčenými obcemi.

(3) 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.

## § 330

(1) Ministerstvo pro místní rozvoj předá informační systémy stavební správy Nejvyššímu stavebnímu úřadu nejpozději ke dni 1. července 2023, do té doby vykonává jejich správu.

(2) Při provedení spisové rozluky v souvislosti s činnostmi, které přecházejí na orgány státní stavební správy podle tohoto nebo jiného 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 podle dosavadních předpisů do 1. srpna 2023, s výjimkou jiných stavebních úřadů.

(3) 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 užíván výhradně k zajišťování úkolů a činností, které přecházejí podle tohoto nebo jiného zákona na orgány státní stavební správy.

(4) 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**

#### § 331

##### **Obecná ustanovení**

(1) Ústav územního rozvoje zřízený podle zákona č. 183/2006 Sb. se považuje za Ústav územního rozvoje zřízený podle tohoto zákona.

(2) Bylo-li 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 oprávněného zástupce.

(3) Výjimka z kvalifikačních požadavků vzdělání udělená podle dosavadních právních předpisů se považuje za výjimku z kvalifikačních požadavků vzdělání udělenou podle tohoto zákona.

(4) Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti splňuje státní zaměstnanec nebo úředník, který vykonává ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona územně plánovací činnost na ministerstvu nebo úřadu územního plánování a má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu vydané přede dnem 1. ledna 2007.

(5) Seznam oprávněných investorů, který vede příslušný krajský úřad podle § 23a zákona č. 183/2006 Sb., se považuje za seznam oprávněných investorů podle tohoto zákona. Nejvyšší stavební úřad ve spolupráci s příslušným krajským úřadem a Magistrátem hlavního města Prahy zajistí zveřejnění seznamu oprávněných investorů na národním geoportálu územního plánování do 6 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

#### § 332

##### **Územně plánovací podklady**

(1) Územně analytické podklady pořízené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se považují za územně analytické podklady podle tohoto zákona.

(2) Území vymezená Ministerstvem obrany nebo Ministerstvem vnitra podle dřívějších právních předpisů v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se považují za vymezená území podle tohoto zákona do doby jejich nového vymezení postupem podle § 35.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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 ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona a činí 5 let.

(6) Činnosti při pořizování územně plánovacích podkladů ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

### § 333

#### **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, byl-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 a je závazná pro rozhodování v území.

(2) Bylo-li zahájeno pořizování aktualizace politiky územního rozvoje přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, Ministerstvo pro místní rozvoj pořizování této aktualizace ukončí a předloží 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.

### § 334

#### **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 jde 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 § 39, ani nejsou přezkoumatelné podle správního řádu nebo soudního řádu správního.

### § 335

#### **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 ustanoveními tohoto zákona o obsahu zásad územního rozvoje 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.

### § 336

#### **Územní plán a regulační plán**

(1) Územní plány vydané podle dosavadních právních předpisů se považují za územní plány podle tohoto zákona.

(2) Regulační plány vydané od 1. ledna 2007 do dne nabytí účinnosti tohoto zákona se považují za regulační plány vydané podle tohoto zákona.

(3) Při nejbližší změně regulačních plánů, 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.

(4) Regulační plán pořizený na žádost přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se po dobu jeho platnosti, nejdéle však do 31. prosince 2025, považuje za regulační plán vydaný podle tohoto zákona. Jeho změny lze pořizovat pouze na podnět toho, komu přísluší vykonávat práva z něj vyplývající.

### § 337

#### **Územně plánovací dokumentace schválené 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 nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však 31. prosince 2025. Obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část této územně plánovací dokumentace, se považují za opatření obecné povahy, které je závazné pro navazující územně plánovací dokumentaci a pro rozhodování v území. Části územně plánovací dokumentace schválené přede dnem 1. ledna 2007, které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí.

(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. Pro vydání opatření obecné povahy podle věty první se použije § 113 odst. 2 až 6 obdobně.

(3) U územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu, byly-li schváleny 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, byly-li schváleny přede dnem 1. ledna 2007, nelze upravit podle § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. 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.

## § 338

### **Pořizování územně plánovací dokumentace**

(1) Činnosti při pořizování územně plánovací dokumentace ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

(2) Bylo-li 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 nebo změny, považují se tyto pokyny za zadání změny podle tohoto zákona; požadavky obsažené v pokynech, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí.

(3) Bylo-li 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 zadání změny podle tohoto zákona; požadavky, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí.

(4) Zadání územně plánovací dokumentace nebo její změny, schválené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se považuje za zadání územně plánovací dokumentace nebo její změny podle tohoto zákona; požadavky, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí.

(5) Obsah změny územně plánovací dokumentace obce schválený zastupitelstvem obce současně s rozhodnutím o pořízení její změny zkráceným postupem přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se považuje za zadání změny podle tohoto zákona; požadavky, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí.

(6) Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno zpracování územně plánovací dokumentace, povinnost zpracování v jednotném standardu se na ni nepoužije. Změny územně plánovací dokumentace se zpracovávají v jednotném standardu pouze u dokumentace, která již je vyhotovena v jednotném standardu, nerozhodne-li se pořizovatel jinak. Úplné znění územně plánovací dokumentace se zpracuje v jednotném standardu do 31. ledna 2028.

(7) Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno projednávání návrhu územního rozvojového plánu, jeho aktualizace, nebo aktualizace zásad územního

rozvoje, dokončí se podle dosavadních právních předpisů, nerozhodne-li se pořizovatel využít po další postup tento zákon.

(8) Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno zpracování návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se pořizování podle dosavadních právních předpisů, nerozhodne-li se pořizovatel využít po další postup tento zákon.

(9) Námitky uplatněné k návrhu územně plánovací dokumentace podle dosavadních právních předpisů se považují za připomínky.

## § 339

### **Nepoužití některých částí územně plánovací dokumentace**

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.

## § 340

### **Zastavěné území**

(1) 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 nabytí účinnosti 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 územní plán, úřad územního plánování vyhodnotí a v případě potřeby pořídí a vydá jeho změnu podle § 121 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.

## § 341

### **Územní opatření**

(1) Stavební uzávěry vydané podle zákona č. 50/1976 Sb., z důvodu zamezení možnosti ztížení nebo znemožnění budoucího využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti tohoto ustanovení.

(2) Stavební uzávěry vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, nejde-li o stavební uzávěry podle odstavce 1, prověří příslušný úřad územního plánování z hlediska jejich aktuálnosti a souladu s požadavky tohoto zákona nejpozději do 2 let ode dne nabytí jeho



účinnosti a informaci o prověření vloží do národního geoportálu územního plánování, jinak pozbývají platnosti; nejsou-li splněny požadavky na aktuálnost a soulad s tímto zákonem a neuplynula-li lhůta 2 let, postupuje se podle § 123 odst. 4. Ustanovení § 123 odst. 3 se na stavební uzávěry vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona použije 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) Výjimku z omezení nebo zákazu stavební činnosti podle § 99 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., povoluje po dni nabytí účinnosti tohoto zákona úřad územního plánování postupem podle § 129.

(5) 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 § 123 odst. 3 se použije obdobně.

## § 342

### Úprava vztahů k území

(1) Plánovací smlouvy uzavřené podle zákona č. 183/2006 Sb. se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

(2) Předkupní právo vymezené v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních právních předpisů zaniká účinností změny územního plánu, kterou bylo jeho vymezení vypuštěno nebo nahrazeno vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, nejpozději však uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Po zániku předkupního práva zajistí osoba oprávněná z předkupního práva jeho výmaz z katastru nemovitostí. Listinou, na jejímž základě má být právo z katastru nemovitostí vymazáno, je potvrzení o zániku práva podle katastrální vyhlášky.

(3) Dohody o parcelaci uzavřené podle dosavadních právních předpisů zůstávají v platnosti a lze je měnit nebo zrušit jen se souhlasem všech, kterým přísluší vykonávat práva a povinnosti z dohody vyplývající.

## § 343

### Řízení o návrhu na zrušení opatření obecného povahy nebo jeho části

Řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

## Díl 3

### Přechodné ustanovení k dokumentacím a projektovým dokumentacím

## § 344

(1) Jako součást žádosti o povolení stavby nebo o rámcové povolení podané do 30. června 2026 lze namísto projektové dokumentace zpracované podle tohoto zákona předložit i dokumentaci zpracovanou podle dosavadních právních předpisů, jde-li o

a) projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro ohlášení stavby,

b) dokumentaci pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, doplněnou o architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení zpracované podle prováděcího právního předpisu k tomuto zákonu,

c) projektovou dokumentaci pro vydání stavebního povolení nebo dokumentaci pro vydání společného povolení, nebo

d) dokumentaci pro vydání společného povolení, kterým se umísťuje a povoluje stavba dopravní infrastruktury podle liniového zákona, zpracovanou v omezeném rozsahu.

(2) Jako součást žádosti o povolení změny využití území podané do 30. června 2026 lze namísto projektové dokumentace zpracované podle tohoto zákona také předložit dokumentaci pro vydání rozhodnutí o změně využití území zpracovanou podle dosavadních právních předpisů.

(3) Bude-li provádění stavby zahájeno do 30. června 2026, lze jako dokumentaci pro provádění stavby podle tohoto zákona použít dokumentaci pro provádění stavby zpracovanou podle dosavadních právních předpisů.

(4) Jako součást žádosti o povolení odstranění stavby podané do 30. června 2026 lze namísto projektové dokumentace zpracované podle tohoto zákona předložit také dokumentaci bouracích prací zpracovanou podle dosavadních právních předpisů.

#### Díl 4

### **Přechodná ustanovení ke stavebnímu řádu**

#### § 345

(1) Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů. Kolaudace staveb povolených nebo ohlášených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se provede podle dosavadních právních předpisů, nepožádá-li stavebník o její provedení podle tohoto zákona.

(2) Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí stavební úřad, který byl příslušným k vedení řízení nebo provedení postupu v dané věci přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

(3) Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, které se týkají záměrů, u nichž není vyžadováno povolení záměru, jiné rozhodnutí nebo úkon podle tohoto zákona, stavební úřad usnesením zastaví; proti tomuto usnesení se nelze odvolat.

(4) Na základě žádosti stavebníka podané do 3 měsíců ode dne účinnosti tohoto zákona dokončí stavební úřad řízení nebo postup, které byly zahájeny přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, podle tohoto zákona. Podle věty první nelze postupovat, pokud bylo vydáno rozhodnutí ve věci. O možnosti podání žádosti podle věty první stavební úřad stavebníka poučí bezodkladně po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

(5) Pokud stavební úřad postupuje podle odstavce 4 věty první, vyzve stavebníka, aby doplnil žádost nebo jiné obdobné podání tak, aby žádost nebo jiné obdobné podání odpovídalo požadavkům tohoto zákona; za tímto účelem poskytne stavebníkovi potřebnou lhůtu a součinnost. O dokončení řízení nebo postupu podle tohoto zákona stavební úřad vyrozumí jeho účastníky. Lhůty pro vydání rozhodnutí podle tohoto zákona počínají běžet dnem doplnění podle předchozí věty.

(6) 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.

(7) Účinný společný územní souhlas, souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, pravomocné stavební povolení, společné povolení, společné povolení s posouzením vlivů na životní prostředí, oznámení s certifikátem stavebního inspektora stavebního záměru, a účinná veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení a účinná veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební územní rozhodnutí a stavební povolení se považují za povolení záměru podle tohoto zákona.

(8) 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.

(9) Závazná stanoviska, stanoviska, souhlasy, popřípadě 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.

(10) Pravomocné rozhodnutí o umístění souboru staveb v areálu jaderného zařízení se považuje za rámcové povolení podle tohoto zákona.

(11) Kolaudační souhlas se považuje za kolaudační rozhodnutí podle tohoto zákona.

(12) Žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění souboru staveb v areálu jaderného zařízení se považuje za žádost o vydání rámcového povolení podle tohoto zákona.

## § 346

### Soudní řízení

Soudní řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

## Díl 4

## § 347

### Přechodná ustanovení k § 28

(1) V první vyhlášce vydané podle § 28 stanoví Nejvyšší stavební úřad obecní stavební úřady podle § 28 odst. 4 písm. a) a správní obvody obecních stavebních úřadů podle § 28 odst. 4 písm. b) tak, aby obecními stavebními úřady podle § 28 odst. 4 písm. b) byly obecní úřady, které vykonávaly ke dni 31. prosince 2020 působnost stavebního úřadu, a

a) které splňují alespoň jednu z těchto podmínek:

1. počet obyvatel správního obvodu stavebního úřadu byl ke dni 31. prosince 2020 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 2019 více než 236 úkonů podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2019, stanovených v odstavci 2, nebo

b) je jich zapotřebí vedle obecních stavebních úřadů stanovených na základě podmínek podle písmene a) 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. a) bodu 3 jsou

a) územní rozhodnutí podle § 92 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2019,

b) společné povolení, kterým se stavba umísťuje a povoluje, podle § 94j až § 94p zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2019,

c) společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru podle § 96a zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2019,

d) souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru podle § 106 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2019,

e) povolení změny stavby před jejím dokončením podle § 118 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2019,

f) výzva o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, popřípadě orientačního podle § 121 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2019,

g) kolaudační souhlas podle § 122 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2019,

h) kolaudační rozhodnutí podle § 122a zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2019,

i) ověření dokumentace skutečného provedení stavby podle § 125 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2019,

j) rozhodnutí o dodatečném povolení stavby podle § 129 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném ke dni 31. prosince 2019,

k) 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 2019.

### Hlava III Zmocňovací ustanovení

#### § 348

(1) Nejvyšší stavební úřad vydá vyhlášky k provedení § 13 písm. i) a m), § 28 odst. 4 písm. b) a § 28 odst. 5, § 58 odst. 4, § 61 odst. 3, § 63 odst. 1, § 65 odst. 3, § 86 odst. 4, § 108 odst. 4, § 153 odst. 1, § 156 odst. 2, § 161 odst. 6, § 163 odst. 2 písm. d), § 172, § 175 odst. 2, § 178 odst. 2, § 243 odst. 5, § 283 odst. 5, § 284 odst. 3, § 285 odst. 7, § 286 odst. 3, § 287 odst. 4, § 289 odst. 3, § 294, § 301 odst. 4 a § 308 odst. 5.

(2) Hlavní město Praha, statutární město Brno a statutární město Ostrava mohou v přenesené působnosti vydat nařízení k provedení § 153 odst. 2.

#### Hlava IV **Závěrečné ustanovení**

##### § 349

Zrušují se:

1. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
2. Zákon č. 68/2007 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
3. Zákon 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 Sbírce 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 Sb., 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 č. 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.

## ČÁST TŘINÁCTÁ

### ÚČINNOST

## § 350

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. července 2023, s výjimkou ustanovení

- a) § 35, § 334, § 337, § 339 a § 341 odst. 1, která nabývají účinnosti dnem následujícím po dni jeho vyhlášení,
- b) § 15 odst. 1 a odst. 3 až 6, § 328 odst. 1 a 5 a § 330 odst. 1, která nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2022,
- c) § 328 odst. 6, který nabývá účinnosti dnem 1. října 2022, a
- d) § 16 odst. 1 a odst. 3 až 6, a § 328 odst. 2, která nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2023.



## Drobné stavby

(1) Drobnými stavbami jsou

a) stavby nebo zařízení a jejich údržba, a to

1. stavba do 25 m<sup>2</sup> 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, nejde 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 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky bez podsklepení nebo bazén do 40 m<sup>2</sup> 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 nebo v zastavitelné ploše,
4. dočasné stavby bez podsklepení nebo zařízení, která slouží ke kulturním, společenským nebo sportovním účelům, přenosná prodejní zařízení anebo stánky, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů,
5. reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup> 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. výměna vedení a sítí technické infrastruktury, pokud dochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma, bez rozšíření jeho stávajícího rozsahu, výměna vedení a změna hranice stávajícího ochranného a bezpečnostního pásma se dotýká pouze pozemků dotčených stávajícím vedením a stávajícím ochranným nebo bezpečnostním pásmem a pro umístění výměny vedení mimo stávající trasu je s vlastníkem uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene,
10. povrchové rozvody nebo odvody vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla,
11. přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky,
12. podpěrné konstrukce dopravního značení a zařízení pro provozní informace na pozemních komunikacích, nejde-li se o portálové konstrukce,

13. sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovité věci<sup>61)</sup>,
  14. nástupní ostrůvky hromadné veřejné dopravy a přejezdy přes chodníky,
  15. propustky na neveřejných účelových komunikacích,
  16. stavby mostních vah,
  17. signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely a body seismické monitorovací sítě,
  18. stožáry pro vlajky do výšky 8 m,
  19. antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení do celkové výšky 8 m, umístované samostatně na pozemku nebo na budovách,
  20. běžný dobíjecí bod<sup>62)</sup>,
  21. stavby obnovitelných zdrojů energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW, vyjma záměrů povolovaných jiným stavebním úřadem,
- b) součásti a příslušenství 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 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 určené 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,

---

<sup>61)</sup> § 10 zákona č. 13/1997 Sb.

<sup>62)</sup> § 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.

8. stavební úpravy vozovek a krajnic v rozsahu běžné a souvislé údržby<sup>63)</sup>,
- g) udržovací práce nebo stavební úpravy staveb dráhy, a to
1. odvodnění nástupišť, přejezdů nebo tunelů,
  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 protikorozi 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, s výjimkou staveb podle odstavce 1 písm. a) bodu 8 a 9,
- j) výměna vedení a sítí technické infrastruktury, nejde-li o výměnu sítí technické infrastruktury podle odstavce 1 písm. a) bodu 8 a 9,
- k) důlní díla a důlní stavby pod povrchem, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů,
- l) záměry EIA.

CELEX: 32018L2001

---

<sup>63)</sup> Vyhláška č.104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozeních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

**Jednoduché stavby**

(1) Jednoduchými stavbami jsou stavby nebo zařízení a terénní úpravy, 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 m<sup>2</sup> 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 a stavby pro reklamu,
- 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 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 7 m výšky o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, pokud nejde o stavby pro hospodářská zvířata anebo stavby, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek jako sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv a jiné,
- g) stavby pro hospodářská zvířata do 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup>, které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,
- n) stavby zařízení stavenišť.

(2) Dále se pro účely tohoto zákona jednoduchými stavbami rozumí

- a) součásti a příslušenství 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 příloze č. 1,
- d) stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby a nemění se její vzhled,
- e) větší změny dokončené budovy podle jiného právního předpisu s celkovou energeticky vztažnou plochou větší než 350 m<sup>2</sup>,

- f) terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1000 m<sup>2</sup> na pozemcích, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady,
- g) terénní úpravy sloužící k zadržování vody v krajině do 1,5 m hloubky o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 20 000 m<sup>2</sup> v nezastavěném území, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací,
- h) změny druhu pozemku a způsobu využití pozemků o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1000 m<sup>2</sup>

(3) Za jednoduché stavby se nepovažují

- a) stavby skladů hořlavých látek, pyrotechnických výrobků, střeliva, munice a výbušnin,
- b) stavby pro civilní obranu a požární ochranu,
- c) stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení,
- d) sklady a skládky nebezpečných odpadů,
- e) stavby důležité pro obranu a bezpečnost státu,
- f) stavby vodních děl neuvedené v odstavci 1 a 2 nebo v příloze č. 1
- g) záměry EIA.

CELEX: 32018L2001

### Vyhrazené stavby

Vyhrazenými stavbami jsou

- a) stavby dálnic,
- b) stavby drah,
- c) letecké stavby,
- d) stavby vodních nádrží s celkovým objemem nad 1 000 000 m<sup>3</sup> nebo s výškou vzduší nad 10 m ode dna základové výpusti,
- e) stavby a zařízení přenosové soustavy,
- f) výroby elektřiny o celkovém instalovaném výkonu 100 MW a více,
- g) stavby a zařízení přepravní soustavy,
- h) zásobníky plynu,
- i) stavby a zařízení ropovodů a produktovodů<sup>64)</sup>, včetně skladovacích zařízení, která jsou součástí technické infrastruktury ropovodů nebo produktovodů,
- j) stavby k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely,
- k) stavby související s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících výlučně přírodní radionuklidy,
- l) stavby v areálu jaderného zařízení,
- m) stavby určené k nakládání s výbušninami,
- n) stavby, které mají sloužit otvírce, přípravě a dobývání ložisek, jakož i úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, a úložná místa pro těžební odpad.

---

<sup>64)</sup> 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 plánovací dokumentace 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 oblastí<sup>65</sup>).
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. Vztah posuzované územně plánovací dokumentace k cílům ochrany životního prostředí přijatým na mezistátní, unijní a 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 jejich ochranná pásma, evropsky významné lokality 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

<sup>65</sup> 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 unijní úrovni do posuzované územně plánovací dokumentace a jejich zohlednění při výběru řešení, včetně případného výběru nejvhodnější varianty.
10. Vyhodnocení možných přeshraničních vlivů územně plánovací dokumentace na životní prostředí.
11. Souhrnné vypořádání požadavků uplatněných ve stanovisku příslušného úřadu k návrhu zadání nebo k návrhu zadání změny územně plánovací dokumentace.
12. Návrh ukazatelů pro sledování vlivu posuzované územně plánovací dokumentace na životní prostředí.
13. Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí.
14. Netechnické shrnutí výše uvedených údajů.

CELEX: 32001L0042



## Obsah a struktura územního rozvojového plánu

### I. Územní rozvojový plán

- (1) Textová část územního rozvojového plánu obsahuje
  - 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 zastavitelných ploch a koridorů a stanovení účelu a požadavků na jejich využití, popřípadě podmínek pro rozhodování v nich,
  - d) vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability,
  - e) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci,
  - f) 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,
  - g) požadavky na řešení a koordinaci územně plánovací dokumentace krajů, popřípadě obcí a
  - h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.
- (2) Je-li to účelné, textová část územního rozvojového plánu dále obsahuje
  - a) vymezení územních rezerv,
  - b) vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií a
  - c) stanovení pořadí provádění změn v území.
- (3) Grafická část územního rozvojového plánu obsahuje
  - a) výkres koncepce rozvoje území České republiky, včetně sídelní struktury České republiky,
  - b) výkres rozvojových oblastí a rozvojových os a specifických oblastí,
  - c) výkres ploch a koridorů, včetně územního systému ekologické stability nadregionálního významu,
  - d) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
  - e) je-li to účelné, výkres vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, a
  - f) je-li to účelné, výkres pořadí provádění změn v území.
- (4) Výkresy grafické části se vydávají v měřítku 1 : 200 000 nebo 1 : 100 000 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 souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo obsahem změny,
  - e) 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) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
  - 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 další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
  - h) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty,
  - i) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované zastavitelné plochy a koridory a
  - j) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.
- (2) Součástí textové části odůvodnění je i posouzení 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 : 200 000 nebo 1 : 100 000 a
  - 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 nadmístních rozvojových oblastí a nadmístních rozvojových os,
  - c) zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v územním rozvojovém plánu a vymezení specifických oblastí nadmístního významu,
  - d) přebíraná věcná řešení územního rozvojového plánu, zejména zastavitelné plochy a koridory a, je-li to účelné, jejich zpřesnění,
  - e) vymezení zastavitelných ploch a koridorů nadmístního významu, včetně stanovení jejich účelu a požadavků na jejich využití,
  - f) vymezení ploch a koridorů regionálního územního systému ekologické stability a, je-li to účelné, zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability,
  - g) stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení,
  - h) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace,
  - i) stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí s přihlédnutím ke stanovené sídelní struktuře, a
  - j) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.
- (2) Je-li to účelné, textová část zásad územního rozvoje dále obsahuje
  - a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv,
  - b) vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií,
  - c) je-li to účelné, stanovení pořadí provádění změn v území.
- (3) 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 nadregionálního a regionálního významu,
  - c) výkres krajin, 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 a
  - f) je-li to účelné, výkres pořadí provádění změn v území.

- (4) Výkresy se vydávají v měřítku 1 : 50 000 nebo v odůvodněných případech 1 : 100 000. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech se vyznačí hranice řešeného území. V případě potřeby lze výkresy uvedené v odstavci 3 písm. a) a b) dále členit na samostatné výkresy nebo vybranou problematiku řešit samostatným výkresem v měřítku 1 : 25 000. Grafická část může být doplněna schématy.

## II. Odůvodnění zásad územního rozvoje

- (1) Textová část odůvodnění zásad územního rozvoje obsahuje zejména
- a) stručný popis postupu porízení 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 souladu s územním rozvojovým plánem,
  - 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) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
  - 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 další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
  - i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty,
  - j) výčet záležitostí týkajících se rozvoje území státu, které nejsou obsaženy v územním rozvojovém plánu, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
  - k) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory a
  - l) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.
- (2) Součástí textové části odůvodnění je i posouzení 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 a
  - 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 ploch pro asanaci,
  - h) kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena a
  - 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,
  - c) vymezení ploch a koridorů územních rezerv,
  - 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 staveb,
  - h) stanovení pořadí provádění změn v území,
  - i) stanovení vybraných územních požadavků odchylně od prováděcího právního předpisu podle § 86 odst. 4 a
  - j) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.
- (3) Grafická část územního plánu obsahuje
- 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 a
  8. části území obce, pro které jsou stanoveny územní požadavky odchylně od prováděcího právního předpisu.
- 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, hranici lokalit a hranici zastavěného území a
  9. je-li to účelné, vyznačení lokalit a zastavěného území.
- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- d) je-li to účelné, samostatný výkres územního plánu s prvky regulačního plánu a
- 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 souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací,
  - 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) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
  - 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 další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
  - i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty,
  - j) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,
  - k) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch,
  - l) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení,
  - m) odůvodnění stanovení územních požadavků odchylně od prováděcího právního předpisu podle § 86 odst. 4,
  - n) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa a
  - o) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.
- (2) Součástí textové části odůvodnění je i posouzení 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 a
  - 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,
  - d) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
  - e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu,
  - f) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
  - g) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a
  - 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 a
  - 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 a
  - 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 a
  - h) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.
- (2) Součástí textové části odůvodnění je i posouzení 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 a
  - c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 1 000 nebo 1 : 2 000.

# DŮVODOVÁ ZPRÁVA

## OBECNÁ ČÁST

### I. ÚVOD

Vláda v rámci sněmovních tisků č. 1008 a 1009 přestavila návrh nového stavebního zákona, který

- a) předpokládá **vznik soustavy nových úřadů**, a to jak na centrální, tak regionální úrovni, a v této souvislosti předpokládá také rozsáhlé přesuny v úředním aparátu,
- b) staví **samosprávy při pořizování územně plánovací dokumentace do podřízené role** vůči státní správě.

Předkladatelé tohoto komplexního pozměňovacího návrhu (dále jen „KPN“) se domnívají, že tyto změny by vedly k:

- a) **paralýze orgánů, které rozhodují v oblasti stavebního řízení, na dobu několika let**, a to díky stěhování úředníků, předávání běžících řízení a spisů a převodu běžících řízení pod procesy nového zákona, a ve výsledku tak ke zhoršení stavu na poli povolování staveb v České republice a potenciálně k paralýze českého stavebnictví,
- b) **zbytečným výdajům v řádech desítek miliard korun** na přesuny úředních osob a spisů do nových institucí, vybudování a materiální zabezpečení nových úřadů a jejich následný chod,
- c) **snížení transparentnosti rozhodování v oblasti výstavby**, kdy by v rámci rozhodnutí a dalších úkonů integrovaných stavebních úřadů nebylo pro účastníky možné zjistit původní stanoviska jednotlivých úředních osob jakožto odborníků hájících jednotlivé veřejné zájmy,
- d) **zásahu do práv samospráv**, snížení kvality územně plánovací dokumentace a tím ve výsledku **snížování kvality území z pohledu jeho obyvatel**.

Z toho důvodu předkladatelé předkládají tento KPN ke sněmovnímu tisku č. 1008. Předkladatelé naopak v tuto chvíli nepředkládají komplexní pozměňovací návrh ke sněmovnímu tisku č. 1009. Jakkoli jsou si předkladatelé plně vědomi nutnosti upravit prováděné změny právních předpisů ve sněmovním tisku č. 1009 podle změn navrhovaných v tomto KPN, s ohledem na konkurenci více komplexních pozměňovacích návrhů k tisku č. 1008 nepovažují za účelné komplexní změnu sněmovního tisku č. 1009 předkládat, dokud nejsou jasná stanoviska příslušných výborů resp., pléna poslanecké sněmovny ke komplexním pozměňovacím návrhům k tisku č. 1008.

### II. CÍLE KOMPLEXNÍHO POZMĚŇOVACÍHO NÁVRHU

Komplexní pozměňovací návrh sleduje následující cíle:

- a) zajistit možnost **povolení vč. všech vyjádření u jednoduché stavby do 60 dnů a u složitější do 120 dnů** od dokončení dokumentace a předání na stavební úřad (tj. o **30 až 60 dnů**

**rychleji než podle vládního návrhu)** – s jedním razítkem a bez nutnosti „obíhat“ jakékoli další úřady;

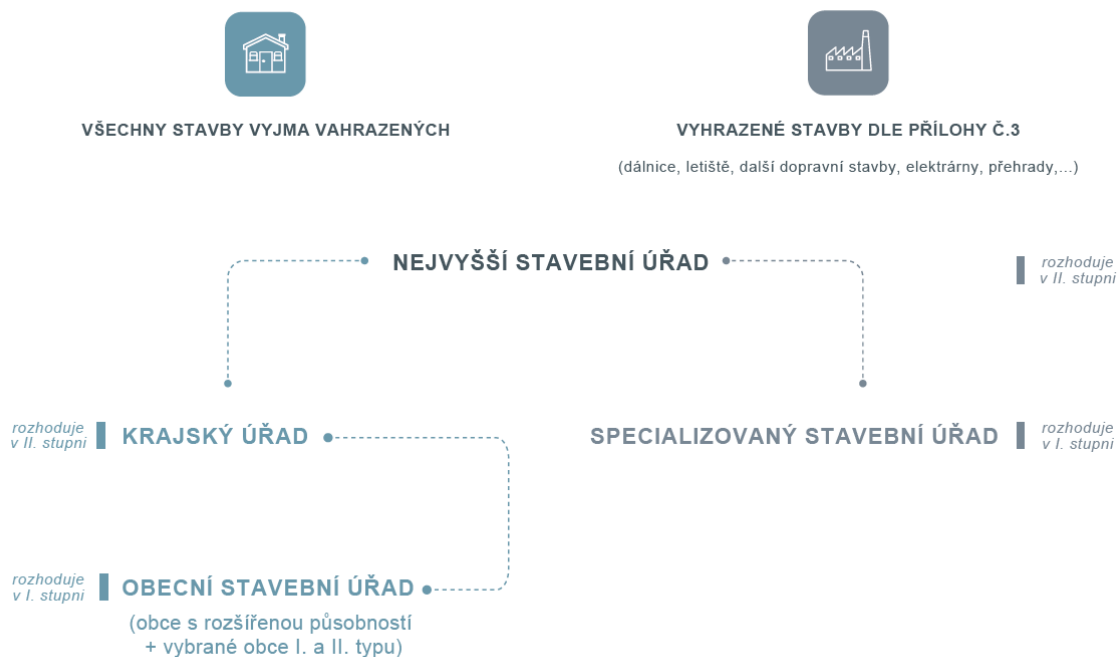
- b) **zabránit vzniku celé soustavy nových zbytečných úřadů hrazených z peněz daňových poplatníků;**
- c) **zvýšit transparentnost povolování staveb** oproti vládnímu návrhu stavebního zákona tím, že v rámci povolování jiných než vyhrazených staveb budou zachována vyjádření jednotlivých dotčených orgánů jakožto podklad pro rozhodování stavebního úřadu,
- d) vytvořit **plně digitální stavební řízení** a tím zjednodušit postup pro stavebníky, usnadnit účast veřejnosti a snížit zatížení úředních osob – žádost o povolení stavby včetně dokumentace předá všem dalším úřadům a vlastníkům sítí stavební úřad jedním úkonem v informačním systému;
- e) **zabránit paralýze českého stavebnictví na několik let** – díky zachování stávající struktury stavebních úřadů nebude až na výjimky nutný přechod úředních osob pod jiné instituce, nebudou se muset stěhovat a místo toho budou moct dál pracovat; rušíme pravidlo, podle kterého se v prvním půlroce po účinnosti prodlužují všechny lhůty na dvojnásobek;
- f) **posílit postavení samospráv v oblasti územního plánování** díky oprávnění zastupitelstev ukládat pořizovateli územně plánovací dokumentace závazné pokyny a zakotvení práva obcí a krajů pořizovat územně plánovací dokumentaci prostřednictvím jimi zřízených osob (tzv. městských a krajských urbanistů).

### III. SHRUTÍ NAVRHOVANÝCH ZMĚN

#### *Úřady a povolování staveb*

Dle KPN budou roli **prvostupňových stavebních úřadů** zastávat **obecní úřady obcí s rozšířenou působností** (obcí III. typu) a **vybraných obcí I. a II. typu**, určených vyhláškou. **Druhostupňovým** (odvolacím) stavebním úřadem bude **stávající krajský úřad** (§ 32). Tyto úřady budou mít v působnosti povolování veškerých staveb a záměrů s výjimkou tzv. staveb vyhrazených (dle Přílohy č. 3).

Vyhrazené stavby (dle Přílohy č. 3 – dálnice, letiště, další dopravní stavby, elektrárny, přehrady a další) bude (v souladu s vládním návrhem) podle KPN v prvním stupni povolovat **Specializovaný stavební úřad** (§ 31), pro jehož sídlo se navrhuje Praha. Odvolacím orgánem vůči němu bude **Nejvyšší stavební úřad jako ústřední orgán státní správy** (§ 30), pro jehož sídlo se navrhuje Ostrava. Nejvyšší stavební úřad bude zároveň nadřízeným orgánem krajských úřadů ve věcech povolování staveb a územního plánování.



Obrázek 1 – Schéma struktury stavebních úřadů

Stavební úřad bude dle KPN **zajišťovat veškerá vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů a vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury** (§ 192). V praxi je stavební úřad vyžádá jednou společnou akci v **informačním systému stavebního řízení**.

Podle vládního návrhu musí vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury stavebník doložit k žádosti a vlastník dopravní nebo technické infrastruktury na něj má lhůtu 30 dnů a ve složitých případech 60 dnů. Tím, že tato vyjádření obstará stavební úřad, se tak u jednoduchých záměrů proces povolování může **zrychlit až o 60 dnů**.

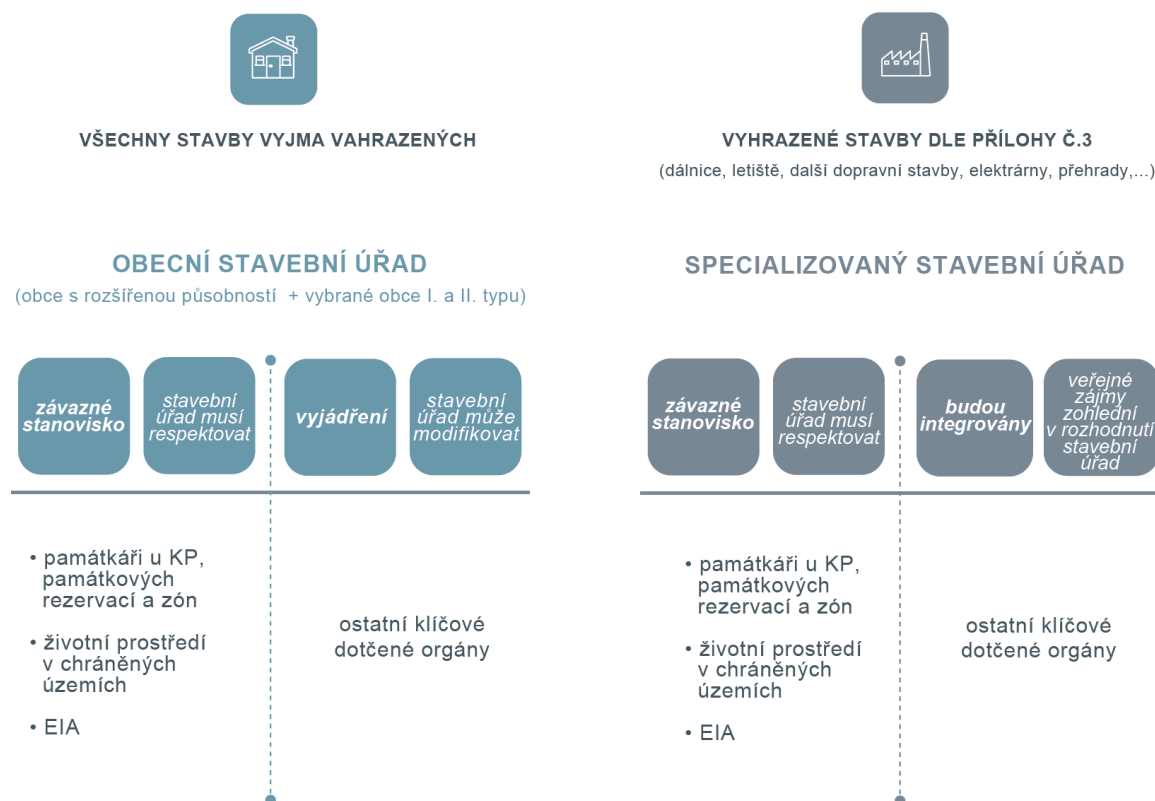
Stavebník přitom bude moci přes Portál stavebníka žádat od dotčených orgánů předběžné informace (§ 180) a obstarat si přes Portál stavebníka vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů a vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury v předstihu před podáním žádosti o povolení záměru (např. když bude připravovat komplexní záměr), ale nebude to jeho povinností.

Většina dotčených orgánů bude k záměru vydávat **vyjádření**, která bude stavební úřad zohledňovat, ale nebudou pro něj závazná – bude moci např. podmínky stanovené dotčeným orgánem upravit, aby byly (v kontextu podmínek jiných dotčených orgánů) proveditelné. **Závazná stanoviska**, která bude muset stavební úřad beze zbytku respektovat, zůstanou zachována pouze

- a) orgánům státní památkové péče u kulturních památek a v památkových rezervacích,
- b) Agentuře ochrany přírody a krajiny a správám národních parků ve zvláště chráněných územích,
- c) příslušným úřadům v rámci posouzení vlivů na životní prostředí (EIA).

Ve vztahu k vyhrazeným **stavbám v působnosti Specializovaného stavebního úřadu** budou vyjádření většiny dotčených orgánů nahrazena rozhodnutím Specializovaného stavebního úřadu – ten bude **ve vztahu k vyhrazeným stavbám dotčené orgány integrovat**. Závazná stanoviska v rozsahu podle předchozího odstavce budou zachována i u těchto staveb.

Úprava postavení dotčených orgánů bude předmětem samostatného pozměňovacího návrhu ke sněmovnímu tisku č. 1009.



Obrázek 2 - Schéma úkonů dotčených orgánů

K vypořádání konfliktních vyjádření a závazných stanovisek bude stavební úřad moci dle své úvahy nebo povinně na žádost stavebníka svolat **koordináčnÍ jednání stavebního úřadu, stavebníka, dotčených orgánů a obce**, na jejímž území má být záměr uskutečněn (§ 196). Dotčené orgány se budou moci jednání účastnit na dálku např. formou videokonference (§ 197 odst. 2). Podle výsledků koordinačního jednání stavební úřad zohlední obdržená vyjádření. Ty orgány, které vydávají závazné stanovisko, budou moci **po koordinačním jednání vydat nové závazné stanovisko** (§ 198 – např. změnit obsah podmínek nebo nesouhlas změnit na souhlas s podmínkami, které dotčený orgán dříve nevzal do úvahy jako možné).

Pokud stavební úřad vyjádření dotčeného orgánu ve svém rozhodnutí zohlední nevhodně a bude vážně ohrožen veřejný zájem, dotčený orgán bude moci **podat podnět nadřízenému stavebnímu úřadu** (krajskému úřadu) **k přezkumu rozhodnutí a právní účinky rozhodnutí budou o 15 dnů odloženy** (§ 210 odst. 2 a § 242 – v případě zahájení přezkumu se pak právní účinky odloží až do konce přezkumného řízení). Tím není dotčeno obecné oprávnění dotčeného orgánu podat podnět podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Pokud dotčený orgán vyjádření nebo závazné



Menší obce budou dále dle KPN moci **pořizovat územní plán pomocí odborných osob vykonávajících územně plánovací činnost** (tzv. oprávněných zástupců – § 49 a násl.) **za výrazně flexibilnějších podmínek** – nebude třeba povolení krajského úřadu, ale pouze oznámení s možností kontroly (§ 46). Sníží se tak závislost menších obcí na úřadech obcí s rozšířenou působností a zvýší se **svoboda samospráv poříditi si nezávisle svůj územní plán**.

Dále KPN umožňuje **pořizování změn územního plánu zkráceným postupem** s kratšími lhůtami (§ 111). Zkrácený postup bude možný v případě **vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a změnu stávající plochy v zastavěném území na plochu určenou k bydlení** (předpokladem bude, že plocha již byla určena k zastavění jiným druhem staveb). Samosprávy tak získají možnost flexibilně posilovat veřejnou infrastrukturu a revitalizovat stávající tzv. brownfields.

Jako alternativu k podmiňování záměrů uzavřením plánovací smlouvy bude moci obec zavést vyhláškou **poplatek z výstavby** (pro obce půjde o možnost, nikoli povinnost). Poplatek se bude vybírat z **dokončených staveb** na území obce nebo jeho vybrané části (ze všech druhů staveb nebo jen z určených druhů) podle jejich podlahové plochy a bude možné jej z rozpočtu obce **použít pouze na výstavbu, údržbu a provoz veřejné infrastruktury**. Pokud bude stavba podléhat poplatku, jeho uhrazení bude **podmínkou kolaudace**. Zavedení poplatku je předmětem samostatného pozměňovacího návrhu ke sněmovnímu tisku č. 1009.

## Digitalizace

KPN klade **větší důraz na digitalizaci**. Vedle výše zmíněné možnosti distanční účasti na koordinačním jednání tak činí např. zavedením **oprávnění vyžádat si předběžné informace od dotčených orgánů elektronicky prostřednictvím Portálu stavebníka** (§ 180) nebo **povinným předkládáním všech dokumentací pro povolení záměru v elektronické podobě** (vč. dokumentací, které může 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 - § 158 odst. 2).

Současně však zachovává **možnost listinné komunikace pro ty stavebníky, kteří elektronicky komunikovat nechtějí**. Na **elektronické dokumentace pro povolení záměru je možné v souladu s vládním návrhem odkazovat i v listinném podání** (§ 178 odst. 3), tj. elektronickou dokumentaci může do systému vložit projektant a stavebník následně může podat svou žádost listinnou formou. Stejně tak **s vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury bude možné komunikovat vedle portálu stavebníka též jinými formami vč. listinné** (§ 185).

## Vyvlastňování

S důrazem na soukromé vlastnictví jako klíčovou hodnotu KPN **omezujeme důvody pro vyvlastnění** za účelem výstavby pouze na dopravní a technickou infrastrukturu (§ 176). Dle KPN tak **nebude možné vyvlastňovat za účelem budování veřejných prostranství a občanské vybavenosti**. Současně KPN vypouští nejasná a neurčitá pravidla ohledně omezování vlastnických práv z důvodu ochranných pásem.

## Černé stavby

KPN zavádí oprávnění **stavebního úřadu nařídít odstranění nepovolené stavby**, pokud nepovolenou stavbu stavebník či vlastník dobrovolně neodstraní (268 odst. 4 a násl.). Protože odstraňování stavby představuje značnou zátěž pro rozpočet obce, bude odstranění hrazeno z rozpočtu **Nejvyšší stavebního úřadu** (stavební úřad bude muset získat jeho souhlas).

## Přechodná ustanovení

KPN stanoví, že **řízení zahájená podle stávajícího stavebního zákona se dokončí podle něj** (§ 345 odst. 1). Podle nového zákona poběží **pouze řízení, která byla zahájena po jeho účinnosti**. Stavebník bude moci do 3 měsíců od účinnosti v dosud nerozhodnuté věci **požádat o dokončení řízení podle nového zákona** (§ 345 odst. 4). U běžících řízení se také nebude měnit příslušný stavební úřad – dokončí je ten, který je zahájil (§ 345 odst. 1).

Díky kontinuitě stavebních úřadů není podle KPN třeba prodlužovat lhůty – KPN proto **ruší pravidlo, že by v prvním půlroce po účinnosti měly být lhůty pro vydání rozhodnutí dvojnásobné**.

## ZVLÁŠTNÍ ČÁST

### K § 1 odst. 2

Jde o zpřesnění a doplnění předmětu zákona s ohledem na jednotlivé části, které představují jednotlivé oblasti úpravy v rámci návrhu zákona jako celku.

### K § 2

Zpřesnění rozsahu vázanosti dotčených orgánů a stavebních úřadů v návaznosti na dále provedené změny způsobu vedení a zapojení do řízení podle stavebního řádu (vyjádření stavebního úřadu dle § 195). Vypuštěn pojem koordinované vyjádření – institut se ruší.

### K § 3

Zpřesnění rozsahu vázanosti dotčených orgánů a stavebních úřadů v návaznosti na dále provedené změny způsobu vedení a zapojení do řízení podle stavebního řádu. Vypuštěn pojem koordinované vyjádření – institut se ruší.

### K § 4 odst. 1

Doplnění pojmu „soubor staveb“ vzhledem k použití tohoto pojmu v § 5 odst. 3, který soubor staveb definuje jako související stavby v rámci jednoho záměru.

### K § 6



Legislativně technická úprava – uvedení do souladu pojmu „údržba“ s § 4 návrhu stavebního zákona.

### **K § 10 odst. 3**

Doplňují se produktovody jakožto součást sítí technické infrastruktury z toho důvodu, že produktovody jakožto specifická součást technické infrastruktury, nejsou zařaditelné do v odstavci jmenovaných kategorií.

### **K § 11**

V odstavci 1 se doplňuje, že za veřejně prospěšnou stavbu lze považovat nikoliv jen stavbu, ale také zařízení (dle ustanovení § 7 tohoto zákona).

V odstavci 2 se jedná o legislativně technickou úpravu tak, aby byla v zákoně užívána shodná terminologie.

### **K § 12**

V písm. k) se jedná o formulační úpravu, která vhodněji popisuje význam transformační plochy jakožto změnové plochy vymezované územním plánem, která má za cíl vytvoření zcela nového charakteru v daném území.

V písm. o) se jedná o upřesnění pojmu stavební proluka. Nezastavěný prostor může být určen k zastavění nejen povolením, ale případně i jinými nástroji dle tohoto zákona (zejména územně plánovací dokumentací).

V písm. t) se vypouští slovo „budov“, které v daném kontextu je zcela nadbytečné.

V písm. u) se jedná o zpřesnění odůvodnění provádění asanací.

### **K § 13**

V písm. b), c), f) se jedná o drobné formulační úpravy.

V písm. i), m) přidány odkazy na prováděcí předpisy k vymezení bytu a pobytové místnosti.

### **K § 14 písm. c)**

Doplnění definice pojmu „hlavní projektant“ souvisí s navrhovanými změnami (doplněním této osoby) v § 194 (vyrozumění o zahájení řízení), § 196 odst. 4 (vyrozumění o nařízení koordinačního jednání) § 210 odst. 5 (vyrozumění o vydání povolení), § 250 odst. 1 (vyrozumění o konání závěrečné kontrolní prohlídky) a v § 308 odst. 3 návrhu stavebního zákona (výzva k účasti při kontrole).

### **K § 15**

Úprava zřízení a místa sídla Nejvyššího stavebního úřadu. Původní § 15 vypuštěn pro legislativně technickou nevhodnost, jeho obsah je rozčleněn do § 15 a násl.

### **K § 16**

Úprava zřízení a místa sídla Specializovaného stavebního úřadu.

### **K § 18**

Jedná se pouze o uvedení výčtu všech kompetencí, které má vláda podle tohoto zákona jakožto schvalující orgán územního rozvojového plánu. Jde o analogickou úpravu k uvedení kompetencí zastupitelstva kraje a zastupitelstva obce.

Původní § 18 vypuštěn z důvodu vypuštění krajských stavebních úřadů z návrhu.

### **K § 20**

Legislativně technická úprava. V návaznosti na vymezení orgánů územního plánování v § 19 se přesouvá vymezení působnosti Ministerstva obrany do tohoto ustanovení z § 27.

### **K § 21 odst. 3**

Přidána kompetence krajského úřadu zajistit výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím tzv. krajského urbanisty (na žádost rady kraje).

### **K § 22**

Upraveny a rozšířeny kompetence rady kraje a zastupitelstva kraje při pořizování územně plánovací dokumentace. Především se doplňuje oprávnění rady kraje ukládat pořizovateli zásad územního rozvoje závazné pokyny ve smyslu § 48.

### **K § 23 odst. 2**

Přidána kompetence obecního úřadu zajistit výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím tzv. městského urbanisty.

### **K § 24**

Splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti obecního úřadu, který není úřadem územního plánování, není vázáno na souhlas krajského úřadu, ale na oznámení (odpovídající úprava je provedena v § 46).

### **K § 25**

Upraveny a rozšířeny kompetence rady obce a zastupitelstva obce při pořizování územně plánovací dokumentace. Především se doplňuje oprávnění rady kraje ukládat pořizovateli územního plánu či regulačního plánu závazné pokyny ve smyslu § 48.

### **K § 27**

Legislativně technická úprava. V návaznosti na vymezení orgánů územního plánování v § 19 se přesouvá vymezení působnosti Ministerstva obrany do tohoto ustanovení z § 27 do § 20. Do § 27 se z § 20 přesouvá zřízení a vymezení působnosti Ústavu územního rozvoje.

### **K § 28**

Doplněna působnost MHMP a odkaz na prováděcí předpis, který vymezí požadavky na organizační strukturu a materiální a technické vybavení obecních stavebních úřadů.

### **K § 29**

Doplněno, že opatřením k nápravě nelze zasahovat do probíhajícího správního řízení.

### **K § 30**

Legislativně technická úprava vyvolaná zachováním soustavy stavebních úřadů v přenesené působnosti.

### **K § 31**

Legislativně technická úprava vyvolaná zachováním soustavy stavebních úřadů v přenesené působnosti.

### **K § 32**

Legislativně technická úprava vyvolaná zachováním soustavy stavebních úřadů v přenesené působnosti. Současně je provedeno zúžení věcné příslušnosti krajských úřadů na odvolací řízení a kontrolu.

### **K § 33**

Provedena úprava rozsahu působnosti obecního stavebního úřadu.

### **K § 34**

Provedeno podrobnější vymezení příslušnosti jiných stavebních úřadů. Z odst. 3 jsou vyloučeny stavby pro účely bytové nebo rekreační shodně s odst. 2.

### **K § 38**

V písm. e) se vypouští dovětek „k umístování staveb pro bydlení, podnikání a využití trávení volného času“ jakožto nadbytečný. Je vždy úkolem konkrétního nástroje územního plánování (v tomto kontextu zejména územního plánu), resp. vzájemné součinnosti jeho pořizovatele, projektanta a schvalujícího orgánu, aby bylo navrženo nejvhodnější využití zastavěného území, a to včetně využití opuštěných a zanedbaných ploch. Není vhodné, aby zákon jednoznačně stanovoval, že u zanedbaných a opuštěných ploch musí vždy (nebo primárně) dojít k jejich novému využití pro bydlení, podnikání nebo trávení volného času, neboť tím by došlo k popření základních principů územního plánování. Vždy je nezbytné navrhnout takové řešení, které vyhovuje konkrétnímu území, je pro něj nejvhodnější, realizovatelné a odůvodnitelné.

V písm. f) se přidává požadavek zohledňovat podmínky pro dostupné bydlení (např. vymezením dostatečného rozsahu ploch pro bydlení za účelem přiměřené prevence převisu poptávky nad nabídkou bydlení v řešeném území).

V písm. p) provedeny legislativně technické úpravy k rozsahu podmínek.

Nové písm. r) stanovuje povinnost zohľadnit i základní hospodářské souvislosti v území.

#### **K § 40**

Upraven způsob posuzování charakteru území, které by nemělo být určeno stávající zástavbou (např. ve znehodnoceném území), ale vymezením v územně plánovací dokumentaci.

#### **K § 42 odst. 2**

Doplněn rozsah dokumentů zveřejňovaných v národním geoportálu územního plánování jejich pořizovateli s ohledem na jednotlivé výstupy procesů dle části třetí tohoto zákona.

#### **K § 43 odst. 1**

Doplnění subjektů, které musí splňovat kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti o městské a krajské urbanisty podle § 21 odst. 3 a § 23 odst. 2

#### **K § 44**

Upraven křížový odkaz na zákon č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

#### **K § 45**

Legislativně technické úpravy k činnostem pořizovatele.

#### **K § 46**

Provedena změna plnění podmínek obecního úřadu pro provádění územně plánovacích činností z povolení na ohlášení s možností přezkumu plnění těchto podmínek příslušným krajským úřadem. Doplnění postupu řešení zjištění o neplnění kvalifikačních podmínek, a to včetně nařízení ukončení provádění územně plánovací činnosti nejméně po stanovenou dobu.

#### **K § 47**

Postavení určeného zastupitele je koncepčně změněno ze spolupráce s pořizovatelem, na pravomoc ukládat pořizovateli závazné pokyny v mezích právních předpisů a závazných pokynů zastupitelstva (§ 48).

#### **K § 48**

S ohledem na změnu koncepce vztahu pořizovatele a samosprávy se nově upravuje hierarchie pokynů orgánů samosprávy (pokyny určeného zastupitele jsou závazné jen v rozsahu, v jakém neodporují pokynům) a vztah pokynů samosprávy k ostatním limitům zpracování územně plánovací dokumentace (pokyny nemohou odporovat nadřazené územně plánovací dokumentaci, právním předpisům a stanoviskům nadřízeného orgánu územního plánování a dotčených orgánů. Odst. 2 pak upravuje řešení rozporů mezi pokyny samosprávy a ostatních limitů zpracování územně plánovací dokumentace.

**K § 49 odst. 2**

Legislativně technické úpravy k seznamu oprávněných zástupců.

**K § 50**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

**K § 51 odst. 2**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

**K § 52**

Drobné legislativně technické úpravy textace. Dále doplněn další důvod pro zánik oprávnění a postup po zániku oprávnění oprávněného zástupce.

**K § 53 odst. 2**

V odst. 2 se doplňuje výčet aktů, ke kterým dotčené orgány v procesech územního plánování uplatňují namísto stanoviska vyjádření.

**K § 54 odst. 2**

Upřesněny varianty řešení rozporů mezi subjekty podle správního řádu.

**K § 57**

Jedná se pouze o legislativně technickou úpravu vzájemné souslednosti dvou dosavadních odstavců tohoto ustanovení bez věcné úpravy.

**K § 58 odst. 4**

Úprava zmocnění pro vydání prováděcího právního předpisu. Ten stanoví podrobný obsah jednotného standardu, včetně stanovení částí ÚPD a vymezení zastavěného území, které budou zpracovány v jednotném standardu.

**K § 59**

Doplňuje se nový odstavec 2, který uvádí, že mapovým podkladem pro územně plánovací činnost jsou také základní báze geografických dat (ZABAGED®) a tematická státní mapová díla, tedy Přehled trigonometrických a zahušťovacích bodů v měřítku 1 : 50 000, Přehled výškové (nivelační) sítě v měřítku 1 : 50 000 a Silniční mapa ČR taktéž v měřítku 1 : 50 000.

**K § 61 odst. 1**

Dochází ke zpřesnění použitelnosti územně analytických podkladů. Jako podklad pro rozhodování v území budou sloužit pouze v těch částech, v nichž jsou v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

**K § 63**

Rozšířen okruh subjektů, které mohou pro svou činnost použít údaje o území o tzv. oprávněného investora. Doplňuje se dále, že nárok na úhradu nákladů v případě vlastníků dopravní nebo technické infrastruktury při poskytování údajů o území do územně analytických podkladů je nejvýše do výše nákladů na pořízení jejich kopií, nosičů dat a nákladů na doručení pořizovateli. Důvodem je, aby uvedení poskytovatelé údajů o území nežádali uhradit i další náklady, které vznikají ve spojitosti s jinými povinnostmi podle tohoto zákona nebo podle jiných právních předpisů (např. zákon o zeměměřictví).

#### **K § 64 odst. 2**

Legislativně technická úprava, kdy se z odst. 2 vypouští slovo „území“. Podle zákona o zeměměřictví je správný pojem „digitální technická mapa kraje“ bez slova „území“.

#### **K § 66 odst. 2**

Doplněna podmínka, že územní studie může být podkladem pro rozhodování v území a pořizování územně plánovací dokumentace v územním obvodu samosprávného celku, pouze pokud byla schválena jeho zastupitelstvem.

#### **K § 67**

Vkládá se nový odstavec 4, který vyžaduje, aby územní studie, jejíž pořízení je uloženo jako podmínka pro rozhodování v územním plánu, pořizovatel projednal v zastupitelstvu obce, které daný územní plán schválilo. Pro projednání v zastupitelstvu stanovena lhůta 120 dnů, aby rozhodování v území nebylo neprojednáním studie možno efektivně vyloučit. Neprojednala-li zastupitelstvo předložený návrh v uvedené lhůtě, pak platí, že s návrhem souhlasí a pořizovatel pokračuje v procesu pořizování.

Dále se do odstavce 5 (původní odstavec 4) vkládá lhůta 7 dnů pro pořizovatele, ve které musí výslednou územní studii vložit do národního geoportálu územního plánování.

#### **K § 68 odst. 2**

Upřesňuje se proces, kdy nedojde k prověření aktuálnosti územní studie. Nejvyššímu stavebnímu úřadu je dále stanovena lhůta 30 dnů pro vypuštění územní studie z národního geoportálu územního plánování, nedojde-li k požadovanému prověření aktuálnosti územní studie v dané lhůtě.

#### **K § 71 odst. 1**

Explicitně se stanoví, že územně plánovací dokumentace vyjadřuje veřejný zájem na konkrétním způsobu využití území. Ustanovení je klíčové pro porovnání veřejných zájmů v případě jejich kolize.

#### **K § 72 odst. 2**

Legislativně technická úprava, kdy se dosavadní § 71 odst. 1 přesouvá do § 72 jako nový odstavec 2.

### **K § 75 odst. 2**

S ohledem na dopad územního rozvojového plánu je třeba plošné informování o jeho projednávání, aby byla zajištěna možnost významněji dotčených obcí participovat a uplatňovat připomínky. Veřejné projednání návrhu územního rozvojového plánu se oznámí všem obcím a krajům, v případě pořizování změny pak pouze obcím a krajům dotčeným touto změnou, a dále médiím.

### **K § 76**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

### **K § 79 odst. 2**

V odst. 2 písm. a) se doplňuje, že územní plán při vymezení zastavěného území stanoví také datum, k němuž je zastavěné území vymezeno. Důvodem je, že území je ve fázi neustálých změn i v případě, že je pořizován nový územní plán (změny se po tuto dobu nezastaví) a je nezbytné, aby bylo postaveno najisto, k jakému datu je zastavěné území tedy vymezeno v případě možných budoucích sporů a případných přezkumů územního plánu.

### **K § 86 odst. 2**

K procesu pořizování se doplňuje lhůta pořádkového charakteru pro účely zajištění postupu pořizování územně plánovací dokumentace. Vedle toho se upravuje, že pořizovatel postupuje dle pokynů určeného zastupitele ve smyslu § 47.

### **K § 89**

Dochází k upřesnění textace popisující postup úpravy návrhu zadání územně plánovací dokumentace, jejího schválení a jeho zveřejnění v národním geoportálu územního plánování, a to včetně doplnění příslušných pořádkových lhůt pro jednotlivé kroky. Platí, že před schválením návrhu zadání územně plánovací dokumentace její pořizovatel projedná, vyhodnotí a zapracuje stanoviska a požadavky doručené podle § 88.

### **K § 91 odst. 1**

Dochází k upřesnění okruhu případů, kdy úhradu nákladů na pořízení územně plánovací dokumentace hradí na požádání nadřízený orgán.

### **K § 92**

Drobné legislativně technické úpravy textace a vypuštění lhůty, neboť v daném okamžiku ještě projektant nemusí být znám a může být teprve vybírán.

### **K § 93 odst. 1**

Doplňuje se, že v rámci společného jednání o návrhu zásad územního rozvoje jsou ke společnému jednání přizvány také obce s řešeným územím sousedící, což je obdoba současné právní úpravy.

#### **K § 95 odst. 2**

S ohledem na digitalizaci procesů a zkušenosti s pandemií onemocnění COVID-19 je namístě, aby veřejné projednání bylo možné realizovat současně také online formou. Tím není dotčena povinnost uskutečnit řádné veřejné projednání v prezenční formě.

#### **K § 96 odst. 4**

Doplňuje se přímé vyloučení aplikace ustanovení části šesté správního řádu, které umožňuje jmenovaným osobám uplatnit k návrhu opatření obecné povahy námítky. Protože návrh stavebního zákona uplatňování námitek již nepředpokládá, jeví se toto přímé vyloučení z důvodu odstranění pochybností a zajištění právní jistoty jako nutné.

#### **K § 97**

Dochází k drobným legislativně technickým úpravám textace a přidání konkrétních lhůt pro vyhodnocení uplatněných stanovisek a připomínek v průběhu přípravy územně plánovací dokumentace.

#### **K § 98**

Dochází k upřesnění okamžiku informování zastupitelstva a vymezení jeho preferencí pro znění územně plánovací dokumentace tak, aby následně projektant zpracovával nejlépe jenom jednu vybranou variantu jejího znění, a to v konkrétní lhůtě. Soulad preferencí s právními předpisy, podanými stanovisky a nadřízenou územně plánovací dokumentací již řeší § 49.

#### **K § 99**

Dochází ke zpřesnění okamžiku zaslání podkladů k získání stanoviska k návrhu koncepce, je-li zpracováváno vyhodnocení vlivů, a rozsah podkladů, které pořizovatel zohledňuje, není-li stanovisko k návrhu koncepce ve lhůtě uplatněno.

#### **K § 100**

Dochází ke zpřesnění okamžiku zaslání podkladů k získání stanoviska nadřízeného orgánu. Vydání tohoto stanoviska může probíhat paralelně s vydáním stanoviska k návrhu koncepce. Dále jsou doplněny lhůty, v jakých mají být odstraněny nedostatky vytknuté nadřízeným orgánem.

#### **K § 101**

Dochází ke zpřesnění okamžiku a lhůty, ve kterých mají být pořizovatelem navrženy a projektantem zpracovány úpravy návrhu územně plánovací dokumentace v návaznosti na stanoviska, připomínky a podněty vydaná podle § 96 až 100.



### **K § 103**

Dochází k legislativně technickým úpravám vymezujícím okamžik předložení návrhu územně plánovací dokumentace ke schválení schvalujícím orgánem. Dále je podrobněji upraven proces a podmínky rozhodování schvalujícího orgánu o návrhu územně plánovací dokumentace.

### **K § 104 odst. 1**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

### **K § 106**

Drobné legislativně technické úpravy textace. Přidání legislativní zkratky „zadání změny“. V písmenu d) se upravuje, že případná revize územně plánovací dokumentace by vždy měla zahrnovat redukci nadbytečných územních rezerv.

### **K § 107**

Drobné legislativně technické úpravy textace. Dochází k doplnění lhůty pro vložení změněné územně plánovací dokumentace do národního geoportálu územního plánování.

### **K § 108**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

### **K § 109**

Drobné legislativně technické úpravy textace. Doplnění lhůty k posouzení podnětu podle § 108.

### **K § 110**

Drobné legislativně technické úpravy textace. Doplněno upřesnění postupů pořizovatele při zpracování a projednání změny územně plánovací dokumentace. V odst. 4 doplněno oprávnění schvalujícího orgánu svolat společné jednání a veřejné projednání současně.

### **K § 111**

Přidána možnost schvalujícího orgánu zvolit zkrácený postup pořízení změny územně plánovací dokumentace. Zkrácený postup bude možný u změn, jejichž obsahem je vymezení plochy pro stavbu nebo zařízení veřejné infrastruktury ve smyslu § 10 (např. občanskou vybavenost) a změny stávající zastavitelné plochy v zastavěném území na plochu pro bydlení (např. revitalizace brownfields). Při zkráceném postupu se vybrané lhůty krátí na polovinu.

### **K § 113**

Drobné legislativně technické úpravy textace. Přidána lhůta k oznámení zrušení a vypuštění zrušeného regulačního plánu v národním geoportálu územního plánování. V odst. 7 stanoveno,

že v řízení o žádosti o povolení záměru zahájeném před zrušením regulačního plánu podle § 114 odst. 2, se ke zrušení regulačního plánu nepřihlíží.

#### **K § 114**

Dochází ke zpřesnění, k jakému úkonu se má pořizovatel v rámci pořizování územně plánovací dokumentace vrátit v případě, že územní plánovací dokumentace byla zčásti či zcela zrušena nadřízeným orgánem územního plánování v přezkumném řízení nebo soudem. Obcím a krajům se ukládá povinnost zaslat Nejvyššímu stavebnímu úřadu rozhodnutí soudu o tom, že byla zrušena jimi vydaná územně plánovací dokumentace nebo její část, která je vydávána formou opatření obecné povahy. Obec nebo kraj jako schvalovací orgán jsou podle soudního řádu správního odpůrcem, a tudíž jako jediní obdrží následný rozsudek soudu. Uložení této povinnosti je nezbytné proto, aby byla zajištěna aktuálnost úplných znění územně plánovací dokumentace zveřejněných v národním geoportálu územního plánování.

#### **K § 116**

Doplňuje se, že do zastavěného území se zahrnují nejen stavební proluky, definované tímto zákonem, ale také další proluky, které jsou oplocené a jsou mezi zastavěnými stavebními pozemky. V daném případě se nejedná o proluky stavební, tedy takové, které jsou určeny primárně k zástavbě. Zejména se může jednat o plochy soukromé zeleně (např. zahrady) případně jiné zeleně (např. ochranné a izolační) apod. Zastavěné území se aktualizuje změnou územního plánu.

#### **K § 117**

Je doplněna definice nezastavitelného pozemku, která v návrhu dosud absentovala. Přejímána je dosavadní definice z platného stavebního zákona. Jako vhodné se ukazuje na tuto úpravu navázat tak, aby nevznikaly nedůvodné odchylky při vymezení zastavěného území samostatným postupem (pokud není vydán územní plán).

#### **K § 119 odst. 2**

Doplňuje se podmínka, že k připomínkám, kterými je požadována úprava zastavěného území, která se zakládá na skutečnostech, které nastaly až po datu, k němuž je zastavěné území vymezeno, se nepřihlíží. Důvodem tohoto je, že přestože je vymežováno zastavěné území, procesy se ve vlastním území nezastaví. Území se neustále mění a vyvíjí a je nezbytné určit časový okamžik, ke kterému je tedy zastavěné území vymezeno. Ke skutečnostem, které nastaly po tomto časovém okamžiku, se následně nepřihlíží. Důvodem tohoto doplnění je mj. i rozsudek čj. NSS 9 As 6/2017-115 (zejm. bod 72 odůvodnění). Pro úplnost je třeba dodat, že vymezení zastavěného území je možné na základě nových skutečností aktualizovat jeho změnou, přičemž nejpozději do 8 let od jeho vydání musí pořizovatel vyhodnotit aktuálnost jeho vymezení.

#### **K § 120**

Doplnění povinnosti pořizovatele zajistit vložení vymezení zastavěného území do národního geoportálu územního plánování do 7 dnů po jeho vydání, případně o jeho zrušení rozsudkem soudu, a zajistit informování o tom veřejnou vyhláškou.

#### **K § 121 odst. 5**

Doplnění povinnosti pořizovatele zajistit vložení změny vymezení zastavěného území do národního geoportálu územního plánování.

#### **K § 122 odst. 1**

Dochází ke zpřesnění, že v nezastavěném území lze povolovat stavby a zařízení též pro průzkum ložisek, což souvisí s těžbou nerostů.

#### **K § 127**

Doplňuje se oprávnění oprávněného investora podat podnět na pořízení územního opatření. V tomto kontextu se bude zejména jednat o územní opatření o stavební uzávěře pro záměry veřejné dopravní a technické infrastruktury v případě, že dojde ke zrušení územně plánovací dokumentace nebo její části. Podnět samozřejmě nemusí nutně vést k vydání příslušného opatření.

#### **K § 128**

Analogické úpravy k úpravám v § 120 a 121.

#### **K § 129**

Rozšíření možnosti udělit výjimku z podmínek, omezení nebo zákazu stavební činnosti i podle územního opatření o asanaci území. Zahájení řízení o žádosti o vydání výjimky se nově zveřejňuje veřejnou vyhláškou a v národním geoportálu územního plánování.

#### **K § 131 odst. 3**

Přidáno rozšíření možnosti stavebníka zavázat se k výstavbě veřejné infrastruktury i v jiné části obce než té přímo dotčené jeho stavebním záměrem.

#### **K § 132**

Legislativně technické úpravy vyvolané zahrnutím schvalujícího orgánu a přezkoumávajícího orgánu pro plánovací smlouvy uzavírané hlavním městem.

Dále se doplňuje kompetenční ustanovení, kdy k přezkumu plánovacích smluv je povolán kraj v případě smluv uzavíraných obcí a Nejvyšší stavební úřad v případě smluv uzavíraných krajem. Současně pokud obec nebo kraj odmítnou plánovací smlouvu uzavřít a její uzavření je podmínkou pro rozhodování v území, může se stavebník domáhat nahrazení souhlasu obce či kraje u krajského úřadu, resp. Nejvyššího stavebního úřadu.

#### **K § 138**

Dochází k podrobnějšímu vymezení rozsahu použití požadavků pro výstavbu.

#### **K § 142**

Legislativně technická úprava – v souvislosti se stromy a zelení bylo slovo „umístěním“ nahrazeno vhodnějším slovem „výsadby“. Přidána legislativní zkratka „osoba s omezenou schopností pohybu nebo orientace“ použitá dále v § 150.

#### **K § 144 odst. 1**

Doplněno, že požadavky na ochranu veřejných zájmů by měly být limitovány stavem poznání obdobně jako v jiných oblastech regulace.

#### **K § 146 odst. 2**

Potřeba přiměřeného použití požadavků na výstavbu podle stavebního zákona nebo jiných právních předpisů vyplývá z přednostního zajištění jaderné bezpečnosti a zároveň z potřeby minimalizace rizik souvisejících s aplikací požadavků na výstavbu nových jaderných zdrojů stanovených tímto zákonem a jinými právními předpisy. Předejde se tak vynuceným změnám projektové dokumentace na jaderném zařízení z důvodu aplikace požadavků na výstavbu, které by mohly mít výrazný dopad do technologických částí jaderného zařízení, na kterých jsou provedeny bezpečnostní analýzy, seismické posouzení objektu atd. Tyto zásahy by vedly k nutnosti úpravy již tak složitého a komplexního projektu, což by mělo za následek dopad do jaderné bezpečnosti a výrazné vícenásledky a zdržení projektu i v řádu let. Navrhované doplnění má za cíl tato rizika minimalizovat a v případě konfliktů mezi projektem dodavatele a požadavky vyplývajícími z národních požadavků umožnit požadavky aplikovat přiměřeně tak, aby byla přednostně zajištěna jaderná bezpečnost. Přiměřenou aplikací požadavků na výstavbu stanovených ostatními předpisy má být dosaženo cíle, pro který byl národní požadavek stanoven, bez toho aniž by výsledné řešení představovalo významný zásah do projektu a nezbytnosti jeho přeprojektování s výše uvedenými důsledky. Rovněž bude umožněno v případě dvou protichůdných technických požadavků hledat řešení, které umožní přiměřeně uspokojit oba požadavky, byť jiným, než předpokládaným způsobem. Tím může být například doplnění jiných technických opatření nevyžadujících zásadní změny projektu, stanovení vhodných provozních podmínek nebo organizačních opatření. Těmito odchýlenými od technických požadavků však nesmí dojít k ohrožení veřejného zdraví a životního prostředí.

#### **K § 149 odst. 2**

Legislativně technická úprava sjednocení proporcionality u požadavků na ochranu zdraví a životního prostředí.

#### **K § 153**

Provedeno navrácení městských stavebních předpisů územně samosprávným celkům k tomu zmocněným tímto zákonem (hlavní město Praha, statutární město Brno, statutární město

Ostrava), a to prostřednictvím prováděcího právního předpisu (nařízení rady). Prováděcím předpisem vymezené požadavky na výstavbu se použijí, nestanoví-li městský stavební předpis některou z podmínek odlišně. Vydání městských stavebních předpisů je možností, nikoliv povinností, a bude postaveno na subsidiárním použití „celostátních“ předpisů.

#### **K § 154**

Prováděcí právní předpisy vč. městských stavebních předpisů musejí umožnit výjimky z požadavků na vymezení pozemků, požadavků na umístování staveb a technických požadavků v rozsahu, ve kterém by uplatňování těchto požadavků bylo nepřiměřené ekonomicky vůči zástavbě, s ohledem na státní památkovou péči a ochranu životního prostředí.

#### **K § 156 odst. 1**

Legislativně technická úprava – uvedení textu do souladu s § 30 odst. 2 písm. b) a § 175 návrhu stavebního zákona

#### **K § 157**

Legislativně technické úpravy rozdělení vybraných činností podle dotčených jiných právních předpisů. Na podnět zástupců geodetických profesí se doplňuje zeměměřická činnost jako vybraná činnost ve výstavbě. Požadavky zákona odpovídají tomu, jak jsou zeměměřické činnosti ve stavební praxi realizovány.

#### **K § 159**

Doplňují se nároky na provádění vybrané zeměměřičské činnosti podle jiných právních předpisů – ověření konkrétních výstupů.

#### **K § 160**

Rozšíření výjimky pro pořízení projektové dokumentace pro záměry jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) přílohy č. 2 zákona.

#### **K § 161**

Legislativně technická úprava obsahu dokumentace pro povolení záměrů podle § 160. Text „zvláštního právního předpisu“ se nahrazuje textem „jiného právního předpisu“ se správným odkazem na poznámku pod čarou č. 34 - zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky, ve znění pozdějších předpisů.

Dále se doplňují požadavky na geodetické části dokumentace.

#### **K § 163**

Drobné legislativně technické úpravy. Upřesňuje se povinnost stavebníka opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby pouze v případě, je-li

souhlas vyžadován zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, nebo vyhláškou č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb. Doplněn odkaz na stanovení podrobnějších obsahových požadavků na štítky z § 164 odst. 4. Provedeno upřesnění povinností stavebníka před zahájením stavby stran vytyčení prostorové polohy stavby nebo terénní úpravy. Snížení nároků na přítomnost dokumentace k závěru, je-li uložena v evidenci elektronických dokumentací. Je nepřiměřené po stavebníkovi požadovat zajištění dostupnosti ověřené projektové dokumentace na stavbě, pokud je uložena v evidenci elektronických dokumentací. Tato povinnost míří na zjištění dostupnosti dokumentace pro případ kontroly orgánem veřejné moci, přičemž ten má možnost si dokumentaci obstarat z této evidence.

#### **K § 164**

Drobné legislativně technické úpravy.

#### **K § 165**

Drobné legislativně technické úpravy v návaznosti na § 160.

#### **K § 166**

Vymezení působnosti zeměměřičského inženýra.

#### **K § 167**

Drobné legislativně technické úpravy.

#### **K § 170**

Drobné legislativně technické úpravy.

#### **K § 171**

Doplněna podoba a nastavení používání elektronického stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě. Úprava je inspirována tzv. důvěryhodnými systémy podle § 562 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Vyžaduje se tak, aby v elektronické podobě stavební deník umožňoval vedení záznamů systematicky, posloupně a s ochranou proti změnám. Úprava je však technologicky neutrální, není tak vázána na konkrétní řešení např. s využitím kvalifikovaných elektronických časových razítek.

V odst. 2 se specificky upravuje postup, kdy některá osoba zapisující do stavebního deníku (např. úřední osoba v rámci stavebního úřadu či příslušník autorizované profese) potřebují činit zápis do stavebního deníku či jednoduchého záznamu o stavbě, ale nemají zřízenou identitu v systému konkrétního stavebníka, resp. zhotovitele a nechtějí si ji zřídit. V takovém případě je umožněno, aby zápis byl vyhotoven jako samostatná písemnost (elektronický dokument) s uznávaným elektronickým podpisem a tento dokument byl následně vložen zhotovitelem do elektronického stavebního deníku, resp. jednoduchého záznamu o stavbě.

### **K § 172**

Zmocnění k vydání prováděcího právního předpisu vyloučeno do samostatného právního paragrafu. Zmocnění se vztahuje na všechny formy vedení stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě.

### **K § 173**

Legislativně technická úprava počátku běhu doby uchovávání stavebního deníku. Povinnost uchovávat stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě nebo zařízení se navrhuje vázat na právní moc kolaudačního rozhodnutí nikoli na jeho vydání. Uchovávání další dokumentace nebude nutné, bude-li uložena v evidenci elektronických dokumentací. Je nepřiměřené po vlastníkově stavby požadovat dlouhodobé uchování projektové dokumentace, pokud je uložena v evidenci elektronických dokumentací, odkud si ji vlastník stavby může opatřit.

### **K § 176**

Navrhuje se umožnit odejmout či omezit práva k pozemkům a stavbám pouze pro veřejně prospěšné stavby s výjimkou staveb pro veřejnou infrastrukturu podle § 10 odst. 1 písm. c) a d). Omezit práva k pozemkům a stavbám je také možné k uskutečnění veřejně prospěšného opatření.

### **K § 178**

Legislativně technické úpravy v souvislosti s požadavky na digitalizaci stavebního řízení. Původní formulace odst. 2 vylučovala podání datovou schránkou či e-mailem s uznávaným elektronickým podpisem. Cílem je zachovat všechny formy úkonů dle § 4 odst. 1 zákona č. 12/2020 Sb. o právu na digitální služby. Stavebníkovi uložena povinnost nejpozději s podáním žádosti vložit projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací.

### **K § 179**

Drobné legislativně technické úpravy.

### **K § 180**

Drobné legislativně technické úpravy. Dochází k rozšíření a zpřesnění pravidel poskytování předběžných informací. Předběžné informace je možné žádat také od dotčených orgánů k získání informací o hlediscích a předpokladech, za jakých dotčený orgán vydá kladné vyjádření k záměru.

### **K § 181**

Drobné legislativně technické úpravy.

### **K § 182**

Drobné legislativně technické úpravy vyvolané odstraněním koordinovaných vyjádření z návrhu zákona.

### **K § 183**

Drobné legislativně technické úpravy vyvolané odstraněním koordinovaných vyjádření z návrhu zákona. V odst. 2 byla upravena konstrukce fikce tak, aby odpovídala konstrukci fikce vydání závazného stanoviska ve stavebním zákoně po novele provedené zákonem č. 403/2020 Sb., kterou se změnil zákon č. 416/2009 Sb., a stavební zákon. Hmotně právní fikce byla změna na fikci vydání kladného závazného stanoviska, vyjádření nebo koordinovaného vyjádření, neboť i řada zákonů souvisejících se stavebním zákonem podmiňuje realizaci některých záměrů vydáním závazného stanoviska. Změna konstrukce na fikci procesní tak byla provedena nejen s ohledem na to, že fikce vydání kladného závazného stanoviska platí již od 1. 1. 2021 a je tedy nutné, aby aplikační praxe nebyla vystavena v krátkém časovém období koncepční změně, ale také s právě s ohledem na prostředí zákonů tvořících „okolí“ stavebního zákona.

### **K § 184**

Upravují se podmínky vydání nového vyjádření nebo závazného stanoviska nadřízeným orgánem dotčeného orgánu v odvolacím či přezkumném řízení v případě, že uvedené nebyly dotčeným orgánem vydány, a to včetně lhůt.

### **K § 185**

Upřesnění, kdo a jakým způsobem podává vlastníku veřejné dopravní nebo technické infrastruktury žádost o vyjádření, vč. ukotvení možnosti o vyjádření žádat pomocí portálu stavebníka.

### **K § 186**

Legislativně technické úpravy a úpravy s cílem upřesnění způsobu a podání žádosti o vyjádření vlastníka veřejné technické a dopravní infrastruktury s ohledem na část zákona upravující digitalizaci stavebního řízení, resp. na funkcionality a účel informačního systému veřejné správy pro účely řízení a postupů podle stavebního zákona. Doplněny rovněž lhůty pro podání vyjádření a následky uplynutí lhůty.

### **K § 189**

Náležitosti žádosti jsou přeformulovány. Nadále není vyloučeno, aby stavebník vyjádření a závazná stanoviska dotčených orgánů přiložil k žádosti, pokud tak však neučiní, obstará je stavební úřad. Komplexní úprava je doplněna nově v § 192.

### **K § 190**



Upravuje se způsob řešení vad žádosti stavebníka a rozsahu důvodu pro neprojednání a odložení žádosti stavebním úřadem.

### **K § 192**

Vymezuje se postup stavebního úřadu při získávání nezbytných podkladů žádosti, pokud k žádosti o povolení záměru nebyly stavebníkem přiloženy. Konkrétně se doplňuje povinnost stavebního úřadu obstarat vyjádření vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury.

### **K § 194**

Nově se vymezuje okruh účastníků, který je vyrozuměn o zahájení řízení ve fázi řešení veřejnoprávních požadavků na povolovaný záměr.

### **K § 195**

Vymezuje se postup stavebního úřadu při zpracování vyjádření k posouzení souladu záměru s územně plánovací dokumentací, cíli územního plánování, tímto zákonem a požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu. Vymezeny jsou podmínky, za kterých vyjádření není nutné zpracovávat (odpovídající především podmínkám pro vedení zrychleného řízení dle § 227 a násl.).

### **K § 196**

Vymezují se podmínky svolání koordinačního jednání, okruh vyrozumívaných subjektů a povinnost účasti pro dotčené orgány vydávající nesouhlasné závazné stanovisko. Není nařízeno, že dotčený orgán se musí jednání zúčastnit, vyjma případů, kdy vydá nesouhlasné závazné stanovisko (tj. v řízení nastane problém, který nelze překlenout správním uvážením stavebního úřadu). Naopak se předpokládá, že se zúčastní pouze ty dotčené orgány, jejichž podmínky stojí v rozporu. Pokud je dotčený orgán upozorněn stavebním úřadem, že jím stanovená podmínka stojí v rozporu s jinou podmínkou, a přesto se jednání nezúčastní, pak ztrácí možnost podat podnět k přezkumnému řízení s odkladným účinkem.

### **K § 197**

Vymezuje se obsah a forma koordinačního jednání. Smyslem koordinačního jednání je ve spolupráci mezi stavebním úřadem, dotčenými orgány a stavebníkem (popř. projektantem) nalézt řešení, jak záměr povolit. Počítá se množstvím subjektů při jednání, proto je stanovena možnost se jednání účastnit distančně. Z koordinačního jednání pořizuje stavební úřad protokol.

### **K § 198**

Dotčenému orgánu vydávajícímu závazné stanovisko je umožněno ve lhůtě 10 dní po konání koordinačního jednání vydat nové závazné stanovisko, ukáže-li se záměr přípustným, nebo na některých podmínkách není nutno dále trvat, resp. možné je modifikovat.

### **K § 199**

Úprava navázána na koordinační jednání. Úkon může stavební úřad učinit i před koordinačním jednáním, resp. bez něj, pokud se však koordinační jednání koná a jsou-li důvody k zamítnutí žádosti nebo stanovení podmínek, musí stavební úřad vyrozumět stavebníka a vyzvat ho k vyjádření ve lhůtě 15, resp. 20 dnů po tomto jednání. Stavebník může reagovat také žádostí o koordinační jednání. Stavebnímu úřadu se tak ukládá přímá povinnost vyrozumět stavebníka o skutečnosti, která znemožňuje žádosti o povolení záměru vyhovět. Toto může spojit s jiným úkonem v řízení. Nebude-li možné v záměru vyhovět ani po reakci stavebníka na vyrozumění, stavební úřad řízení o žádosti zastaví a žádost zamítne.

### **K § 200**

Vymezuje se podrobný popis postupu stavebníka při změně jeho žádosti a následných procesních úkonů stavebního úřadu k doplnění podkladů žádosti. Stanoví se lhůta, ve které stavební úřad musí rozhodnout, zda a která vyjádření a závazná stanoviska jsou změnou natolik dotčena, že je třeba je vyžádat znovu. Ve stejné lhůtě musí zajistit vyžádání. Ustanovení reaguje na skutečnost, že na základě vyjádření a závazných stanovisek mají stavebníci potřebu měnit dokumentaci pro povolení záměru, resp. žádost jako celek, Podle § 48 odst. 8 správního řádu je třeba ke změně žádosti třeba povolení správního orgánu. Vymezuje se proto možná forma žádosti o toto povolení a dále postup ve vztahu k dotčeným orgánům a vlastníkům technické a dopravní infrastruktury.

### **K § 201**

Drobné legislativně technické úpravy vyrozumění účastníků řízení. Po vypořádání veřejnoprávních zájmů posuzovaných vyjádřeními a závaznými stanovisky dotčených orgánů jsou o záměru informováni ve stanovených lhůtách zbývající účastníci řízení. Navrhovaná úprava řeší situace, kdy jde o záměr, u kterého se vede řízení jako řízení s velkým počtem účastníků řízení; půjde tedy zejména na liniové stavby umístované a provozované ve veřejném zájmu, kde není přijatelné, aby několikaměsíční doručování do ciziny bránilo dalšímu postupu v řízení. V těchto případech se tedy při doručování do ciziny písemnost doručí na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se bude považovat třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.

### **K § 202**

Drobné legislativně technické úpravy.

### **K § 203**

Drobné legislativně technické úpravy. Nepřihlíží se k námitkám přičícím se obsahu plánovací smlouvy. Stavebníkovi je umožněno se k námitkám ve stanovené lhůtě vyjádřit.

#### **K § 204**

Speciálním typem námitek jsou námitky zpochybňující vlastnické nebo jiné věcné právo stavebníka, tedy jeho oprávnění stavět založené vlastnickým či jiným věcným právem (služebností nebo právem stavby). Jedná se o námitku soukromoprávního charakteru. V praxi se tyto námitky vyskytují často a dosavadní právní úprava nestanovila jednoznačný postup, jak s nimi nakládat, neshodoval se ani pohled odborné veřejnosti. Z tohoto důvodu byla snaha stanovit v návrhu nového stavebního zákona jednoznačná pravidla pro postup stavebního úřadu; tato pravidla je však potřeba nadefinovat jinak. Primárně musí stavební úřad vycházet z údajů v katastru nemovitostí, tedy ověřit, zda podle údajů v katastru nemovitostí skutečně stavebníkovi svědčí vlastnické nebo jiné právo, a teprve v případě pochybnosti o existenci vlastnického nebo jiného práva, vyzve účastníka, aby námitku uplatnil u soudu ve stanovené lhůtě, na tuto dobu stavební úřad řízení přerušit. Pokud dojde k uplatnění práva u soudu, probíhá řízení o předběžné otázce a řízení před stavebním úřadem je z tohoto důvodu podle správního řádu přerušeno. V opačném případě, tedy neuplatní-li účastník řízení své právo u soudu, stavební úřad k námitce nepřihlíží a má za to, že stavebník je oprávněn k provedení záměru. Navrhovaná úprava v tomto ohledu vychází ze zásady souladu katastru nemovitostí se skutečností a z materiální publicity katastru nemovitostí. V opačném případě, tedy pokud údaje v katastru nemovitostí neschvídčí o oprávnění stavebníka, musí stavební úřad požadovat souhlas vlastníka, jeho absence je nedostatkem žádosti a důvodem pro zastavení řízení, není-li doložen ani na základě výzvy stavebního úřadu.

#### **K § 206**

Upřesňuje se, jakým způsobem a podle čeho stavební úřad posuzuje záměr, který je předmětem žádosti stavebníka. Jádro ustanovení je přesunuto do § 195.

#### **K § 207**

Vymezuje se, za jakých podmínek stavební úřad žádosti o povolení záměru vyhoví.

#### **K § 208**

Drobné legislativně technické úpravy lhůt. Lhůta 60 dnů pro rozhodnutí se automaticky aplikuje v případě, že je ve věci nařízeno koordinační jednání.

#### **K § 209**

Drobné legislativně technické úpravy. Bude-li věc těsně před dokončením, může být efektivnější, aby ji dokončil obecní úřad, než aby musel spis nastudovat úřad krajský. Proto se doplňuje oprávnění krajského úřadu věc obecnímu úřadu jednorázově a na omezenou dobu přikázat zpět. Pro prevenci zneužití se stanoví, že k vrácení může dojít pouze na žádost stavebníka.

### **K § 210**

Drobné legislativně technické úpravy. Doplněna povinnost vyrozumět o povolení záměru také nadřízený správní orgán dotčeného orgánu, který se k záměru nevyjádřil ve lhůtě podle § 183. Vymezeno nabytí účinnosti povolení s ohledem na možné podání podnětu na přezkum. Úpravou odstavce 4 není dotčena obecná možnost podání podnětu podle § 136 odst. 4 správního řádu.

### **K § 211 odst. 2**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

### **K § 214**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

### **K § 215**

Dochází k úpravě rozsahu, v jakém se pro řízení s posouzením vlivů postupuje podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Úprava předpokládá zachování stávající úpravy zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, kdy posouzení provádí krajské úřady, popř. Ministerstvo životního prostředí.

### **K § 216**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

### **K § 218**

Vymezující se podmínky a způsob oznámení zahájení řízení o povolení záměru s posouzením vlivů, a to všem účastníkům řízení a veřejnosti společně s možností podat připomínky. Ústní jednání lze spojit s koordinačním jednáním, vyžadují-li to okolnosti. Stavební úřad shromáždí uplatněné připomínky k záměru a předá je příslušnému úřadu posuzujícímu záměr z hlediska vlivů na životní prostředí.

### **K § 219**

Příslušný úřad vydá závazné stanovisko EIA postupem podle § 10 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Účastníci řízení mohou následně uplatnit k záměru námitky.

### **K § 220**

Vymezeno časové období, po které neběží v řízení lhůty pro vydání rozhodnutí.

### **K § 221**

Vymezeny případy, za nichž je možné řízení o povolení záměru s posouzením vlivů přerušit (za účelem zpracování posudku).

### **K § 226**

Drobné legislativně technické úpravy textace – možnost stanovit v rozhodnutí další požadavky podle jiných právních předpisů.

### **K § 227**

Doplňují se požadavky na obsah žádosti stavebníka ve zrychleném řízení. Stavebník si před podáním žádosti musí obstarat souhlasná vyjádření a závazná stanoviska všech dotčených orgánů i souhlasy ostatních účastníků řízení.

### **K § 231**

Drobné legislativně technické úpravy.

### **K § 235 odst. 1**

Stejně jako podle současné právní úpravy, musí být k opatření obecné povahy nebo k rozhodnutí o stanovení ochranného pásma přiložena grafická příloha obsahující celkovou situaci v měřítku katastrální mapy s vyznačením hranic ochranného pásma a ochráněných staveb, zařízení a pozemků. V případě, že je stanovováno ochranné pásmo u liniových staveb, které jsou delší než 1 000 m a staveb zvláště rozsáhlých, pak se vyznačují hranice ochranného pásma a chráněných staveb a pozemků do mapového podkladu v měřítku 1 : 10 000 až 1 : 50 000.

### **K § 236**

Drobné legislativně technické úpravy textace. Dochází k upřesnění, za jakých podmínek je možné povolit stavbu na základě rámcového povolení.

### **K § 239**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

### **K § 240**

Drobné legislativně technické úpravy textace. K ochraně veřejného zájmu se v návaznosti na § 242 obecně stanoví, že pokud nebyl veřejný zájem v rozhodnutí řádně vypořádán, odvolací orgán si vyžádá nová vyjádření či závazná stanoviska od nadřízených orgánů dotčených orgánů.

### **K § 242**

K ochraně veřejných zájmů před nepřiměřeným omezením v rámci správního uvážení stavebního úřadu a dále před fikcí souhlasu podle § 183 se doplňuje možnost nadřízeného dotčeného orgánu podat podnět k přezkumu rozhodnutí, který současně odkládá jeho účinnost až o 15 dnů a vytváří prostor k zahájení přezkumného řízení, aby účinnost vůbec nenastala. Nadřízený orgán dotčeného orgánu je o rozhodnutí s fikcí podle § 183 vyrozuměn podle § 210

odst. 3. Ustanovením není dotčena obecná možnost podání podnětu podle § 136 odst. 4 správního řádu.

#### **K § 243**

Dochází k rozšíření možností uložit stavebníkovi povinnost strpět kontrolní prohlídky i v zakazujícím opatření nebo v opatření k nápravě. Stanoví se, že podrobnosti o rozsahu kontrolní prohlídky stanoví prováděcí právní předpis.

#### **K § 244**

Drobné legislativně technické úpravy textace a nadpisu paragrafu.

#### **K § 245 odst. 4**

Dochází ke změně okruhu povinných subjektů k poskytnutí náhrady škody podle § 245 odst. 3 na kraj a stát.

#### **K § 246 odst. 4**

Ustanovení navazuje na navrhovanou změnu zákona o místních poplatcích. Stavební úřad má díky oznámením možnost zaznamenat dokončení stavby a pokud mu není doloženo uhrazení poplatku z výstavby, může dát podnět obci spravující tento poplatek k přezkoumání postupu stavebníka případnému vymáhání poplatku.

#### **K § 247**

Drobné legislativně technické úpravy textace okruhu účastníků kolaudačního řízení o hlavního projektanta.

#### **K § 248**

Doplnění příloh žádosti o kolaudaci (protokol o vytyčení stavby nebo terénní úpravy a doklad o uhrazení poplatku z výstavby, pokud dokončení stavby podléhá poplatku z výstavby podle zákona o místních poplatcích).

#### **K § 250**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

#### **K § 251**

Drobné legislativně technické úpravy textace. Podmínkou vydání kolaudačního rozhodnutí je také uhrazení poplatku z výstavby, jestliže dokončení stavby podléhá poplatku z výstavby podle zákona o místních poplatcích.

#### **K § 252**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

**K § 253**

Drobné legislativně technické úpravy textace v návaznosti na zrušení koordinovaných vyjádření a přidání poplatku z výstavby podle zákona o místních poplatcích.

**K § 255**

Drobné legislativně technické úpravy textace v návaznosti na zrušení koordinovaných vyjádření.

**K § 257**

Drobné legislativně technické úpravy textace v návaznosti na zrušení koordinovaných vyjádření.

**K § 259**

Dochází k upřesnění dopadů změn v užívání drobné stavby.

**K § 260**

Drobné legislativně technické úpravy textace – doplněny účely stavby.

**K § 262**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

**K § 264**

Drobné legislativně technické úpravy textace v návaznosti na zrušení koordinovaných vyjádření.

**K § 265 odst. 1**

Doplnění obsahových náležitostí povolení odstranění stavby.

**K § 266**

Doplnění případů, za kterých může stavební úřad stavebníkovi nebo vlastníkovi stavby nařídit stavbu odstranit.

**K § 268**

Obdobně k § 312 se doplňuje možnost zajistit odstranění stavby v případě, že vlastník či stavebník se nepodřídí rozhodnutí stavebního úřadu. K ochraně rozpočtů obcí a odstranění bariér odstraňování staveb se stanoví, že odstranění musí odsouhlasit NSÚ a hradí se z jeho rozpočtu.

**K § 271 odst. 3**

Na řízení o dodatečném povolení stavby se rovněž uplatní ustanovení o změně příslušnosti v případě nečinnosti.

**K § 280 odst. 5**

Dochází k automatickému prodloužení platnosti povolení obnovy stavby nebo terénní úpravy, byly-li v průběhu platnosti povolení započaty práce na obnově.

**K § 282 odst. 5**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

**K § 283**

Dochází k úpravě rozsahu poskytovaných informací v informačních systémech ke stavbám v areálu jaderných zařízeních a poskytovanými jinými stavebními úřady a dalšími specifickými úřady státu, které se zabývají obranou a bezpečností státu.

Součástí národního geoportálu územního plánování by se měla stát i standardizovaná databáze územně analytických podkladů za celé území ČR, jejíž součástí jsou i limity využití území. Údaje o stavbách a pozemcích důležitých pro obranu a bezpečnost státu představují významné limity v území, které je třeba respektovat. Tyto údaje budou v národním geoportálu územního plánování vedeny způsobem dohodnutým s příslušným poskytovatelem údajů o území tak, aby byla zabezpečena ochrana veřejných zájmů jak při projednávání územně plánovacích dokumentací, tak v rámci navazujících řízení a zároveň bylo umožněno provedení zvláštních opatření k zajištění obrany, bezpečnosti a utajení činnosti.

**K § 285**

Doplněn způsob nakládání s daty v národním geoportálu územního plánování. Národní geoportál územního plánování je informačním systémem, který bude sloužit k výkonu územně plánovací činnosti všem orgánům územního plánování, proto by měl evidovat veškeré úkony těchto orgánů. Vzhledem k plné digitalizaci všech postupů a procesů v oblasti územního plánování bude možné zefektivnit sdílení dokumentů nahraných do tohoto informačního systému napříč orgány veřejné správy zejména při projednávání územně plánovacích dokumentací.

**K § 286 odst. 3**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

**K § 287**

Doplnění rozsahu, formy a způsobu vkládání dokumentace pro povolení záměru a projektové dokumentace s výjimkou projektové dokumentace pro provádění stavby do evidence elektronických dokumentací.



### **K § 288 odst. 1**

Doplněno, že u staveb v působnosti jiného stavebního úřadu lze z důvodů důležitých pro obranu a bezpečnost státu usnesením odepřít nahlížení do projektové dokumentace a dokumentace pro povolení záměru.

### **K § 290**

Ve vazbě na kontrolní oprávnění ústředních orgánů státní správy se upravuje i okruh subjektů, kterým slouží informační systém stavebního řízení k výkonu působnosti.

### **K § 291**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

### **K § 303**

Dochází k úpravě vymezení působnosti při kontrole ve věcech územního plánování.

### **K § 306**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

### **K § 308**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

### **K § 312**

Dochází k rozšíření okruhu situací, za kterých je možné přistoupit k zajištění provedení nařízeného nápravního opatření prostřednictvím třetí osoby, i o případy nutné údržby a úpravy. Není důvod je vylučovat – technický stav stavby může ohrožovat své okolí. Plnění bude pořizováno v souladu s předpisy týkajícími se veřejných zakázek. Plnění bude buď veřejnou zakázkou malého rozsahu (bez předepsaného postupu, avšak s nutností dodržovat principy veřejného zadávání jako transparentnost a zákaz diskriminace) nebo jej bude možné pořídit cestou jednacímho řízení bez uveřejnění. Náklady na provedení nařízeného opatření hradí třetí osobě stavební úřad. Vymáháním úhrady od stavebníka nelze ani částečně zatěžovat toho, kdo na základě zadání stavebního úřadu práce provedl. Současně není spravedlivé, aby tato osoba prováděla práce pouze za úhradu nákladů, bez zohlednění běžné tržní marže.

### **K § 313**

Dochází k přesunutí okruhu účastníků v řízení o uložení opatření na sousedním pozemku nebo stavbě z ustanovení § 314.

### **K § 314**

Dochází k přesunutí okruhu účastníků v řízení o uložení opatření na sousedním pozemku nebo stavbě do ustanovení § 313.

### **K § 315**

Drobné legislativně technické úpravy textace v důsledku odstranění krajských stavebních úřadů.

### **K § 317**

Upravuje se, že vydávání a obsah prováděcího právního předpisu vydaného územním samosprávným celkem je kontrolováno Nejvyšším stavebním úřadem.

### **K § 321**

Drobné legislativně technické úpravy textace v důsledku odstranění krajských stavebních úřadů.

### **K § 328**

Upravují se přechodná ustanovení k úředníkům a úřadům s ohledem na skutečnost, že vzniká pouze Nejvyšší stavební úřad a Specializovaný stavební úřad, nikoli krajské stavební úřady.

### **K § 331 odst. 2**

Drobné legislativně technické úpravy textace.

### **K § 332**

Drobné legislativně technické úpravy textace. Prodloužena lhůta pro prověření aktuálnosti řešení územních studií v evidenci územně plánovací činnosti na pět let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

### **K § 338**

Z důvodu hospodárnosti je zachovááno u běžících příprav územně plánovací dokumentace jejich dokončení podle stávajících právních předpisů, ledaže se pořizovatel rozhodne územně plánovací dokumentaci dokončit podle nového zákona. Námitky uplatněné k návrhu územně plánovací dokumentace podle dosavadních právních předpisů se považují za připomínky.

### **K § 344**

Doplňuje se podmínka, že u žádosti o povolení stavby nebo o rámcové povolení podané do 30. června 2026 je možné předložit i projektovou dokumentaci a další dokumentaci k záměrům zpracovanou podle dosavadních právních předpisů.

### **K § 345**

Ukládá se, že řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů. Kolaudace staveb povolených nebo ohlášených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se provede podle dosavadních právních předpisů, nepožádá-li stavebník o její provedení podle tohoto zákona. Zachována je také příslušnost stavebních úřadů, které o zahájené věci v okamžiku nabytí účinnosti nového zákona rozhodují

nebo v ní provádějí procesní úkon. Stavebník může do 3 měsíců od účinnosti tohoto zákona požádat o dokončení řízení a postupů k jeho žádosti podle tohoto zákona, nebylo-li vydáno rozhodnutí ve věci. V takovém případě stavební úřad vyzve stavebníka, aby doplnil svou žádost podle požadavků kladených tímto zákonem.

#### **K § 348**

Drobné legislativně technické úpravy textace. Vymezeno zmocnění hl. m. Prahy, Brna a Ostravy vydávat městské stavební předpisy. Z tohoto důvodu se také pražské stavební předpisy neruší ve zrušovacím ustanovení.