

ZÁKON

ze dne ... 2020

o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ OBECNÁ USTANOVENÍ

§ 1

Základní ustanovení

(1) Smyslem stavebního zákona je vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj území a ochranu veřejných zájmů.

(2) Tento zákon zřizuje jednotnou soustavu státní stavební správy, vymezuje veřejné zájmy chráněné stavebním právem a stanoví požadavky na výstavbu, pravidla územního plánování, stavebního řádu a další záležitosti stavebního práva.

§ 2

Vážení zájmů

(1) Státní stavební správa postupuje s cílem zajistit ochranu a spravedlivou rovnováhu veřejných i soukromých zájmů. Za tím účelem zjišťuje, poměřuje a koordinuje tyto zájmy, hodnotí jejich význam a usiluje o předcházení jejich rozporu. Přitom dbá o zachování smyslu tohoto zákona.

(2) V případě rozporu více veřejných zájmů stavební úřad porovná jejich význam a závažnost s cílem zajistit, aby zásah do žádného z nich svými negativními důsledky nepřesahoval negativa nebo limitní hodnoty stanovené právními předpisy. V případě rozporu veřejného a soukromého zájmu může soukromý zájem převážit pouze při neexistenci jiného uspokojivého řešení a možnosti ochrany dotčeného veřejného zájmu.

§ 3

Pravomoc státní stavební správy

(1) Při ochraně veřejných zájmů podle § 4 v řízení podle části šesté, sedmé a osmé vykonává státní stavební správa pravomoc správních orgánů podle jiných zákonů namísto těchto orgánů.

(2) Rozhodnutí stavebního úřadu podle části šesté, sedmé a osmé nahrazuje rozhodnutí, závazná stanoviska, stanoviska, vyjádření, souhlasy a jiné úkony správních orgánů podle jiných právních předpisů; v rozhodnutí stanoví stavební úřad i podmínky k ochraně veřejných zájmů chráněných jinými právními předpisy.

(3) Odstavce 1 a 2 neplatí pro provomoc Hasičského záchranného sboru, AOPK...

§ 4

Ochrana veřejných zájmů

Státní stavební správa chrání veřejné zájmy podle tohoto zákona a další veřejné zájmy zejména v oblasti

- a) života a zdraví lidí,¹⁾
- b) životního prostředí a přírodních zdrojů,²⁾
- c) státní památkové péče,³⁾
- d) veřejné infrastruktury,⁴⁾
- e) půdního fondu, zemědělství, lesnictví a chovatelství,⁵⁾
- f) nerostného bohatství, hornické činnosti a výbušnin,⁶⁾
- g) hospodaření s energií,⁷⁾
- h) obrany a bezpečnosti státu,⁸⁾
- i) požární ochrany a integrovaného záchranného systému,⁹⁾
- j) prevence závažných havárií, integrované prevence a omezování znečištění,¹⁰⁾

¹⁾ Zejména zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

²⁾ Zejména zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

³⁾ Zejména zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁾ Zejména zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁾ Zejména zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 166/1999 Sb. o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁾ Zejména zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 157/2009 Sb., o nakládání s těžebním odpadem a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁾ Zejména zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁾ Zejména ústavní zákon č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 312/2001 Sb., o státních hranicích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 119/2002 Sb., o střelných zbraních a střelivu (zákon o zbraních), ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁾ Zejména zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁾ Zejména zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo

k) udržitelného rozvoje území územních samosprávných celků.¹¹⁾

§ 5

Stavba a záměr

(1) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební, montážní nebo jinou technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.

(2) Drobné stavby jsou uvedeny v příloze č. 1, jednoduché stavby jsou uvedeny v příloze č. 2 a vyhrazené stavby jsou uvedeny v příloze č. 3.

(3) Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím také její část nebo její změna.

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

(5) Záměrem se rozumí stavba, změna využití území, dělení nebo scelování pozemků a stanovení ochranného pásma.

(6) Záměrem EIA se rozumí záměr, který podléhá posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

(7) Záměry podléhají povolení stavebního úřadu s výjimkou drobné stavby a nestavebního záměru, o kterých to stanoví zákon.

§ 6

Veřejná infrastruktura

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

- a) dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení,
- b) technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, produktovody a zásobníky plynu, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě,
- c) občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící zajištění základních potřeb lidí, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, péči o rodiny, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva,
- d) veřejné prostranství¹²⁾.

chemickými směsmi, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újme a o její nápravě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁾ Zejména zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁾ § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

(2) Veřejně prospěšnou stavbou se rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.

(3) Veřejně prospěšným opatřením se rozumí opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území, zejména v důsledku oteplování, vody a sucha, a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

§ 7

Vybrané pojmy

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

(2) ...

ČÁST DRUHÁ STÁTNÍ STAVEBNÍ SPRÁVA

§ 8

Státní stavební správa

Soustavu orgánů státní stavební správy tvoří Nejvyšší stavební úřad, krajské stavební úřady a jejich územní pracoviště a jiné stavební úřady.

§ 9

Nejvyšší stavební úřad

(1) Zřizuje se Nejvyšší stavební úřad (dále jen „Úřad“) jako ústřední správní úřad ve věcech územního plánování a stavebního řádu se sídlem v

(2) Úřad je organizační složkou státu a účetní jednotkou.

(3) Úřad metodicky sjednocuje výkladovou a aplikační činnost orgánů státní stavební správy a plní další úkoly stanovené zákonem; metodická činnost jiných ústředních orgánů státní správy tím není dotčena.

(4) V čele Úřadu stojí předseda Úřadu, kterého jmenuje a odvolává vláda na návrh ministra pro místní rozvoj.

(5) Na návrh předsedy Úřadu jmenuje a odvolává vláda místopředsedy Úřadu.

(6) Místopředseda Úřadu určený předsedou Úřadu zastupuje předsedu Úřadu v době jeho nepřítomnosti v plném rozsahu, s výjimkou rozhodování ve věci přijetí do služebního poměru, jmenování na služební místo představeného, odvolání ze služebního místa představeného nebo skončení služebního poměru.

(7) Výběr, jmenování a odvolávání předsedy a místopředsedů Úřadu se řídí zákonem o státní službě.

§ 10

Krajské stavební úřady

(1) Zřizují se krajské stavební úřady jako jiné správní úřady ve věcech územního plánování a stavebního řádu a organizační složky státu.

(2) Krajské stavební úřady jsou účetními jednotkami.

(3) Krajskými stavebními úřady jsou:

- a) Stavební úřad pro Hlavní město Prahu,
- b) Stavební úřad pro Středočeský kraj,
- c) Stavební úřad pro Jihočeský kraj,
- d) Stavební úřad pro Plzeňský kraj,
- e) Stavební úřad pro Karlovarský kraj,
- f) Stavební úřad pro Ústecký kraj,
- g) Stavební úřad pro Liberecký kraj,
- h) Stavební úřad pro Královéhradecký kraj,
- i) Stavební úřad pro Pardubický kraj,
- j) Stavební úřad pro Kraj Vysočina,
- k) Stavební úřad pro Jihomoravský kraj,
- l) Stavební úřad pro Olomoucký kraj,
- m) Stavební úřad pro Moravskoslezský kraj,
- n) Stavební úřad pro Zlínský kraj.

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

(5) V čele krajského stavebního úřadu stojí ředitel, kterého jmenuje a odvolává předseda Úřadu.

(6) Krajské stavební úřady, s výjimkou Stavebního úřadu hlavního města Prahy, se člení na územní pracoviště se sídlem v obcích s rozšířenou působností a s územní působností ve správních obvodech těchto obcí. Stavební úřad hlavního města Prahy se člení na územní pracoviště se sídlem v městských částech hlavního města Prahy stanovených v příloze tohoto zákona. Územní pracoviště jsou vnitřní organizační jednotkou krajských stavebních úřadů.

(7) V čele územního pracoviště krajského stavebního úřadu stojí vedoucí, kterého jmenuje a odvolává ředitel krajského stavebního úřadu.

(8) Úřad může stanovit vyhláškou kontaktní místa územních pracovišť krajských stavebních úřadů, která se nenachází v jejich sídle.

§ 11

Jiné stavební úřady

(1) Ministerstvo obrany je příslušné jako jiný stavební úřad u staveb sloužících k zajišťování obrany státu realizovaných Ministerstvem obrany, jím zřízenou nebo založenou právnickou osobou nebo Národním úřadem pro kybernetickou a informační bezpečnost.

(2) Ministerstvo vnitra je příslušné jako jiný stavební úřad u staveb pro bezpečnost státu realizovaných Ministerstvem vnitra nebo jím zřízenou organizační složkou státu, Policií České republiky, Policejní akademií České republiky, Hasičským záchranným sborem České republiky, Úřadem pro zahraniční styky a informace, Bezpečnostní informační službou nebo Národním bezpečnostním úřadem.

§ 12

Příslušnost

(1) Svěřuje-li zákon pravomoc stavebnímu úřadu, je příslušným stavebním úřadem územní pracoviště krajského stavebního úřadu, nestanoví-li zákon jinak.

(2) Krajský stavební úřad je příslušný pro pořizování nástrojů územního plánování na úrovni kraje a pro povolování záměrů vyhrazených staveb, záměrů podléhajících posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a staveb podléhajících integrovanému povolení a záměrů a staveb s nimi souvisejících.

(3) Stavební úřad pro Hlavní město Prahu je příslušný ve věcech

- a) dálnic a silnic I. třídy nebo staveb s nimi souvisejících,
- b) dráhy celostátní a regionální nebo staveb s nimi souvisejících,
- c) leteckých a staveb s nimi souvisejících,,
- d) staveb Věžeňské služby a jejích organizačních jednotek,
- e) staveb k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin nebo odpadů a staveb v areálu jaderného zařízení¹³⁾, staveb ropovodů a produktovodů a staveb zařízení pro přenos elektřiny, přepravu plynu, uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více¹⁴⁾,
- f) záměru, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí přesahujících hranice České republiky¹⁵⁾, nebo k vydání integrovaného povolení pro zařízení, jehož provoz může významně nepříznivě ovlivnit životní prostředí jiného státu.¹⁶⁾

(4) Úřad je příslušný pro pořizování územního rozvojového plánu.

ČÁST TŘETÍ DIGITÁLNÍ SLUŽBY

§ 13

Stavební informační systém

(1) Zřizuje se stavební informační systém jako informační systém veřejné správy, jehož účelem je poskytování digitálních služeb podle tohoto zákona.

(2) Správcem stavebního informačního systému a jeho součástí je Úřad.

(3) Součástí stavebního informačního systému je

- a) portál stavebníka,
- b) geoportál územního plánování,
- c) evidence projektové dokumentace a pasportů staveb (dále jen „evidence projektové dokumentace“) a
- d) evidence záměrů.

§ 14

Portál stavebníka

(1) Portálem stavebníka se rozumí informační systém veřejné správy, který umožňuje

- a) činit osobám úkony v elektronické podobě vůči stavebnímu úřadu a dotčeným orgánům,
- b) poskytovat digitální služby stavebního úřadu a dotčených orgánů vůči osobám,

¹³⁾ Zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁾ Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁾ § 11 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.

¹⁶⁾ § 29 písm. b) zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů.

c) přistupovat do elektronického spisu stavebního úřadu a do dalších informačních systémů v rozsahu stanoveném tímto zákonem.

(2) Portál stavebníka umožňuje stavebníkovi zejména

- a) požádat dotčený orgán nebo vlastníka technické infrastruktury o vyjádření k záměru,
- b) požádat stavební úřad nebo dotčený orgán o předběžnou informaci,
- c) učinit návrh nebo jiné podání.

(3) Přílohou žádosti podle odstavce 2 může být projektová dokumentace v elektronické podobě nebo odkaz na ní v evidenci projektových dokumentací.

(4) Úřad zajistí neprodlené předání žádosti podané prostřednictvím portálu stavebníka nebo odkazu na tuto žádost či její přílohy uložené v portálu stavebníka do datové schránky vlastníka technické infrastruktury, orgánu veřejné moci nebo příslušného stavebního úřadu a obsah odkazu jim zpřístupní.

(5) Na žádost vlastníka technické infrastruktury nebo orgánu veřejné moci podanou Úřadu zasílá Úřad žádosti podle odstavce 2, případně další písemnosti prostřednictvím datového rozhraní portálu stavebníka, jehož podrobnosti stanoví vyhláškou Úřad. Obdobným způsobem pak zasílá vlastník technické infrastruktury nebo orgán veřejné moci své vyjádření, předběžnou informaci nebo jinou písemnost Úřadu.

(6) Vyjádření, předběžné informace a další písemnosti vzniklé na základě podání prostřednictvím portálu stavebníka se doručují osobě, která tuto žádost nebo jiné podání učinila, zpřístupněním v portálu stavebníka a jejím vyrozuměním na kontaktní údaj¹⁷⁾ a do datové schránky. Pokud tato osoba nemá zpřístupněnou datovou schránku, považuje se žádost o vyjádření, předběžnou informaci, návrh nebo jiné podání podle odstavce 2 za žádost o zřízení nebo zpřístupnění datové schránky podle jiného zákona¹⁸⁾, pokud to tato osoba neodmítne. O tomto postupu a jeho následcích musí být osoba při podání žádosti nebo jiného podání podle odstavce 2 poučena.

(7) V návrhu na povolení záměru podle tohoto zákona může navrhovatel odkázat na projektovou dokumentaci a na vyjádření a předběžné informace podle odstavce 6 uložené v portálu stavebníka.

§ 15

Geoportál územního plánování

(1) Úřad vede geoportál územního plánování (dále jen „geoportál“). Geoportál je informační systém veřejné správy, který je veřejně bezplatně přístupný způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(2) Geoportál slouží zejména pro

- a) ukládání, správu a uveřejnění údajů o procesech a výstupech územně plánovací činnosti,
- b) vedení geografické databáze údajů o objektech, stavu a možném využití území tvořenou výstupy územně plánovacích nástrojů,
- c) poskytování prostorových dat pro infrastrukturu pro prostorové informace v Evropském společenství za téma plánované využití území¹⁹⁾

¹⁷⁾ Zákon č. .../2020 Sb., o právu na digitální služby.

¹⁸⁾ Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁾ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2007/2/ES o zřízení Infrastruktury pro prostorové informace v Evropském společenství (INSPIRE).

- d) využívání dalšími aplikacemi a informačními systémy zejména pro podporu územního rozvoje, územní plánování, projektování staveb, rozhodování v území a informování veřejnosti,
- e) sdílení prostorových dat ve veřejné správě.

(3) Součástí služeb založených na prostorových datech jsou síťové služby, kterými jsou služby

- a) vyhledávací, které umožňují vyhledání prostorových dat a služeb založených na prostorových datech na základě obsahu metadat a umožňují zobrazení obsahu metadat,
- b) prohlížeč, které umožňují alespoň zobrazit, procházet, přiblížit, oddálit, posouvat nebo překrývat zobrazitelná prostorová data a zobrazit vysvětlivky a jakýkoli další významný obsah metadat,
- c) stahování dat, které umožňují stažení úplných prostorových dat nebo jejich částí a tam, kde je to prakticky možné, přímý přístup k nim,
- d) transformační, které umožňují, aby prostorová data byla transformována za účelem dosažení interoperability,
- e) spouštěcí, které umožňují spuštění služeb založených na prostorových datech.

(4) Editorem dat v geoportálu je Úřad a stavební úřad příslušný za svůj správní obvod, případně jiný orgán, stanoví-li tak jiný předpis.

(5) Přístup k prostorovým datům lze omezit nebo odepřít, pokud je to nezbytné v zájmu bezpečnosti, obrany státu nebo ochrany mezinárodních vztahů nebo by tím byla porušena ochrana práv třetích osob plynoucích ze zvláštních právních předpisů.

§ 16

Poskytování informací z geoportálu

(1) Stavební úřad na požádání vyhotoví z geoportálu výpis nebo opis a poskytne je žadateli podle žádosti v elektronické nebo listinné podobě za podmínek podle zákona upravujícího svobodný přístup k informacím.

(2) Výpisy a opisy z geoportálu vyhotovené stavebním úřadem jsou veřejnými listinami prokazujícími stav evidovaný v geoportálu k okamžiku, který je na nich uveden.

(3) Úřad poskytuje službu sledování pořizování změn územně plánovací dokumentace v geoportálu zajišťující informování uživatelů této služby elektronickými prostředky. Podmínky poskytování této služby stanoví vyhláškou Úřad. Cena této služby nesmí převýšit náklady spojené s jejím zřízením a provozem vůči žadateli.

§ 17

Elektronický spis

(1) Elektronickým spisem stavebního úřadu se rozumí informační systém veřejné správy, který umožňuje

- a) evidenci územních nebo stavebních postupů,
- b) evidenci úkonů učiněných v rámci územních nebo stavebních postupů a
- c) evidenci a ukládání vydaných rozhodnutí a jiných opatření, kterými se končí územní nebo stavební postupy (dále jen „elektronicky evidované opatření“).

(2) Orgán veřejné moci, u kterého je zahájen územní nebo stavební postup, vloží údaj o zahájení územního nebo stavebního postupu, jeho číslo jednací a metadata náležející k územnímu nebo stavebnímu postupu do evidence územních nebo stavebních postupů. Orgán veřejné moci údaje vloží bez zbytečného odkladu po zahájení územního nebo stavebního postupu.

(3) Pokud je předmětem územního nebo stavebního postupu stavba, která nemá přiděleno identifikační číslo stavby, zaeviduje orgán veřejné moci stavbu v evidenci staveb dle ??? a požádá ministerstvo, aby jí přidělilo identifikační číslo stavby.

(4) Pokud byl v územním nebo stavebním postupu učiněn úkon v elektronické podobě, údaje o dalších úkonech učiněných v tomto územním nebo stavebním postupu se vloží do evidence územních a stavebních postupů. Údaje vloží bez zbytečného odkladu po učinění úkonu orgán veřejné moci, který vložil do evidence územních a stavebních postupů údaj o zahájení územního nebo stavebního postupu.

(5) Orgán veřejné moci, který učiní elektronicky evidované opatření, zajistí jeho vložení do evidence územních a stavebních postupů a vložení metadat náležících k elektronicky evidovanému opatření. Orgán veřejné moci vloží elektronicky evidované opatření a metadata bez zbytečného odkladu po učinění elektronicky evidovaného opatření. Pokud je přílohou elektronicky evidovaného opatření elektronicky evidovaná dokumentace dle § § 18 odst. 1, uloží se v evidenci elektronických dokumentací.

(6) Prováděcí právní předpis stanoví

- a) rozsah metadat náležících k územnímu nebo stavebnímu postupu, které musí být vloženy do evidence územních a stavebních postupů,
- b) způsob vkládání elektronicky evidovaných opatření do evidence územních a stavebních postupů, včetně přípustných formátů,
- c) rozsah metadat náležících k elektronicky evidovanému opatření, které musí být vloženy do evidence územních a stavebních postupů,
- d) dobu uchování údajů a elektronicky evidovaných opatření ve evidenci územních a stavebních postupů.

(7) Správcem evidence územních a stavebních postupů je ministerstvo.

§ 18

Evidence elektronických dokumentací

(1) Evidenci elektronických dokumentací se rozumí informační systém veřejné správy, který umožňuje evidenci a ukládání jednoduchého technického popisu záměru s příslušnými výkresy, dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, dokumentace pro uzavření veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí, projektové dokumentace, dokumentace dle § XXX, dokumentace skutečného provedení stavby a dokumentace bouracích prací (dále jen „územní nebo stavební dokumentace“) v elektronické podobě.

(2) Do evidence elektronických dokumentací se vloží územní nebo stavební dokumentace, která je přílohou

- a) úkonu fyzické nebo právnické osoby činěného v elektronické podobě v rámci územního nebo stavebního postupu nebo
- b) přílohou rozhodnutí nebo jiného opatření v rámci územního nebo stavebního postupu.

(3) Územní nebo stavební dokumentace se do evidence elektronických dokumentací vloží s metadaty náležejícími k této územní nebo stavební dokumentaci.

(4) Pokud je přílohou úkonu fyzické nebo právnické osoby v rámci územního nebo stavebního postupu územní nebo stavební dokumentace, která musí být podle tohoto nebo zvláštního zákona zpracována projektantem, lze tento úkon učinit pouze v elektronické podobě. Výkresová část územní nebo stavební dokumentace musí být k tomuto úkonu přiložena ve strojově čitelném formátu.

(5) Fyzická a právnická osoba, která při činění úkonu, jehož přílohou je územní nebo stavební dokumentace, nemá postavení orgánu veřejné moci, vkládá územní nebo stavební dokumentaci do evidence elektronických dokumentací prostřednictvím portálu stavebníka. Pokud není úkon fyzické právnické osoby v rámci územního nebo stavebního postupu učiněn prostřednictvím portálu stavebníka, zajistí vložení územní nebo stavební dokumentace do evidence elektronických dokumentací orgán veřejné moci, vůči kterému se úkon činí.

(6) Fyzická a právnická osoba, která při činění úkonu, jehož přílohou je územní nebo stavební dokumentace, nemá postavení orgánu veřejné moci, má právo udělit oprávnění k vložení územní nebo stavební dokumentace do evidence elektronických dokumentací jiné osobě. Udělené oprávnění k vložení územní nebo stavební dokumentace se eviduje v portálu stavebníka.

(7) Má-li přílohou úkonu v územním či stavebním postupu být územní nebo stavební dokumentace, má fyzická a právnická osoba, která při činění úkonu nemá postavení orgánu veřejné moci, právo namísto přílohy odkázat na územní nebo stavební dokumentaci uloženou v evidenci elektronických dokumentací.

(8) Prováděcí právní předpis stanoví

- a) způsob vkládání územní nebo stavební dokumentace do evidence elektronických dokumentací, včetně požadovaných formátů,
- b) rozsah metadat náležejících k územní nebo stavební dokumentaci, které musí být vloženy do evidence elektronických dokumentací,
- c) dobu uchování údajů a územních nebo stavebních dokumentací v evidenci elektronických dokumentací.

(9) Správcem evidence elektronických dokumentací je ministerstvo.

§ 19

Přístup do evidence územních nebo stavebních postupů a evidence elektronických dokumentací

(1) Právo na přístup k údajům o územním nebo stavebním postupu evidovaném v evidenci územních a stavebních postupů má ten, kdo má dle správního řádu právo nahlížet do spisu, jež se k územnímu nebo stavebnímu postupu vede. Právo na přístup k elektronicky evidovanému opatření uloženému v evidenci územních a stavebních postupů a údajům o něm vedeným v evidenci územních a stavebních postupů má ten, kdo má dle správního řádu právo nahlížet do spisu, ve kterém je elektronicky evidované opatření zařazeno. Právo na přístup k územní nebo stavební dokumentaci uložené v evidenci elektronických dokumentací a k údajům o ní vedených v evidenci elektronických dokumentací má ten, kdo má právo na poskytnutí kopie územní nebo stavební dokumentace podle § 168 odst. 2 tohoto zákona.

(2) Fyzickým osobám, které nemají postavení orgánu veřejné moci v územním nebo stavebním postupu, se údaje o územních nebo stavebních postupech evidovaných v evidenci územních a stavebních postupů, elektronicky evidovaná opatření a údaje o nich uložené v evidenci územních a stavebních postupů a územní nebo stavební dokumentace a údaje o nich uložené v evidenci elektronických dokumentací zpřístupňují prostřednictvím portálu stavebníka.

(3) Orgánům veřejné moci, které činí úkony v územních nebo stavebních postupech, se evidence územních a stavebních postupů a evidence elektronických dokumentací zpřístupňují pomocí datového rozhraní.

(4) Prováděcí právní předpis stanoví podrobnosti datového rozhraní pro přístup k evidenci územních a stavebních postupů a evidenci elektronických dokumentací.

§ 20

Evidence staveb

(1) Evidencí staveb se rozumí informační systém veřejné správy, který slouží k evidování údajů o stavbách a zajištění jednotné identifikace, klasifikace a popisu staveb prostřednictvím přidělování jedinečného identifikátoru stavby, který umožňuje jednoznačně identifikovat stavbu v informačních systémech veřejné správy a přiřazovat nebo sdružovat informace vedené v informačních systémech veřejné správy ke stavbě (dále jen „identifikační číslo stavby“). Podrobnosti přidělování identifikačního čísla stavby stanoví prováděcí právní předpis.

(2) Správcem evidence staveb je ministerstvo.

§ 21

Elektronický stavební deník

(1) Stavební deník a jednoduchý záznam o stavbě je možné vést v elektronické podobě, provádějí-li se v něm záznamy systematicky a posloupně a jsou-li chráněny proti změnám. Uchování stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě v elektronické podobě může pro zhotovitele nebo stavebníka zajistit třetí osoba.

(2) Při vedení a uchování stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě v elektronické podobě musí být zajištěna možnost

- a) pořizovat záznamy ve stavebním deníku nebo jednoduchém záznamu o stavbě pro osoby uvedené v § XXX a
- b) získat kopii stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě v otevřeném a strojově čitelném formátu.

(3) Záznam ve stavebním deníku nebo jednoduchém záznamu o stavbě prováděný osobou vykonávající vybranou činnost ve výstavbě podle § XXX musí být opatřen údaji o oprávnění této osoby k výkonu této činnosti podle zvláštního právního předpisu.

(4) Po dokončení stavby předá zhotovitel stavebníkovi kopii stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě v otevřeném a strojově čitelném formátu nebo jej uchová a zajistí k němu stavebníkovi a jím určeným osobám přístup po dobu dle § XXX. Vlastník stavby nemá povinnost dle § XXX pokud pro něj po dobu stanovenou v § XXX uchovává stavební deník stavebník nebo jím pověřená třetí osoba.

ČÁST ČTVRTÁ ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Hlava I Základní ustanovení

§ 22

Základní pojmy

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání,
- b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků určený rozhodnutím k zastavění,
- c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý celek s budovami majícími převažující funkci v tomto souvislém celku,

- d) plochou část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v územně plánovací dokumentaci, popřípadě v územně plánovacích podkladech, s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,
- e) plochou nadmístního významu plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí; v případě hlavního města Prahy se za plochu nadmístního významu považuje plocha celoměstského významu,
- f) zastavitelnou plochou plocha vymezená v územním plánu obce nebo v územním plánu kraje nebo v územním rozvojovém plánu k zastavění,
- g) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle § 45,
- h) nezastavěným územím území nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,
- i) koridorem území vymezené pro povolení stavby dopravní či technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,
- j) uliční čarou hranice vymežující v zastavěném území hranici ulic,
- k) stavební čarou hranice vymežující hranici trvalého zastavění budovami,
- l) stavební prolukou chybějící část zástavby, a to:
 1. dosud nezastavěný blok nebo část bloku v území jinak převážně zastavěném, určený k zastavění; blokem se rozumí ucelená část území tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená ulicemi a vymezená uliční čarou, nebo
 2. nezastavěná nebo částečně zastavěná část pozemku nebo souboru pozemků včetně nároží ve stávající zástavbě, zpravidla vymezená uličními nebo stavebními čarami a hranicemi sousedních zastavěných stavebních pozemků nebo pozemků k zastavění určených;
- m) charakterem území soubor podstatných prvků či vlastností specifických pro konkrétní území, zejména struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství v zastavěném území a v zastavitelné ploše a urbanistických, architektonických a estetických hodnot včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb,
- n) nadřazenou územně plánovací dokumentací pro územní plán obce územní plán kraje a územní rozvojový plán a pro územní plán kraje územní rozvojový plán,
- o) navazující územně plánovací dokumentací pro územní rozvojový plán územní plán kraje a územní plán obce a pro územní plán kraje územní plán obce ,
- p) pořizovatelem stavební úřad, který pořizuje územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentaci nebo vymezení zastavěného území.²⁰⁾

§ 23

Cíle územního plánování

Cílem územního plánování je ve veřejném zájmu

- a) vytvářet a koordinovat předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích,
- b) chránit životní prostředí, krajinu její krásy a prostupnost, hospodárné využívání přírodních zdrojů včetně ochrany půdy a zadržování vody v krajině, a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,

²⁰⁾ 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.

- c) vytvářet podmínky pro efektivní a hospodárné využívání zastavěného území a zastavitelných ploch a zajišťovat ochranu nezastavěného území,
- d) zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí, rozvíjet identitu sídel a poskytovat atraktivní, funkční a harmonické prostředí pro každodenní život, spočívající zejména v příležitostech různého bydlení, práce a využití volného času, dostatku a kvality veřejných prostranství, veřejné zeleně a veřejné infrastruktury a v měřítku a prostupnosti území pro pěší a cyklistický pohyb, orientaci a vzájemnou komunikaci lidí,
- e) přispívat právní jistotě v území.

§ 24

Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny,
- c) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a uspořádání území, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství, a na kvalitu vystavěného prostředí,
- d) vytvářet příležitosti pro efektivní využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace opuštěných a zanedbaných zastavěných ploch a staveb pro bydlení, podnikání a volný čas lidí,
- e) vymezovat chráněná území a chráněné krajinné prvky, zejména plochy s trvalou vodní hladinou, veřejně přístupné účelové komunikace, stezky a pěšiny mimo zastavěné území, významné linie trvalé vegetace, zejména lesy, parky a stromořadí, přírodní památky a dominanty v krajině,
- f) prověřovat, posuzovat a reagovat na potřebu změn v území a stanovovat jejich podmínky, návaznosti a pořadí,
- g) koordinovat veřejné a soukromé záměry v území,
- h) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky vody a sucha.

(2) K plnění úkolů podle odst. 1 územního plánování zejména

- a) uplatňuje odborné poznatky společenských, přírodních a technických vědních oborů,
- b) zjišťuje a zohledňuje ekonomické souvislosti územního plánování.
- c)

§ 25

Nástroje územního plánování

(1) Nástroji územního plánování jsou

- a) územně plánovací podklady,
- b) územně plánovací dokumentace,
- c) vymezení zastavěného území,
- d) územní opatření.

(2) Nástrojem územního plánování se rozumí i jeho změna, nestanoví-li zákon jinak.

Hlava II Územně plánovací podklady

§ 26 Územně analytické podklady

(1) Územně analytické podklady jsou právně nezávaznými odbornými a informačními dokumenty sloužícími zejména jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace.

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

(3) Pořizovatel pořizuje a průběžně aktualizuje územně analytické podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územně plánovacích dokumentací a pro naplňování cílů a úkolů územního plánování; v intervalu 5 let pořizuje jejich úplnou aktualizaci.

(4) Územně analytické podklady pořizuje pořizovatel na základě průzkumů území a údajů o stavu a vývoji území, právech, povinnostech a omezeních, která se váží k určité části území, například ploše, pozemku, přírodnímu útvaru nebo stavbě, a záměrech na provedení změny v území; údaje o území zahrnují i informace o jejich vzniku, pořízení, zpracování, případném schválení nebo nabytí platnosti a účinnosti (údaje o území).

(5) Údaje o území poskytuje pořizovateli poskytovatel údajů, kterým je orgán veřejné správy, územní samosprávný celek, jimi založená nebo zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infrastruktury v digitální podobě bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom odpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Grafická část se poskytuje ve formátech stanovených pro vkládání do digitální technické mapy. Povinnost poskytnutí údajů o území je splněna jejich zápisem do digitální technické mapy nebo do geoportálu.

(6) Podrobnosti obsahu územně analytických podkladů stanoví vyhláškou Úřad.

§ 27 Územní studie

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

(2) Územní studii lze využít jako podklad pro rozhodování v území pouze tehdy, je-li v souladu s územně plánovací dokumentací.

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

(4) V zadání územní studie pořizovatel stanoví požadavky na obsah a rozsah její textové a grafické části. Pořizovatel může v zadání stanovit, že obec nebo ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, zajistí zpracování územní studie oprávněnou osobou na vlastní náklady.

(5) Obec nebo kraj má právo se vyjádřit k návrhu územní studie týkající se jejich území; pořizovatel k tomu poskytne přiměřenou lhůtu. Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu územní studie a poté vloží územní studii do geoportálu; toto vložení je podmínkou využití územní studie.

(6) Pořizovatel nejpozději do 5 let od vložení územní studie do geoportálu a následně vždy po 5 letech prověří a vyznačí aktuálnost jejího řešení. Pořizovatel vyjme územní studii z geoportálu, pokud již nemá být používána.

Hlava III Územně plánovací dokumentace

Díl 1 Základní ustanovení

(1) Vydání územně plánovací dokumentace je informovaným politickým rozhodnutím státu, kraje nebo obce, které s vědomím jeho významu a následků stanoví veřejný zájem na využití území. V případě krajů a obcí je realizací jejich práva na samosprávu.

(2) Územně plánovací dokumentace je závazná pro rozhodování a další činnosti v území. Při povolování záměrů nelze přezkoumávat obsah územně plánovací dokumentace.

(3) Nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace. K obsahu navazující územně plánovací dokumentace, který je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se nepřihlíží.

§ 28

Obsah územně plánovací dokumentace

(1) Územně plánovací dokumentace obsahuje textovou a grafickou část, která se zpracovává nad státním mapovým dílem, nebo v případě územního plánu dle § 31 odst. 4 též nad polohopisným a výškopisným zaměřením. Územně plánovací dokumentace stanoví, ke které části území se vztahují podmínky nebo požadavky pro využití ploch či koridorů (dále jen „regulativy“) a tyto části v grafické části vymezí. Obsahuje-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, projektant doporučí jednu variantu jako nejvhodnější.

(2) Současně s návrhem územně plánovací dokumentace se zpracovává důvodová zpráva, která obsahuje

- a) důvody navržených regulativů,
- b) posouzení souladu s právními předpisy včetně nadřazené územně plánovací dokumentace,
- c) posouzení naplnění cílů a úkolů územního plánování,
- d) posouzení dopadu na veřejné rozpočty.

(3) Nadřazená územně plánovací dokumentace ani vyhodnocení jejích vlivů nesmí obsahovat podrobnost náležející navazující územně plánovací dokumentaci nebo rozhodování v území, nestanoví-li tento zákon jinak.

(4) Náležitosti obsahu a struktura jednotlivých druhů územně plánovací dokumentace, části této dokumentace, které musí být zpracovány v jednotném standardu, náležitosti jednotného standardu a náležitosti a struktura vyhodnocení vlivů na životní prostředí jsou stanoveny v přílohách č. [·] až [·].

§ 29

Územní rozvojový plán

(1) Územní rozvojový plán stanoví zejména

- a) základní koncepci územního rozvoje území České republiky,
- b) vymezení ploch a koridorů pro záměry mezinárodního a celostátního významu nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, jejich účel a požadavky na jejich využití,
- c) veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, a
- d) požadavky na řešení a koordinaci územně plánovací dokumentace krajů a obcí.

(2) Územní rozvojový plán vydá pro území České republiky nařízením vláda. Územní rozvojový plán může ve vybraných územích nebo koridorech uložit pořízení územní studie.

(3) Grafická část územního rozvojového plánu se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku 1 : 100 000 nebo 1 : 200 000. Je-li to účelné, může být grafická část územního rozvojového plánu zpracována nad mapovým podkladem v měřítku 1 : 25 000.

§ 30

Územní plán kraje

(1) Územní plán kraje stanoví zejména

- a) koncepci rozvoje území kraje a ochrany jeho hodnot,
- b) základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje,
- c) plochy nebo koridory pro záměry nadmístního významu, jejich účel a požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- d) krajiny a jejich cílové kvality a
- e) požadavky nadmístního významu na řešení a koordinaci územně plánovací dokumentace obcí.

(2) Územní plán kraje přebírá regulativy územního rozvojového plánu, a pokud je neupřesňuje, nejsou předmětem projednání jeho návrhu. Součástí územního plánu kraje mohou být další regulativy mezinárodního nebo celostátního významu, které nejsou součástí územního rozvojového plánu, pokud s tím vysloví souhlas Úřad.

(3) Územní plán kraje se vydává pro území celého kraje. Územní plán kraje obsahuje podrobnější řešení území části kraje se specifickými problémy nebo podrobnější územní řešení vybraného záměru. Územní plán kraje může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie.

(4) Grafická část územního plánu kraje se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku 1 : 50 000, grafická část podrobnějšího řešení se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku 1 : 25 000.

(5) Územní plán kraje vydá zastupitelstvo kraje obecně závaznou vyhláškou kraje.

(6) Pro územní plán hl. m. Prahy platí ustanovení o územním plánu kraje přiměřeně.

§ 31

Územní plán obce

(1) Územní plán obce stanoví

- a) základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot,
- b) vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch,
- c) koncepci plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a zastavitelných ploch (dále jen „urbanistická koncepce“),
- d) koncepci uspořádání krajiny nezastavěného území,
- e) koncepci veřejné infrastruktury,

- f) vymezení ploch s rozdílnou regulací včetně těchto regulativů, koridorů pro liniové stavby a pro jiné záměry liniové povahy, jejich účel a podmínky pro jejich využití,
- g) veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

(2) Je-li to účelné, územní plán obce může též

- a) členit území podle předpokládané míry změn na plochy
 1. stabilizované, s ustáleným charakterem území, ve kterém se nepředpokládá změna charakteru struktury veřejných prostranství a zástavby a ve kterém bude stávající charakter rozvíjen a chráněn,
 2. transformační, s navrženou změnou charakteru území, případně i změnou uspořádání veřejných prostranství ve vazbě na okolní veřejná prostranství, a
 3. rozvojové, v nichž je navrhováno vytvoření zcela nového charakteru území,
- b) členit území podle převažujícího charakteru na lokality, popřípadě bloky; lokalitou se rozumí plocha nebo soubor ploch, popřípadě část plochy, vymezená na základě převažujícího charakteru,
- c) vymežit zastavitelné území, do kterého se zahrnují zastavitelné plochy a zastavěné území s výjimkou nezastavěných ploch vymezených uvnitř zastavěného území.

(3) Územní plán obce přebírá regulativy obsažené v nadřazené územně plánovací dokumentaci, a pokud je neupřesňuje, nejsou předmětem projednání jeho návrhu. Součástí územního plánu obce mohou být další regulativy nadmístního významu, které nejsou součástí územního plánu kraje, pokud s tím vysloví souhlas krajský stavební úřad.

(4) Územní plán obce smí obsahovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro prostorové uspořádání a povolení záměrů v území včetně veřejné infrastruktury, veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, případně další podmínky vzhledu, kapacity nebo využití záměrů a podmínky pro ochranu hodnot území a veřejných zájmů, pokud zastupitelstvo obce v zadání územního plánu obce stanoví, že bude pořízen územní plán obce nebo jeho vymezená část s podrobnými regulativy, jehož grafická část bude zpracována nad polohopisným a výškopisným zaměřením v měřítku 1 : 500 nebo 1 : 1000 nebo v měřítku katastrální mapy.

(5) V územním plánu obce lze vymežit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou nebo pořízením územní studie. V případě podmínění rozhodování územní studií je součástí územního plánu obce jejich zadání a přiměřená lhůta pro pořízení územní studie, která nesmí být delší než 3 roky od vydání územního plánu obce; marným uplynutím lhůty omezení povolování změn v území zaniká.

(6) Územní plán obce se vydává pro celé území obce, případně pro celé území vojenského újezdu. Územní plán obce dle odstavce 4 nebo územní plán hl. m. Prahy může být vydán též pro vymezenou část obce.

(7) Grafická část územního plánu obce se zpracovává nad katastrální mapou nebo nad mapovým podkladem v měřítku 1 : 25 000, 1 : 15 000 nebo 1 : 5000. Územní plán obce dle odstavce 4 může být zpracován v měřítku katastrální mapy.

(8) Územní plán obce vydá zastupitelstvo obce obecně závaznou vyhláškou obce.

Díl 2
Pořízení územně plánovací dokumentace

§ 32
Návrh zadání

(1) Návrh zadání územně plánovací dokumentace zpracuje pořizovatel z vlastního podnětu nebo na základě žádosti

- a) ministerstva nebo Úřad v případě územního rozvojového plánu,
- b) kraje v případě územního plánu kraje,
- c) obce v případě územního plánu obce ,
- d) Ministerstva obrany v případě územně plánovací dokumentace pro území vojenského újezdu.

(2) V žádosti příslušný orgán uvede, kdo bude určeným zástupcem žadatele spolupracujícím s pořizovatelem.

(3) Územní samosprávný celek má právo zpracovat návrh zadání prostřednictvím osoby splňující potřebnou kvalifikaci (dále jen „zpracovatel“) místo pořizovatele.

(4) V případě územního plánu obce může být podkladem pro zpracování návrhu zadání návrh občana obce, vlastníka pozemku na území obce nebo stavebníka. Obec zpracuje návrh zadání nebo podá žádost podle odstavce 2, pokud je návrh podle věty první v souladu s právními předpisy a obsahuje vedle náležitostí podání podle správního řádu návrh úhrady nákladů pořizování.

(5) Náležitosti obsahu a strukturu zadání územně plánovací dokumentace stanoví vyhláškou Úřad.

§ 33
Projednání a schválení návrhu zadání

(1) Pořizovatel zveřejní návrh zadání v geoportálu a oznámí to veřejnou vyhláškou; územním samosprávným celkům v řešeném území a s řešeným územím přímo sousedícím a dotčeným orgánům zašle oznámení jednotlivě.

(2) Do 30 dnů od doručení oznámení může každý doručit pořizovateli písemné vyjádření k návrhu zadání. Dotčené orgány mohou ve stejné lhůtě doručit pořizovateli písemné stanovisko. K později uplatněným vyjádřením a stanoviskům se nepřihlíží.

(3) Pořizovatel zašle návrh zadání územně plánovací dokumentace Ministerstvu životního prostředí současně příslušnému úřadu²¹⁾ a příslušnému orgánu ochrany přírody a krajiny. Do 21 dnů ode dne doručení návrhu zadání doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko²²⁾.

(4) Příslušný orgán do 30 dnů ode dne doručení návrhu zadání územního rozvojového plánu, územního plánu kraje nebo územního plánu obce doručí pořizovateli stanovisko, ve kterém uvede, zda má být tento návrh územně plánovací dokumentace posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle zvláštního právního

²¹⁾ § 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.

²²⁾ § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

předpisu²³⁾; tyto požadavky však nesmí vyžadovat podrobnosti náležející svým obsahem navazující územně plánovací dokumentaci nebo navazujícímu rozhodnutí.

(5) Je-li přílohou návrhu zadání oznámení záměru podle jiného právního předpisu, doručí pořizovatel příslušnému úřadu vyjádření a připomínky podle odstavce 1. Příslušný úřad do 30 dnů ode dne doručení těchto podkladů doručí pořizovateli stanovisko obsahující odůvodněný písemný závěr nebo rozhodnutí. Přitom se nepoužijí ustanovení zvláštního právního předpisu o zjišťovacím řízení s výjimkou § 7 odst. 6 až 10. Dotčená veřejnost se může žalobou domáhat zrušení tohoto rozhodnutí do 30 dnů ode dne jeho doručení.

(6) Pokud ze stanovisek orgánů uvedených v odstavcích 2 až 4 vyplýne, že má být návrh územně plánovací dokumentace posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, doplní pořizovatel do návrhu zadání územního rozvojového plánu, územního plánu kraje nebo územního plánu obce požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „vyhodnocení vlivů“) v souladu s uvedenými stanovisky.

(7) Na základě výstupů podle odstavce 2 až 6 pořizovatel ve spolupráci s určeným zástupcem upraví návrh zadání a předloží jej ke schválení.

(8) Návrh zadání územně plánovací dokumentace rozhoduje orgán příslušný k jejímu vydání (dále jen „schvalující orgán“). Schválené zadání pořizovatel zveřejní v geoportálu.

§ 34

Úhrada nákladů

(1) Náklady na mapové podklady, na zpracování územně plánovací dokumentace nebo její změny projektantem, na vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovávají, na posudek, je-li vyžadován, a na vyhotovení úplného znění územně plánovací dokumentace po její změně hradí

- a) u územního rozvojového plánu Úřad,
- b) u územního plánu kraje kraj,
- c) u územního plánu obce obec,
- d) u územně plánovací dokumentace pro území vojenského újezdu ministerstvo obrany.

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

(3) Pokud je pořízení územního plánu obce vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může schvalující orgán podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů uvedených v odstavci 1, nákladů na vyvolanou změnu navazující územně plánovací dokumentace v rozsahu uvedeném v odstavci 1 a vyvolanou náhradu za změnu v území navrhovatelem.

(4) Pokud pořízení změny vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace a nejedná-li se o úhradu podle odstavce 3, hradí orgán příslušný k úhradě územně plánovací dokumentace podle odstavce 1 vyvolané náklady na navazující změnu územně plánovací dokumentaci a vyvolanou změnu v území v rozsahu uvedeném v odstavci 3 s výjimkou případů, kdy příslušná část nadřazené územně plánovací dokumentace, která změnu vyvolala, byla vydána na základě výhradní potřeby dotčené obce nebo kraje příslušné ke schválení navazující územně plánovací dokumentace. Pokud je pořízení změny územního plánu kraje vyvoláno změnou územního rozvojového plánu, na žádost kraje uhradí takto vyvolané náklady ten, v jehož prospěch nebo na jehož návrh byl záměr vymezen, s výjimkou případů,

²³⁾ 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.

kdy změna územního rozvojového plánu je zjevně ve prospěch rozvoje kraje, nebo byla přijata na návrh kraje.

§ 35

Projednáání návrhu

(1) Na základě schváleného zadání pořizovatel zajistí zpracování návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovává. Pořizovatel při převzetí návrhu a vyhodnocení vlivů vyhodnotí zejména úplnost územně plánovací dokumentace, soulad s požadavky tohoto zákona na její obsah a strukturu a na obsah a strukturu vyhodnocení vlivů, soulad se zadáním a s výjimkou územního rozvojového plánu soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Vyhodnocení vlivů pak zašle příslušnému úřadu.

(2) Pořizovatel zveřejní návrh územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovává, v geoportálu a vystaví je v listinné podobě k nahlédnutí. Místa, kde je možné do návrhu a vyhodnocení vlivů nahlédnout, pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou, ve které uvede i místo a čas konání veřejného projednání; kopii veřejné vyhlášky pořizovatel zašle jednotlivě dotčeným obcím a krajům. Veřejné projednání se koná nejdříve 15. den ode dne doručení veřejné vyhlášky. Je-li to účelné, nařídí pořizovatel více veřejných projednání, pro počítání lhůt stanovených zákonem je pak rozhodný den konání posledního veřejného projednání. Pořizovatel při veřejném projednání zajistí ve spolupráci s projektantem výklad návrhu územně plánovací dokumentace a o průběhu veřejného projednání pořídí písemný záznam.

(3) Dotčeným orgánům a určenému zástupci pořizovatel oznámí místa zveřejnění návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovává, a místo a čas konání společného jednání jednotlivě a to nejméně 30 dnů předem. Dotčené orgány nejpozději do 7 dnů ode dne společného jednání uplatní svá stanoviska k návrhu územně plánovací dokumentace a připomínky k vyhodnocení vlivů, nestanoví-li pořizovatel ve složitějších případech lhůtu delší, která však nesmí být delší než 15 dnů. Obsahuje-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, uplatňují se připomínky a stanoviska ke každé variantě samostatně. K připomínkám a stanoviskům uplatněným po uvedené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.

(4) Pokud je ve vyhodnocení vlivů zjištěn významný negativní vliv na území sousedního státu, pořizovatel prostřednictvím Ministerstva životního prostředí zašle návrh územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území příslušnému orgánu sousedního státu, jehož území může být uplatňováním územně plánovací dokumentace významně ovlivněno a nabídne mu konzultace. Pokud příslušný orgán sousedního státu projeví o konzultace zájem, pořizovatel přizve k účasti tento orgán, Ministerstvo životního prostředí, určeného zástupce a Úřad, pokud není pořizovatelem projednávané územně plánovací dokumentace.

(5) Do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své vyjádření k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovává.

(6) Vyjádření se uplatňují písemně a musí obsahovat kromě obecných náležitostí podání i odůvodnění a vymezení území. Dotčené osoby oprávněné k podání vyjádření musí být na uvedená práva a povinnosti upozorněny. K vyjádřením uplatněným po stanovené lhůtě nebo uplatněným ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, se nepřihlíží.

(7) Pokud se zpracovává vyhodnocení vlivů, pořizovatel zašle kopie stanovisek, vyjádření a výsledky konzultací podle odstavců 3 až 6 příslušnému úřadu jako podklad pro vydání stanoviska. Posudek jako podklad pro vydání stanoviska se vyžaduje jen u dalších záměrů uvedených v kategorii. Příslušný úřad uplatní stanovisko k územnímu rozvojovému plánu, územnímu plánu kraje a územnímu plánu obce nevyžadujícímu zpracování posudku do 30 dnů od obdržení těchto podkladů. Pokud příslušný úřad neuplatní stanovisko ve stanovené lhůtě, je možné územně plánovací dokumentaci vydat i bez jeho stanoviska; v tomto případě pořizovatel zohlední také připomínky a výsledky konzultací k vyhodnocení vlivů. Stanovisko příslušného úřadu k návrhu koncepce není stanoviskem podle § 17 odst. 2. Ustanovení zvláštního právního předpisu o posuzování vlivů, se na činnosti uvedené v tomto odstavci nevztahují.

§ 36

Vyhodnocení výsledků projednání

(1) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zástupcem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územně plánovací dokumentace a zajistí řešení případných rozporů.

(2) Obsahuje-li návrh územně plánovací dokumentace varianty řešení, pořizovatel ve spolupráci s určeným zástupcem na základě uplatněných stanovisek, popřípadě řešení rozporů a vyjádření navrhne s ohledem na veřejné zájmy a hrubý odhad ekonomických nákladů výběr nejvhodnější varianty; ostatní varianty zařadí do důvodové zprávy včetně informace, jaká k nim byla uplatněna vyjádření a stanoviska, popřípadě jaký byl výsledek řešení rozporů.

(3) Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí upravení návrhu územně plánovací dokumentace v souladu s výsledky projednání.

(4) Dojde-li na základě projednání k upravení návrhu územně plánovací dokumentace, při němž jsou nově podstatně negativně dotčeny veřejné zájmy nebo v případě územního plánu obce vlastnictví pozemků a staveb a dotčený orgán ani vlastník neměli možnost k upravené dokumentaci uplatnit stanovisko nebo vyjádření, jedná se o podstatnou úpravu vyžadující nové projednání v rozsahu této úpravy. Za podstatnou úpravu se nepovažuje zúžení návrhu na nejvhodnější variantu. Pořizovatel si k podstatné úpravě vyžádá stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zvláštního právního předpisu a stanovisko příslušného úřadu.

(5) V případě projednání podstatné úpravy pořizovatel zašle upravené vyhodnocení vlivů, pokud se zpracovává, příslušnému úřadu a dále postupuje podle § 35 odst. 2 až 7; následně pořizovatel postupuje podle odstavce 1. Je-li to potřebné, pořizovatel zajistí úpravu návrhu územně plánovací dokumentace podle výsledků projednání podstatné úpravy.

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

(7) Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplýne, že územně plánovací dokumentace má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle zvláštního právního předpisu (d). Kompenzační opatření uvede Ministerstvo životního prostředí ve svém stanovisku do 30 dnů od obdržení žádosti pořizovatele.

§ 37

Schválení územně plánovací dokumentace

(1) Pořizovatel v součinnosti s určeným zástupcem předkládá schvalujícímu orgánu návrh územně plánovací dokumentace a důvodovou zprávu, ve které uvede i vyhodnocení vyjádření došlých ve stanovené lhůtě. Návrh územně plánovací dokumentace musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, s výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů; to neplatí u územního rozvojového plánu. Návrh předkládaný schvalujícímu orgánu pořizovatel zveřejní v geoportálu.

(2) Schvalující orgán schválí předložený návrh a vydá schválenou územně plánovací dokumentaci. Nesouhlasí-li schvalující orgán s předloženým návrhem, schválí pokyny k úpravě územně plánovací dokumentace, které předá pořizovateli, nebo návrh zamítne a ukončí její pořizování. V případě, že pokyny k úpravě nevyvolají podstatnou změnu, pořizovatel zajistí upravení návrhu územně plánovací dokumentace a poté jej předloží schvalujícímu orgánu ke schválení. Pokud pokyny k úpravě vyvolají podstatnou změnu, postupuje pořizovatel obdobně podle § 36 odst. 4 až 6.

(3) Kraj, obec a Ministerstvo obrany jsou povinny bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci, kterou schválily, uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. V případě, že územně plánovací dokumentace kraje, obce nebo vojenského újezdu nebo její část je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se část, která je v rozporu, nepoužije pro pořizování navazující územně plánovací dokumentace, ani pro rozhodování. V těchto případech se postupuje podle nadřazené územně plánovací dokumentace.

(4) V případě, že územně plánovací dokumentace kraje, obce nebo vojenského újezdu či její část znemožňuje realizaci záměru obsaženého v nadřazené územně plánovací dokumentaci, tato část navazující územně plánovací dokumentace se pro rozhodování nepoužije a rozhoduje se podle nadřazené územně plánovací dokumentace. Navazující dokumentace pak musí být bez zbytečného odkladu uvedena do souladu s platným rozhodnutím. Do doby, než je dotčená část územně plánovací dokumentace uvedena do souladu s platným rozhodnutím, se tato část dokumentace nepoužije pro pořizování navazující územně plánovací dokumentace, ani pro rozhodování.

(5) Pokud ten, kdo je příslušný záměr veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření uskutečnit, upustí od realizace záměru, pořizovatel je povinen orgánu oprávněnému k vydání příslušné územně plánovací dokumentace předložit ke schválení, že vymezení v územně plánovací dokumentaci se pro pořizování navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území nepoužije.

(6) Dojde-li ke zrušení územně plánovací dokumentace nebo její části Nejvyšším správním soudem nebo Ústavním soudem, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn, pokud v případě pořizování změny územně plánovací dokumentace schvalující orgán nerozhodne o zastavení jejich pořizování.

§ 38

Změna územně plánovací dokumentace

(1) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zástupcem nejpozději do 5 let po vydání územně plánovací dokumentace a poté pravidelně nejméně jednou za 5 let písemně vyhodnotí, zda se nezměnily podmínky, za kterých byla tato dokumentace vydána. Pokud se podmínky změnilly nebo pokud územně plánovací dokumentace již v některé části nevyhovuje současným potřebám, pořizovatel ve spolupráci s určeným zástupcem zpracuje se souhlasem orgánu

uvedeného v § 32 odst. 2 návrh zadání v rozsahu nezbytném pro pořízení změny této dokumentace a zahájí jeho projednání.

(2) Po vydání nové nadřazené územně plánovací dokumentace nebo po vydání její změny pořizovatel písemně vyhodnotí, zda je navazující územně plánovací dokumentace v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Pokud uvedené dokumentace nejsou v souladu, zpracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zástupcem bez zbytečného odkladu návrh zadání obsahující požadavky na uvedení navazující územně plánovací dokumentace do souladu a spolu s návrhem na pořízení změny předloží návrh zadání schvalujícímu orgánu ke schválení; pokud návrh zadání obsahuje jen požadavky na uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, neprojednává se.

§ 39

Zkrácený postup pořízení změny územního plánu obce

(1) Zkrácený postup pořizování změny územního plánu obce se použije při pořizování změny, která nevyžaduje zpracování variant řešení. O pořízení změny územního plánu obce zkráceným postupem a o jejím obsahu rozhoduje zastupitelstvo obce z vlastního podnětu nebo na návrh.

(2) Návrh na pořízení změny územního plánu obce mohou podat osoby uvedené v § 32 odst. 1 písm. a) až d) u obce, pro jejíž území se změna územního plánu obce pořizuje.

(3) Návrh obsahuje:

- a) důvody pro pořízení změny územního plánu obce,
- b) návrh obsahu změny územního plánu obce,
- c) návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu obce,
- d) stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu obce, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- e) stanovisko příslušného úřadu, ve kterém s přihlédnutím ke stanovisku dle písmene d) uvede, zda má být tento návrh obsahu změny územního plánu obce posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle zvláštního právního předpisu .

(4) Zastupitelstvo obce může podmínit pořízení změny územního plánu obce úhradou nákladů nebo jejich části navrhovatelem. Návrh úhrady nákladů může zahrnovat náklady na zpracování změny územního plánu obce, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává a vyhotovení úplného znění územního plánu obce po jeho změně.

(5) Je-li změna územního plánu obce pořizována z vlastního podnětu, zajistí stanoviska podle odstavce 3 písmena d) a e) obec nebo pořizovatel; bez zohlednění stanovisek podle odstavce 3 písmena d) a e) nelze o pořízení změny územního plánu obce rozhodnout. V případě, že ze stanovisek podle odstavce 3 písmena d) a e) vyplynula potřeba posouzení vlivů na životní prostředí, pořizovatel doplní návrh obsahu změny o požadavek na posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území. Pokud z těchto stanovisek vyplynul požadavek na zpracování variant řešení, nelze změnu územního plánu obce pořizovat zkráceným postupem; za variantu řešení se pro účely tohoto zákona nepovažuje současný stav.

(6) Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu obce a schválení obsahu změny se dále postupuje přiměřeně podle § 33 a násl.

§ 40

Úplné znění územně plánovací dokumentace

Pořizovatel zajistí vyhotovení úplného znění územně plánovací dokumentace po vydání každé její změny podle § 38 nebo § 39 a toto úplné znění zveřejní v geoportálu. Změna územně plánovací dokumentace nabývá účinnosti vydáním změny a zveřejněním úplného znění územně plánovací dokumentace v geoportálu.

§ 41

Souběžné pořizování územně plánovací dokumentace

(1) Je-li k vydání různých územně plánovacích dokumentací příslušný tentýž schvalující orgán, může schvalující orgán v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořizení územně plánovací dokumentace a nadřazené územně plánovací dokumentace. Při souběžném pořizování územně plánovacích dokumentací nemusí být navazující územně plánovací dokumentace v souladu s částmi nadřazené územně plánovací dokumentace, které jsou touto změnou měněny; nabytí účinnosti navazující územně plánovací dokumentace je podmíněno nabytím účinnosti nadřazené územně plánovací dokumentace.

(2) Ministerstvo může v odůvodněných případech na návrh Úřadu vyslovit souhlas se souběžným pořizováním územního plánu kraje a územního rozvojového plánu, pokud je důvodný předpoklad, že bude nalezeno vhodnější řešení, než je obsaženo v územním rozvojovém plánu. Za koordinaci pořizování zodpovídá Úřad, který musí být ode dne vyslovení souhlasu přizván ke všem jednáním spojeným se souběžně pořizovaným územním plánem kraje. Územní plán kraje nemusí být v souladu s částmi územního rozvojového plánu, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou; nabytí účinnosti změny územního rozvojového plánu je v tomto případě podmínkou pro schválení územního plánu kraje.

(3) Rada kraje může v odůvodněných případech na návrh krajského stavebního úřadu vyslovit souhlas se souběžným pořizováním územního plánu obce a územního plánu kraje, pokud je důvodný předpoklad, že bude nalezeno vhodnější řešení, než je obsaženo v územním plánu kraje. Za koordinaci pořizování zodpovídá krajský stavební úřad, který musí být ode dne vyslovení souhlasu přizván ke všem jednáním spojeným se souběžně pořizovaným územním plánem obce. Územní plán obce nemusí být v souladu s částmi územního plánu kraje, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou; nabytí účinnosti změny územního plánu kraje je v tomto případě podmínkou pro schválení územního plánu obce. Toto ustanovení se nepoužije pro souběžné pořizování územně plánovacích dokumentací na území hlavního města Prahy.

(4) Pokud je vyžadováno posouzení vlivů na životní prostředí, zpracovává se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území jen pro navazující územně plánovací dokumentaci a v podrobnosti, která této navazující dokumentaci odpovídá.

§ 42

Rozdělení působnosti

(1) Na pořizování územně plánovací dokumentace se podílí projektant, pořizovatel, obec, kraj, Ministerstvo obrany a ministerstvo.

(2) Ministerstvo obrany vydá vyhláškou územně plánovací dokumentaci pro území vojenského újezdu; postupuje při tom přiměřeně podle ustanovení této části.

(3) Pořizovatel:

a) zajišťuje zpracování návrhu zadání a návrhu územně plánovací dokumentace,

- b) projednává a koordinuje postup pořizování územně plánovací dokumentace,
- c) ověřuje zákonnost územně plánovací dokumentace a její soulad s veřejnými zájmy podle jiných předpisů,
- d) předkládá návrh zadání a návrh územně plánovací dokumentace ke schválení schvalujícím orgánu,
- e) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

(4) Obec a kraj realizují prostřednictvím územně plánovací dokumentace vizi rozvoje a ochrany svého území a za tím účelem mají právo v postavení zpracovatele

- a) zpracovávat návrh územně analytických podkladů,
- b) zpracovávat návrh zadání územně plánovací dokumentace,
- c) zpracovávat návrh územně plánovací dokumentace,
- d) projednávat návrh zadání a návrh územně plánovací dokumentace s občany obce nebo kraje a s vlastníky nemovitostí na svém území;

úkony podle písm. a) a d) provádí zpracovatel vedle pořizovatele, úkony podle písm. b) a c) provádí zpracovatel namísto pořizovatele.

§ 43

Řešení rozporů

(1) Při rozporu vzniklém při pořizování územně plánovací dokumentace mezi protichůdnými stanovisky dotčených orgánů nebo mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem nebo mezi příslušnou obcí nebo krajem a pořizovatelem nebo dotčeným orgánem se pořizovatel pokusí do 30 dnů od vzniku rozporu o jeho smírné odstranění.

(2) V případě, že se pořizovateli nepodařilo vyřešit rozpor smírem, postoupí jej bezodkladně k rozhodnutí společně nadřízenému úředníkovi, nebo, pokud neexistuje, společně nadřízenému správnímu orgánu. Nemají-li strany, mezi kterými rozpor vznikl, společně nadřízeného, pořizovatel postoupí bezodkladně rozpor Úřadu, který po konzultaci s dotčenými ministerstvy a ústředními orgány státní správy o rozporu rozhodne.

(3) Rozhodnutí o rozporu není rozhodnutím podle správního řádu.

Hlava IV

Zastavěné zemí

§ 44

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

(2) Do zastavěného území se zahrnují pozemky v zastavěné části obce vymezené k 1. září 1966 a vyznačené v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“), s výjimkou vinic, chmelnic, lesních pozemků a) 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) oplocené pozemky zahrádkářských osad, na kterých se nacházejí budovy,
- 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, chmelnic a zahradnictví.

(3) V zastavěném území vymezovaném na území obce, která nemá vydaný územní plán obce, se vyznačí pozemky, které jsou nezastavitelné do doby vydání územního plánu obce, kterými jsou

- a) pozemky parku,
- b) lesní pozemek nebo soubor lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,
- c) jiné části krajiny zaregistrované orgánem ochrany přírody a krajiny jako významný krajinný prvek podle jiného právního předpisu.

(4) Na nezastavitelných pozemcích lze do doby vydání územně plánovací dokumentace povolit jen dopravní infrastrukturu sloužící k obsluze těchto pozemků a technickou infrastrukturu neznemožňující jejich dosavadní využití.

(5) Zastavěné území se vymezuje v územním plánu obce a aktualizuje se jeho změnou. Pokud bylo zastavěné území vymezeno na území obce, která nemá vydaný územní plán obce, aktualizuje se vydáním nového vymezení zastavěného území. Je-li na území obce vymezeno více zastavěných území, aktualizují se jen ta, která aktualizaci vyžadují.

§ 45

Vymezení zastavěného území

(1) Není-li vydán územní plán obce, pořizovatel navrhne vymezení zastavěného území, návrh zveřejní v geoportálu a vystaví jej v písemné podobě u obce k nahlédnutí. Místa, kde je možné do návrhu vymezení zastavěného území nahlédnout, pořizovatel oznámí veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit k návrhu vymezení zastavěného území u pořizovatele své vyjádření. Vyjádření se uplatňuje písemně a musí obsahovat kromě obecných náležitostí podání i odůvodnění a označení pozemku, ke kterému se vztahuje; o náležitostech a způsobu podávání vyjádření pořizovatel upozorní ve veřejné vyhlášce. K později uplatněným připomínkám a námitkám se nepřihlíží.

(2) Pořizovatel svolá místní šetření za účasti dotčené obce a dotčených orgánů hájících veřejné zájmy na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany lesa a státní památkové péče; místo a dobu konání místního šetření oznámí nejméně 21 dnů předem spolu s údaji o místech, kde je možné do návrhu vymezení zastavěného území nahlédnout. Dotčené orgány uplatní svá stanoviska nejpozději do 7 dnů ode dne místního šetření, jinak se k nim nepřihlíží.

(3) Pořizovatel vyhodnotí výsledky projednání návrhu vymezení zastavěného území a zajistí řešení případných rozporů. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí úpravu návrhu vymezení zastavěného území v souladu s výsledky projednání.

(4) Pořizovatel předkládá krajskému stavebnímu úřadu návrh vymezení zastavěného území včetně důvodové zprávy, ve které uvede i vyhodnocení vyjádření. Zastavěné území vydá na návrh pořizovatele krajský stavební úřad nařízením.

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

§ 46

Nezastavěné území

(1) V nezastavěném území lze povolovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále v souladu s charakterem území stavby, zařízení a

jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, pro ochranu přírody a krajiny a pro nepobytovou rekreaci, a to včetně nezbytných staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u těchto záměrů přípustná.

(2) Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území povolovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Hlava V Stavební uzávěra a asanace území

§ 47

(1) Stavební uzávěra omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu a po nezbytně nutnou dobu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území, popřípadě stanoví podmínky pro stavební činnost. Stavební uzávěrou nelze omezit nebo zakázat udržovací práce.

(2) Asanace území upravuje podmínky pro nezbytnou obnovu území postiženého živelní pohromou nebo závažnou havárií pro území, ve kterém jsou závadné stavby z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, u nichž je ve veřejném zájmu nebo z důvodu ohrožení života nebo zdraví osob nebo hrozby značných majetkových škod nutné nařídit úpravy či odstranění staveb. Dnem vyhlášení asanace území pozbývá v dotčeném území účinnosti územní plán obce do doby vydání nového územního plánu obce. Vydáním nového územního plánu obce pro dotčené území pozbývá účinnosti vyhláška o asanaci území.

§ 48

(1) Stavební uzávěru nebo asanaci území vyhláší v souladu s cíli a úkoly územního plánování na návrh pořizovatele obecně závaznou vyhláškou zastupitelstvo obce, případně zastupitelstvo kraje, dotýká-li se stavební uzávěra nebo asanace území více obcí.

(2) Návrh vyhlášky o stavební uzávěře nebo o asanaci území připraví pořizovatel z vlastního nebo jiného podnětu nebo na žádost obce či kraje.

(3) Pořizovatel připraví návrh vyhlášky o stavební uzávěře nebo o asanaci území na základě průzkumu a vyhodnocení dotčeného území, nástrojů územního plánování a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh vyhlášky o stavební uzávěře nebo o asanaci území projedná pořizovatel s dotčenými orgány, které mohou uplatnit svá vyjádření a návrhy do 30 dnů ode dne obdržení návrhu; v případě asanace území může tuto lhůtu pořizovatel z důležitých důvodů zkrátit. K později uplatněným vyjádřením a návrhům se nepřihlíží.

(4) Součástí vyhlášky o stavební uzávěře nebo asanaci území je vymezení území, pro které je stavební uzávěra nebo asanace území stanovena, s identifikací dotčených pozemků a staveb podle katastru nemovitostí, jejich zákres do katastrální mapy, stanovení podmínek stavební uzávěry nebo asanace území, jejich doby trvání a případných výjimek. Týká-li se stavební uzávěra nebo asanace území rozsáhlého území, lze nahradit seznam pozemků a staveb popisem dotčeného území a jeho hranic a katastrální mapu mapovým podkladem v podrobnosti odpovídající měřítku 1:5 000 s vyznačením území, pro které je stavební uzávěra nebo asanace území stanovena.

- (5) Součástí vyhlášky o asanaci území je navíc
- a) uvedení způsobu provedení úprav nebo zabezpečení pozemků a staveb, případně odstranění staveb,
 - b) stanovení územních, stavebně technických a bezpečnostních podmínek pro provádění asanace území,
 - c) stanovení územních, architektonických a urbanistických podmínek pro budoucí využití území,
 - d) označení územně plánovací dokumentace, která v dotčeném území pozbývá účinnosti, a vymezení území, ve kterém pozbývá účinnosti.
- (6) Stavební úřad může povolit výjimku z podmínek, omezení nebo zákazu stavební činnosti stanoveného vyhláškou o stavební uzávěře nebo asanaci území, jestliže povolení výjimky neohrožuje sledovaný účel. Proti rozhodnutí o výjimce se nelze odvolat.

Hlava VI Plánovací smlouvy

§ 49 Plánovací smlouva

(1) Plánovací smlouvou je soukromoprávní smlouva uzavřená mezi stavebníkem a obcí nebo krajem anebo vlastníkem veřejné infrastruktury, jejímž předmětem je vzájemný závazek stran poskytnout si součinnost při uskutečnění ve smlouvě uvedeného záměru a postupovat při uskutečňování záměru ujednaným způsobem. Smluvní stranou plánovací smlouvy mohou být též další osoby.

(2) Pokud určitý způsob využití území nebo typ záměru klade na stávající veřejnou infrastrukturu takové nároky, že jej nelze uskutečnit bez změny stávající či vybudování nové veřejné infrastruktury, může obec v transformačních a rozvojových územích (plochách)

a) podmínit ve svém územním plánu povolení určitého typu záměru ve vymezeném území předchozím uzavřením plánovací smlouvy.

(3) Plánovací smlouva uvedená v odst. 2 musí obsahovat alespoň

- a) identifikaci způsobu využití území nebo typu záměru, který je uzavřením plánovací smlouvy podmíněn,
- b) popis změn stávající veřejné infrastruktury anebo nároků na vybudování nové veřejné infrastruktury, které jsou podmínkou určitého způsobu využití území nebo uskutečnění záměru,
- c) závazek smluvních stran postupovat ve smlouvě ujednaným způsobem, včetně závazku stavebníka zajistit změnu či výstavbu veřejné infrastruktury, které jsou podmínkou určitého způsobu využití území nebo uskutečnění záměru nebo uhradit náklady na změnu či výstavbu veřejné infrastruktury.

(4) Smluvní strany si mohou v plánovací smlouvě uvedené v odst. 2 sjednat poskytnutí dalších plnění, musí však být přiměřená okolnostem a podmínkám konkrétního záměru.

(5) Stavebník není povinen plnit z plánovací smlouvy uvedené v odst. 2 dříve, než je povolen záměr stavebníka.

(6) Pokud obec odmítne uzavřít se stavebníkem plánovací smlouvu podle odst. 2 i přesto, že stavebník předložil obci návrh na uzavření plánovací smlouvy obsahující náležitosti dle odst. 3 a plnění uvedená v návrhu plánovací smlouvy jsou přiměřená okolnostem a podmínkám konkrétního záměru, je stavebník oprávněn domáhat se nahrazení chybějícího souhlasu obce s uzavřením smlouvy rozhodnutím soudu.

(7) Stavebník může obci, kraji, vlastníku veřejné infrastruktury anebo další osobě předložit návrh na uzavření plánovací smlouvy, jejíž uzavření není vyžadováno územním plánem.

(8) V plánovací smlouvě dle § 30 odst. 7 se obec či kraj v samostatné působnosti nebo vlastník veřejné infrastruktury se může zavázat zejména k tomu, že

- a) poskytne stavebníkovi součinnost k uskutečnění záměru; v případě, že záměr nelze uskutečnit bez předchozí změny územně plánovací dokumentace, může se obec nebo kraj zavázat též k tomu, že učiní veškeré kroky k její změně,
- b) po sjednanou dobu z vlastního podnětu nezmění územně plánovací dokumentaci, nepřijme obecně závaznou vyhlášku nebo neučiní žádný jiný úkon, který by ztížil či vyloučil uskutečnění záměru,
- c) pozemky či stavby potřebné k realizaci záměru, k nimž vykonávají práva, ať již přímo, nebo prostřednictvím dalších osob, po sjednanou dobu nezciží nebo jinak nezatíží,
- d) se bude podílet na přípravě, výstavbě či financování veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo jiných opatření potřebných k uskutečnění záměru.

(9) Stavebník se může v plánovací smlouvě dle § 30 odst. 7 zavázat zejména k

- a) účasti na výstavbě veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- b) převzetí nákladů na výstavbu veřejné infrastruktury nebo veřejně prospěšných staveb nebo opatření vyvolaných záměrem,
- c) účasti na asanaci území dotčeného záměrem,
- d) účasti na narovnání majetkových vztahů v území dotčeném záměrem.

§ 50

Obecná ustanovení k plánovacím smlouvám

(1) Smluvní strany plánovací smlouvy nejsou po dobu jejího trvání oprávněny v navazujících správních či soudních řízeních týkajících se povolení záměru uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem jimi uzavřené plánovací smlouvy.

(2) Plánovací smlouva vyžaduje písemnou formu.

(3) Plánovací smlouva nesmí nahrazovat rozhodnutí správního orgánu nebo podmiňovat zákonné nároky protiplněním.

(4) V případě nemožnosti plnění plánovací smlouvy ze strany obce nebo kraje má stavebník vůči obci nebo kraji nárok na náhradu nákladů, které od uzavření plánovací smlouvy vynaložil v souvislosti s přípravou záměru; ustanovení § 33 odst. 1 a 2 a § 35 se použijí obdobně.

(5) Další obsahové náležitosti plánovací smlouvy stanoví vyhláškou Úřad.

Hlava VII
Náhrady za změnu v území

Díl 1
Náhrada za snížení hodnoty v území

§ 51
Základní ustanovení

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla omezena v důsledku územně plánovací činnosti a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada, pokud omezení jeho vlastnického práva přesahuje spravedlivou míru.

(2) Omezením v důsledku územně plánovací činnosti podle odstavce 1 je zejména:

- a) zrušení nebo významné omezení zastavitelnosti pozemku nebo jiné významné omezení možností využití pozemku nebo stavby v důsledku změny územně plánovací dokumentace,
- b) stavební uzávěra,
- c) vymezení pozemku nebo stavby jako součásti plochy nebo koridoru veřejně prospěšné stavby,
- d) vymezení pozemku nebo stavby jako součásti plochy nebo koridoru územní rezervy.

§ 52
Změna obsahu územně plánovací dokumentace

(1) Vlastníkovi, kterému vznikla majetková újma v důsledku změny obsahu územně plánovací dokumentace, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zahrnující zejména náklady na projektovou a majetkovou přípravu výstavby a náhradu za snížení hodnoty pozemku.

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

(3) Po uplynutí doby podle odstavce 2 vlastníkovi náleží náhrada pouze v případě, že změnou územního plánu došlo k neproporcionálnímu omezení jeho vlastnického práva.

(4) V případě, že dojde k následné změně územně plánovací dokumentace a příslušný pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do původního stavu umožňujícího zastavění, je jeho vlastník povinen vyplacenou náhradu vrátit. Povinnost vrátit náhradu zaniká po 5 letech od nabytí účinnosti změny územně plánovací dokumentace, na jejímž základě náhrada vznikla.

§ 53
Dočasná omezení

(1) Vlastníkovi náleží náhrada za prokazatelnou majetkovou újmu způsobenou dočasným omezením jeho vlastnického práva k pozemku nebo stavbě, pokud omezení jeho vlastnického práva přesahuje spravedlivou míru.

(2) Náhrada podle odstavce 1 se poskytuje za každý jednotlivý rok trvání dočasného omezení, počínaje pátým rokem od vzniku tohoto omezení, a to ve výši ceny práva stavby nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu podle oceňovacího předpisu.²⁴⁾

§ 54

Společná ustanovení

(1) Povinnost poskytnout náhradu má na základě písemné žádosti vlastníka pozemku nebo stavby obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územně plánovací dokumentaci nebo stavební uzávěru (dále jen „povinný“).

(2) Místo peněžitě náhrady se vlastníkovi poskytne jiný pozemek nebo stavba, dohodne-li se na tom vlastník s povinným; právo na vyrovnání rozdílu mezi výší peněžitě náhrady a hodnotou náhradního pozemku nebo stavby tím není dotčeno.

(3) Vlastník požádá povinného o náhradu za změnu v území do 1 roku ode dne, kdy došlo k omezení jeho vlastnického práva k pozemku nebo stavbě, jinak jeho nárok zaniká. Za omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě v důsledku územně plánovací činnosti se ve vztahu k této lhůtě považuje vydání územního plánu obce nebo kraje. V žádosti je vlastník povinen vyčíslit vzniklou majetkovou újmu a k žádosti přiložit znalecký posudek, podle kterého byla majetková újma vyčíslena.

(4) Nedojde-li mezi vlastníkem a povinným k dohodě o výši náhrady do 90 dnů ode dne doručení úplné žádosti povinnému, rozhodne o výši náhrady na návrh vlastníka soud.

(5) Uhradí-li povinný náhradu za změnu v území, je oprávněn požadovat regresní úhradu od správního orgánu, na základě jehož požadavku došlo k omezení vlastnického práva vlastníka, případně od kraje nebo státu, pokud došlo ke změně územně plánovací dokumentace obce nebo kraje v důsledku jejího uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Povinný uplatní požadavek na regresní úhradu do 3 měsíců od uhrazení náhrady, jinak jeho nárok zaniká. Regresní úhrada musí být uhrazena do 3 měsíců od doručení oprávněného požadavku povinného, který tuto náhradu uhradil.

Díl 2

Náhrada za zvýšení hodnoty v území

§ 55

(1) Obec může vyhovění podnětu vlastníka pozemku na změnu územně plánovací dokumentace, v důsledku které vlastníku pozemku vznikne majetkový prospěch zvýšením hodnoty jeho pozemku nebo stavby, podmínit uhrazením náhrady obci za toto zvýšení, a to na základě plánovací smlouvy.

(2) Povinnost uhradit náhradu podle odstavce 1 nemá vlastník pozemku nebo stavby v případě, kdy je nová zastavitelná plocha vymezena pro veřejně prospěšnou stavbu, veřejně prospěšné opatření nebo k jinému účelu, pro který lze vlastnické právo k pozemku nebo stavbě vyvlastnit nebo omezit.

(3) Výše náhrady podle odstavce 1 se stanoví jako rozdíl hodnoty²⁵⁾ pozemku před a po provedení změny územně plánovací dokumentace.

²⁴⁾ § 16a a § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁾ § 492 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

ČÁST PÁTÁ STAVEBNÍ PRÁVO

Hlava I Základní ustanovení

§ 56 Základní pojmy

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) stavbou pro bydlení stavba, ve které je více než polovina podlahové plochy určena k bydlení,
- b) stavbou pro rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rekreaci, je k tomuto účelu určena, a která má mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,
- c) stavbou pro reklamu stavba, která slouží reklamním účelům,
- d) reklamním a informačním zařízením reklamní a informační panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu podle § 5 odst. 1,
- e) stavenišťem místo, na kterém se provádí stavba nebo udržovací práce nebo na kterém se stavba odstraňuje; staveniště zahrnuje stavební pozemek, popřípadě zastavěný stavební pozemek nebo jeho část a v rozsahu vymezeném stavebním úřadem, též jiný pozemek nebo jeho část anebo část jiné stavby,
- f) sítěmi technické infrastruktury nadzemní nebo podzemní vedení včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení, zabezpečující napojení území, obcí, jejich částí a staveb na jednotlivé druhy technické infrastruktury; podle účelu jsou sítě technické infrastruktury energetické (elektrická silová vedení, plynovodní a tepelná), vodovodní, stokové a telekomunikační, popřípadě jiná vedení (například produktovody).

Hlava II Požadavky na výstavbu

§ 57 Základní ustanovení

(1) Požadavky na výstavbu se rozumí územní požadavky a technické požadavky na stavby stanovené právními předpisy. Územními požadavky se rozumí požadavky na vymezení a využívání pozemků a požadavky na umístování staveb.

(2) Podrobné vymezení požadavků na výstavbu stanoví prováděcí právní předpis.

(3) Územní plán obce může stanovit územní požadavky na veřejnou infrastrukturu, odstupy, oplocení a parkovací stání odchylně od právního předpisu. V takovém případě územní plán obce vymezí daný územní požadavek a ustanovení vymezující územní požadavek v právním předpise se nepoužijí.

§ 58 Použití požadavků na výstavbu

(1) Požadavky na výstavbu se uplatní při vymezení pozemků a při stanovování podmínek jejich využití a umístování staveb na nich, při navrhování, povolování, provádění, kolaudaci, užívání a odstraňování staveb a přiměřeně též při územně plánovací činnosti.

(2) Při rozhodování o změnách dokončených staveb a změnách v užívání staveb, u dočasných staveb zařízení stavenišť, jakož i při vymezení pozemků veřejných prostranství,

se požadavky na výstavbu uplatní pouze pokud to závažné územně technické nebo stavebně technické důvody nevylučují.

(3) U pozemků nebo staveb, které jsou kulturními památkami nebo se nacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách se požadavky na výstavbu uplatní přiměřeně s ohledem na zájmy státní památkové péče.

(4) U veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření se územní požadavky uplatní přiměřeně s ohledem na veřejný zájem sledovaný takovou stavbou nebo opatřením.

Díl 1

Územní požadavky

Oddíl 1

Požadavky navymezování a využívání pozemků

§ 59

Základní ustanovení

(1) Územní požadavky stanoví podmínky pro vymezování a využívání pozemků v souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

(2) Vymezením pozemku se rozumí stanovení jeho hranic rozhodnutím stavebního úřadu. Pozemek se vymezuje tak, aby nebyla zhoršena kvalita prostředí a hodnota území a aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel.

(3) V zastavěném území obce, která nemá územní plán obce lze vymezovat pozemky a povolovat záměry pro bydlení a rekreaci, pro služby, drobnou výrobu, obchod a občanské vybavení související a slučitelné s bydlením nebo rekreací, záměry pro dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Vymezování jiných pozemků a povolování jiných záměrů na nich je možné, jen pokud tyto záměry nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy.

(4) Při vymezování pozemků se dbá na vymezení veřejných prostranství odpovídajících charakteru území, zejména uličních prostranství. Pozemky nesmí být děleny tak, aby bylo vyloučeno jejich účelné využití.

§ 60

Stavební pozemek

(1) Stavební pozemek je určen k zastavění; vymezuje se tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně připojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.²⁶⁾

(2) Míra využití stavebního pozemku se stanoví se jako nejvýše přípustná nebo jako nejnižší požadovaná.

(3) Stavební pozemek musí mít vyřešeno

a) umístění odstavných a parkovacích stání vyhovujících účelu využití,

²⁶⁾ Zákon č. 13/1997 Sb.

- b) nakládání s odpady a odpadními vodami podle zvláštních předpisů²⁷⁾, které na pozemku vznikají jeho užíváním,
- c) nakládání se srážkovými vodami podle § 74.

§ 61

Veřejné prostranství

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

(2) Ulice a cesty navzájem propojují. Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro užití chodci a podle možností též cyklisty.

(3) Pozemky veřejných prostranství musí umožňovat samostatný, bezpečný, snadný a plynulý pohyb osob s pohybovým, zrakovým, sluchovým, mentálním nebo jiným postižením, osob pokročilého věku, těhotných žen, dětí a osob doprovázejících dítě v kočárku nebo dítě do tří let (dále jen „osoba s omezenou schopností pohybu nebo orientace“).

(4) Stavby a zařízení ve veřejném prostranství se sdružují a umísťují tak, aby neomezovaly pěší pohyb chodců a aby byl zachován dostatečný průchod; zejména se sdružují prvky technické infrastruktury, a to přednostně v podzemních trasách, případně na stožárech. Vedení a parametry dopravní a technické infrastruktury musí být v souladu se standardem veřejných prostranství a charakterem území.

(5) Podél vodních toků se v zastavěném území a zastavitelných plochách zřizují veřejně přístupná nábřeží, parkově upravené plochy nebo jiná veřejná prostranství. Stávající prostupnost pro pohyb chodců a cyklistů podél vodních toků a okolo významných vodních ploch musí být zachována.

§ 62

Uliční prostranství

(1) Uliční prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, se vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména svou šířkou, umožňovala předpokládané využití.

(2) Podzemní stavby (tunely, zařízení technické infrastruktury, garáže apod.) musí být v uličních prostranstvích umístěny tak, aby umožňovaly vysazení stromů. V nově zakládaných ulicích a při celkových přestavbách stávajících ulic od šířky 12 m se vymezuje výsadbový pás pro stromořadí.

(3) V uličním prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách, s výjimkou uličního prostranství, jehož součástí je místní komunikace IV. třídy²⁸⁾, obytné zóny nebo pěší zóny²⁹⁾, se podél uliční čáry zřizuje chodník. Šíře chodníku v uličním profilu musí být zvolena s ohledem na charakter území a pohyb osob s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

(4) V uličních prostranstvích v zastavěném území a zastavitelných plochách se zřizuje veřejné osvětlení.

(5) Vymezování, dělení a scelování pozemků v zastavěném území musí odpovídat vedení uliční čáry.

²⁷⁾ Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů

²⁸⁾ § 6 odst. 2 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

²⁹⁾ § 39 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

§ 63

Dopravní infrastruktura

(1) Dopravní infrastruktura v zastavěném území a zastavitelných plochách musí odpovídat charakteru území.

(2) V zastavěném území a zastavitelných plochách je upřednostněno povrchové úrovnové křížení chodníků a cyklistických stezek s pozemními komunikacemi před podchody a nadchody, s výjimkou místních komunikací I. třídy označených jako silnice pro motorová vozidla nebo průjezdního úseku dálnice.³⁰⁾

(3) Provoz cyklistů je v zastavěném území a zastavitelných plochách realizován prostřednictvím jízdních pruhů pro cyklisty, které jsou součástí pozemní komunikace, nebo pokud to předpokládaná intenzita provozu neumožňuje s ohledem na plynulost a bezpečnost provozu prostřednictvím samostatných cyklostezek.

(4) Pozemní komunikace v územích s nízkou intenzitou motorové dopravy a zvýšenými nároky na pobytovou kvalitu veřejných prostranství se přednostně vymezují tak, aby odpovídaly charakteru obytné zóny nebo pěší zóny.

§ 64

Volná krajina

(1) Pro zabezpečení potřeb pohybu chodců a cyklistů musí být zajištěna prostupnost volné krajiny sítí účelových komunikací mimo zastavěné území; tyto komunikace se považují za významnou součást krajiny podle jiného právního předpisu.³¹⁾

(2) Při vymezování veřejných prostranství se dbá na prostorové a provozní propojení veřejných prostranství do volné krajiny.

Oddíl 2

Požadavky na umíst'ování staveb

§ 65

Základní ustanovení

(1) Umístění staveb musí odpovídat charakteru území, zejména ve vztahu ke kvalitě veřejných prostranství a lokálních dominant, půdorysným rozměrům okolních staveb a jejich výšce.

(2) Umístění staveb podle jejich druhu a potřeby musí umožňovat připojení na kapacitně vyhovující síť technické infrastruktury a pozemní komunikace a umožňovat zásah požární techniky.

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

(4) Stavby na hranici veřejných prostranství se přednostně umísťují tak, aby vytvářely přirozené vodící linie pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

(5) V záplavových územích, vyjma jejich chráněných částí, musí být stavby prostorově uspořádány tak, aby nezhoršily průtokové a odtokové poměry.

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

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

³¹⁾ § 63 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

§ 66

Umístění s ohledem na uliční a stavební čáru a výška

(1) Územní plán obce může stanovit požadavky na umístování staveb s ohledem na uliční a stavební čáru.

(2) Územní plán obce může stanovit výškovou regulaci staveb. Současně lze stanovit podmínky, za jejichž splnění lze stanovenou maximální regulovanou výšku přesáhnout, zejména u staveb veřejné infrastruktury, staveb v urbanisticky exponované poloze či lokálních dominant, popřípadě minimální regulovanou výšku podkročit.

§ 67

Vzájemnéodstupy staveb

(1) Vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku musí umožňovat splnění požadavků stanovených právními předpisy pro jednotlivé druhy staveb. Vzájemné odstupy musí umožňovat údržbu staveb a podle charakteru a účelu staveb také užívání prostoru mezi stavbami pro technickou infrastrukturu.

(2) Vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku se uplatní výhradně při povolování staveb při hranici se sousedními zastavěnými pozemky a pozemky určenými k zastavění s výjimkou spojitě zástavby nebo společně řešeného celku. Na hranici s veřejným prostranstvím a vodními plochami se tyto neuplatní.

§ 68

Oplocení

(1) Oplocení pozemku na hranici s veřejným prostranstvím musí svými prostorovými parametry a charakterem vhodně navazovat na oplocení v místě obvyklé a nesmí zhoršovat spojitost a prostupnost veřejného prostranství a jeho kvalitu, zejména vytvářením pohledových bariér.

(2) Oplocení pozemku nesmí svými prostorovými parametry a charakterem narušit charakter stavby na oploceném pozemku a jejího okolí a nesmí omezovat rozhledové pole sjezdu připojovacího stavbu na pozemní komunikaci, nesmí ohrožovat bezpečnost osob, účastníků silničního provozu a zvířat.

§ 69

Připojení na pozemní komunikace

(1) U staveb se podle druhu a potřeby zřizuje kapacitně vyhovující dopravní připojení na veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkovací stání a přístup požární techniky.

(2) Připojení stavby na pozemní komunikaci musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích.³²⁾

³²⁾ Zákon č. 12/1997 Sb., bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

§ 70

Doprava v klidu

(1) Pro stavby, s výjimkou staveb dočasných na dobu nejvýše jednoho roku, se zřizují parkovací a odstavná stání vozidel a jízdních kol o dostatečné kapacitě. Kapacity parkovacích stání pro stavby mohou být zajištěny v rámci společně řešeného celku.

(2) Garáže, odstavná a parkovací stání pro nákladní automobily, autobusy a traktory se umísťují mimo plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení, smíšené obytné, ledaže se nacházejí v uzavřených prostorech staveb nacházejících se v těchto plochách a jsou pro ně určeny. To neplatí pro odstavná a parkovací stání pro speciální automobily policejní, požární techniky, lékařské pomoci, automobily obytné a obytné přívěsy, pokud tomu nebrání omezení vyplývající z právních předpisů.

(3) Územní plán obce může stanovit minimální požadovaný nebo maximální přípustný počet parkovacích a odstavných stání a možnost nahradit kapacity parkování pro konkrétní stavbu podílem na společném řešení parkování, včetně finančního příspěvku.

§ 71

Technická infrastruktura

(1) Síť technické infrastruktury se v zastavěném území a v zastavitelných plochách umísťují přednostně do uličních prostranství s respektováním požadavků na veřejná prostranství. Do nestavebních bloků je lze umístit jen v odůvodněných případech a pouze pod zpevněnými plochami nebo při jejich okrajích; to neplatí pro připojení jednotlivých staveb a při umísťování nadřazených sítí ve větších hloubkách. V areálech a společně řešených celcích staveb lze síť sloužící výhradně k připojení staveb areálu nebo společně řešeného celku umístit i mimo uliční prostranství.

(2) Rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací se v zastavitelném území umísťují pod terénem, s výjimkou elektroenergetických vedení o napěťové hladině 400 kV a vyšší, které se umísťují nad terénem. U dočasných staveb zařízení staveniště lze v odůvodněných případech umístit tato vedení nad terén jako stavby dočasné.

(3) Podzemní i nadzemní vedení sítí technické infrastruktury se sdružují ve společných trasách, aby co nejméně narušovaly jiné funkce veřejných prostranství.

§ 72

Zásobování vodou

(1) Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na vodní zdroj nebo vodovod a rozvod vody pro hašení požárů.

(2) Studna musí být umístěna tak, aby nebylo podstatně sníženo využitelné množství podzemní vody v okolních existujících jímacích zařízeních. Studna musí být umístěna v prostředí, které není zdrojem možného znečištění ani ohrožení jakosti vody ve studni.

§ 73

Odpadní vody

(1) Stavby podle druhu a potřeby musí být napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu nebo čistírnu odpadních vod, případně na malou čistírnu nebo mohou být vybaveny žumpou.

(2) Žumpy se budují pouze tam, kde splaškové odpadní vody nelze odvádět do kanalizace nebo kde vyčištěné odpadní vody není možné vypouštět do vodního toku nebo do vod podzemních.

(3) Žumpa nebo malá čistírna musí být řešena tak, aby bylo umožněno budoucí připojení stavby na kanalizaci ukončenou čistírnou odpadních vod. Po připojení stavby na kanalizaci ukončenou čistírnou odpadních vod musí být u žumpy nebo malé čistírny zajištěno ukončení jejich užívání.

(4) Žumpa nebo malá čistírna se umísťují tak, aby k nim byl umožněn přístup nebo příjezd pro vybírání jejich obsahu.

§ 74

Srážkové vody

(1) Každá stavba a stavební pozemek musí mít vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami

- a) přednostně jejich vsakováním, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití prokazatelně umožní, a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby; v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,
- b) pokud jejich zadržování a následné využití nebo regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo
- c) není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace..

(2) Vsakování nebo odvádění srážkových vod musí být řešeno na stavebním pozemku, v rámci společně řešeného celku, případně v rámci širšího území, pro něž je vsakování nebo odvádění srážkových vod řešeno společně územním plánem.

§ 75

Stavby pro reklamu a reklamní zařízení

(1) Při umísťování většího počtu staveb pro reklamu a reklamních zařízení v území musí být zajištěn jejich vzájemný soulad z hlediska jejich stavebně technického řešení a urbanistického a architektonického charakteru prostředí.

(2) Umísťením a provozem staveb pro reklamu a reklamních zařízení nesmějí vznikat překážky pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

(3) Stavby pro reklamu a reklamní zařízení umístěné na budovách musí odpovídat jejich architektonickému charakteru a nesmí narušovat základní členění průčelí budov a jeho významné detaily a nesmí narušit stabilitu těchto budov.

§ 76

Servisy, opravny a čerpací stanice pohonných hmot včetně zařízení pro manipulaci s nimi a další stavby, které mohou ohrozit povrchové nebo podzemní vody, se nesmí umísťovat v ochranných pásmech I. a II. stupně vodních zdrojů sloužících pro zásobování pitnou vodou, v ochranných pásmech prvního stupně nebo v užším prozatímním ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů anebo zdrojů přírodních minerálních vod stolních.

§ 77

Staveniště

(1) Staveniště musí mít zajištěnu dopravu materiálu prostřednictvím přístupových tras tak, aby stavba mohla být řádně prováděna. Nesmí docházet k ohrožování a obtěžování okolí,

zejména hlukem a prachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezení přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením. Staveniště musí být oploceno.

(2) Na pozemcích staveb, které jsou kulturní památkou, v památkových rezervacích nebo v památkových zónách a v přírodních parcích a zvláště chráněných územích, včetně jejich ochranných pásem, lze zřizovat pouze takové stavby zařízení staveniště, které nejsou spojeny se zemí pevným základem, nebo zařízení pojezdná.

(3) Stavby zařízení staveniště, které slouží pro účely provádění staveb nebo udržovacích prací, musí být povolovány jako dočasné.

Díl 2 Technické požadavky

Požadavky na stavby

§ 78

(1) Stavba jako celek i její jednotlivé části musí vyhovovat jejímu účelu, zejména s přihlédnutím k bezpečnosti a ochraně zdraví osob v průběhu celého životního cyklu stavby.

(2) Po dobu ekonomicky přiměřené životnosti musí stavba při běžné údržbě plnit základní požadavky na stavby, jimiž jsou

- a) mechanická odolnost a stabilita,
- b) požární bezpečnost,
- c) hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí,
- d) bezpečnost a přístupnost při užívání,
- e) ochrana proti hluku,
- f) úspora energie a tepla,
- g) udržitelné využívání přírodních zdrojů.

(3) Základní požadavky na stavby se považují za splněné splněním příslušných technických požadavků na stavby, které stanoví prováděcí právní předpis.

(4) Stavba musí dále podle svého druhu a účelu plnit další technické požadavky stanovené prováděcím právním předpisem.

§ 79

Mechanická odolnost a stabilita

Stavba musí být navržena a provedena tak, aby účinky zatížení a nepříznivé vlivy prostředí, kterým je vystavena během výstavby a užívání při řádně prováděné údržbě, neměly za následek

- a) náhlé nebo postupné zřícení celé stavby nebo její části,
- b) nepřijatelné deformace, které mohou narušit stabilitu stavby, mechanickou odolnost a funkční způsobilost stavby nebo její části,
- c) poškození jiných částí stavby nebo technických zařízení nebo instalovaného vybavení v důsledku nepřijatelné deformace nosné konstrukce,
- d) poškození stavby v míře nepřiměřené původní příčině,
- e) ohrožení provozuschopnosti sítí technické infrastruktury v dosahu stavby a staveniště,
- f) ohrožení provozuschopnosti pozemních komunikací a drah v dosahu stavby a staveniště,
- g) ohrožení průtočnosti koryt vodních tok, popřípadě údolních profilů mostů a propustků.

§ 80

Požární bezpečnost

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

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

§ 81

Hygiena, ochrana zdraví a životního prostředí

Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby v průběhu celého životního cyklu neohrožovala bezpečnost, život a zdraví osob nebo zvířat, ani neměla v celém průběhu životního cyklu nepřipustný negativní vliv na kvalitu životního prostředí nebo na klima, a to během výstavby, užívání i odstranění, zejména následkem

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

§ 82

Bezpečnost a přístupnost při užívání

Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby při jejím užívání nebo provozu nevznikalo nepřijatelné nebezpečí nehod nebo poškození, např. uklouznutím, pádem, nárazem, popálením, zásahem elektrickým proudem, zranění výbuchem a vloupáním. Zejména stavba musí být navržena a postavena tak, aby byla zohledněna přístupnost pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace.

§ 83

Ochrana proti hluku

Stavba musí být navržena a provedena takovým způsobem, aby byl hluk v chráněném prostoru stavby udržován na úrovni, která neohroží zdraví jejích uživatelů.

§ 84

Úspora energie a tepla

Stavba a její zařízení pro vytápění, chlazení, osvětlení a větrání musí být navrženy a provedeny takovým způsobem, aby jejich spotřeba energie při provozu byla nízká s ohledem na uživatele a na místní klimatické podmínky. Stavby musejí být rovněž energeticky účinné a musejí v průběhu své výstavby a odstraňování spotřebovávat co nejmenší množství energie.

§ 85

Udržitelné využívání přírodních zdrojů

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

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

§ 86

Požadavky na výrobky

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

(2) Stavební výrobky, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a představují zvýšenou míru ohrožení oprávněných zájmů, jsou stanoveny a posuzovány podle zvláštních právních předpisů.³⁴⁾

§ 87

Technické normy ve stavebnictví

(1) Prováděcí právní předpis může odkázat na podrobnější vymezení technických požadavků na stavby obsažené v českých technických normách nebo jejich částech (dále jen „technická norma ve stavebnictví“); takové požadavky jsou závazné.

(2) Technické normy ve stavebnictví a jejich seznam zveřejní a průběžně aktualizuje Česká agentura pro standardizaci způsobem umožňujícím dálkový přístup. Úřad zajistí bezplatnost přístupu technických norem ve stavebnictví podle jiného právního předpisu.³⁵⁾

(3) Splnění požadavků dle příslušné technické normy ve stavebnictví se považuje za splnění příslušného technického požadavku na stavby dle podzákonného právního předpisu. Požadavky technických norem ve stavebnictví mohou být splněny i jiným technickým řešením, pokud se prokáže, že navržené řešení garantuje stejnou nebo vyšší úroveň splnění technického požadavku na stavby stanoveného technickými normami ve stavebnictví.

Díl 3

Výjimky

§ 88

(1) Výjimku z požadavků na výstavbu lze v odůvodněných případech povolit, pokud to dovoluje právní předpis a pokud

- a) se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby,
- b) je to v souladu s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem nebo pokud dojde k dostatečnému zajištění jejich ochrany a

³⁴⁾ 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.

³⁵⁾ § 5a zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

c) řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného tímto zákonem.

(2) Výjimku lze povolit z územních požadavků podle § 60 až § 73, pokud nestanovil tyto požadavky územní plán obce odchylně od právního předpisu.

(3) O výjimce z požadavků na výstavbu rozhoduje stavební úřad. Pokud se rozhoduje o výjimce v rámci povolování záměru, rozhodnutí o výjimce je součástí rozhodnutí o záměru podle tohoto zákona.

Hlava III Vyvlastnění

§ 89

Účely vyvlastnění

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

- a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní nebo technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- b) veřejně prospěšné opatření ke snižování ohrožení v území povodněmi, suchem nebo jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
- c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- d) asanaci území.

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

(3) Řízení o vyvlastnění vede stavební úřad podle jiného právního předpisu.³⁶⁾

Hlava IV Vybrané činnosti

§ 90

(1) Vybranými činnostmi, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů chráněných podle tohoto zákona, mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle jiného právního předpisu. Vybranými činnostmi jsou

- a) projektová činnost při zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace,
- b) zeměměřická činnost při přípravě, projektování, provádění, dokumentaci a provozu staveb
- c) odborné vedení provádění nebo odstraňování stavby.

(2) Stavby mohou být prováděny a odstraňovány stavebním podnikatelem nebo v případě jednoduchých staveb svépomocí stavebníkem.

§ 91 Projektová dokumentace

(1) Projektovou dokumentací se rozumí dokumentace

- a) pro povolení záměru,
- b) pro provádění stavby,

³⁶⁾ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

- c) skutečného provedení stavby,
- d) pro odstranění stavby.

(2) Projektová dokumentace obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů. Statické a jiné výpočty musí být vypracovány tak, aby byly přezkoumatelné. K projektové dokumentaci se připojuje dokladová část.

(3) Projektová dokumentace musí být zpracována projektantem. Dokumentaci pro povolení, provádění a odstranění jednoduché stavby a dokumentaci skutečného provedení jednoduché stavby, jakož i zjednodušenou dokumentaci skutečného provedení stavby (dále jen „pasport“) 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. Na tuto osobu se přiměřeně vztahují povinnosti projektanta.

(4) Obsahové náležitosti jednotlivých druhů projektové dokumentace a pasportu stanoví vyhláškou Úřad.

§ 92

Projektant

(1) Projektantem je fyzická osoba oprávněná podle jiného právního předpisu³⁷⁾ k projektové činnosti při zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace; hlavním projektantem je projektant, kterého stavebník pověřil koordinací projektové dokumentace stavby zpracovávané více projektanty nebo koordinací autorského dozoru,

(2) Projektant je povinen při zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace a ve výstavbě respektovat veřejné zájmy chráněné tímto zákonem, záměry územního plánování a požadavky na výstavbu a působit v součinnosti se stavebním úřadem a dotčenými orgány.

(3) Projektant odpovídá za

- a) správnost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace a územní studie,
- b) správnost a úplnost jím zpracované projektové dokumentace a za proveditelnost a bezpečnost stavby provedené podle této projektové dokumentace.

§ 93

Zeměměřický inženýr

(1) Zeměměřickým inženýrem je fyzická osoba oprávněná podle jiného právního předpisu³⁸⁾ zejména ke zpracování geodetického podkladu pro projektovou činnost nebo dokumentace o vytyčení prostorové polohy, rozměru a tvaru stavby stavby nebo terénní úpravy.

(2) Výsledky zeměměřických činností při přípravě, projektování, provádění a provozu staveb může ověřit pouze úředně oprávněný zeměměřický inženýr, který odpovídá za jejich správnost.

³⁷⁾ 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.

³⁸⁾ Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jejich zavedením, ve znění pozdějších předpisů.

§ 94 Stavebník

(1) Stavebníkem se rozumí osoba, která navrhuje vydání povolení a dále osoba, která stavbu nebo terénní úpravu provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel záměru.

(2) Při provádění nebo odstranění stavby nebo terénní úpravy, která vyžaduje povolení podle tohoto zákona, je stavebník povinen

- a) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby nebo terénní úpravy, identifikační údaje stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u výstavby svépomocí identifikační údaje stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor; změny v těchto skutečnostech oznámí neprodleně stavebnímu úřadu,
- b) před zahájením výstavby umístit na viditelném místě u vstupu na staveniště štítek o povolení, včetně identifikace příslušných osob podle písm. a), a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání kolaudačního rozhodnutí; rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem s uvedením údajů ze štítku,
- c) před zahájením výstavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby a vytyčení prostorové polohy stavby,
- d) před zahájením výstavby opatřit doklad se souhlasem orgánu požární ochrany s dokumentací pro provádění stavby nebo průkaz energetické náročnosti budovy³⁹⁾, je-li to vyžadováno zákonem,
- e) zajistit, aby v místě stavby nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace pro povolení záměru a dokumentace pro provádění stavby, případně dokumentace pro odstranění stavby, a všechny doklady týkající se prováděné nebo odstraňované stavby, popřípadě jejich kopie,
- f) ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle povolení, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- g) ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby; tuto povinnost má stavebník i u staveb, které nejsou součástí záměrů vyžadujících povolení podle tohoto zákona,
- h) oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu,
- i) zajistit vypracování dokumentace skutečného provedení stavby, došlo-li k odchýlení od dokumentace pro provádění stavby, a protokolu o zaměření stavby, .

(3) Stavebník je povinen po dokončení stavby, která vyžaduje povolení podle tohoto zákona, předložit stavebnímu úřadu dokumentaci pro provádění stavby, protokol zaměření stavby a pokud došlo k odchýlení od dokumentace pro provádění stavby, pak dokumentaci skutečného provedení stavby.

(4) Stavebník je povinen zajistit koordinátora bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi za podmínek dle jiného právního předpisu.⁴⁰⁾

³⁹⁾ § 2 odst. 1 písm. m) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁰⁾ 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.

§ 95 Zhotovitel

(1) Zhotovitelem se pro účely tohoto zákona rozumí stavebník v případě svépomocné formy výstavby, nebo stavební podnikatel jakožto osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle jiného právního předpisu.⁴¹⁾

(2) Zhotovitel je při provádění nebo odstranění stavby podléhající povolení podle tohoto zákona povinen

- a) provádět nebo odstraňovat stavbu v souladu s rozhodnutím, ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby nebo dokumentací pro odstranění stavby,
- b) zajistit odborné vedení a provádění stavby stavbyvedoucím, ledaže postačuje stavební dozor podle odstavce 3,
- c) zajistit, aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.

(3) Pokud stavebník jako zhotovitel provádí nebo odstraňuje jednoduchou stavbu svépomocí, je povinen zajistit stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý.

(4) Při provádění nebo odstranění drobné stavby je zhotovitel povinen mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku i šetrnost k sousedství. O zahájení prací na stavbě dle předchozí věty je povinen předem informovat osoby těmito pracemi přímo dotčené.

§ 96 Stavbyvedoucí

(1) Stavbyvedoucím se pro účely tohoto zákona rozumí fyzická osoba, která zabezpečuje odborné vedení provádění stavby a má pro tuto činnost oprávnění podle jiného právního předpisu.⁴²⁾

(2) Stavbyvedoucí je povinen

- a) odborně vést provádění stavby,
- b) řídit provádění nebo odstraňování stavby v souladu s rozhodnutím stavebního úřadu a s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby, resp. dokumentací pro odstranění stavby,
- c) zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm,
- d) zajistit dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě jiných závazných technických předpisů a závazných technických norem,
- e) zajistit vytýčení tras technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou.

(3) Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad při provádění stavby 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 autorský dozor projektanta, pokud jsou zřízeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

⁴¹⁾ Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁴²⁾ 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.

§ 97

Stavební dozor

(1) Stavebním dozorem se pro účely tohoto zákona rozumí odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný fyzickou osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb.

(2) Osoba vykonávající stavební dozor odpovídá spolu se zhotovitelem a stavbyvedoucím za provádění nebo odstranění stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby, resp. dokumentací pro odstranění stavby, za dodržení rozhodnutí a jiných opatření vydaných k uskutečnění stavby, jakož i za dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě jiných závazných technických předpisů a závazných technických norem.

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

§ 98

Stavební deník

(1) Při provádění nebo odstraňování stavby, která vyžaduje povolení podle tohoto zákona, musí být veden stavební deník, do něhož se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se jeho provádění nebo odstraňování stavby. Při provádění nebo odstraňování jednoduchých staveb postačí vedení jednoduchého záznamu o stavbě.

(2) Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě je povinen vést zhotovitel stavby. Záznamy do nich jsou oprávněni provádět stavebník, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, osoba provádějící kontrolní prohlídku stavby a osoba odpovídající za provádění vybraných zeměměřických prací. Záznamy jsou dále oprávněny provádět osoby vykonávající technický dozor stavebníka a autorský dozor, jsou-li takové dozory zřízeny, koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi, a další osoby oprávněné plnit úkoly správního dozoru podle jiných právních předpisů.

(3) Po dokončení nebo odstranění stavby předá její zhotovitel originál stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě stavebníkovi, pokud stavebník není zhotovitelem.

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

§ 99

Vlastník stavby

(1) Vlastník stavby je povinen

- a) provádět údržbu stavby,
- b) neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují životy či zdraví osob nebo zvířat,
- c) umožnit kontrolní prohlídku stavby, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,

d) uchovávat stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě po dobu 10 let od vydání kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí, popřípadě od dokončení stavby, pokud se kolaudační rozhodnutí nevyžaduje,

e)

(2) uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci pro povolení záměru, dokumentaci pro provedení stavby, případně dokumentaci skutečného provedení stavby, rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby.

(3) Neplní-li vlastník stavby povinnost uchovávat dokumentaci pro provedení stavby, případně dokumentaci skutečného provedení stavby dle odstavce 2, stavební úřad mu nařídí její vyhotovení. Pokud není nezbytná úplná dokumentace pro provedení stavby, případně dokumentace skutečného provedení stavby, uloží stavební úřad pořízení pasportu stavby.

§ 100

Oznámení závad, poruch a havárií staveb

(1) Zhotovitel, stavbyvedoucí, osoba vykonávající dozor, stavebník, autorizovaný inspektor a vlastník stavby jsou povinni bezodkladně oznamovat příslušnému stavebnímu úřadu výskyt závady, poruchy, havárie stavby nebo v průběhu výstavby a odstraňování staveb a výsledky šetření jejich příčin, došlo-li při nich ke ztrátám na životech, k ohrožení života osob nebo zvířat nebo ke značným majetkovým škodám. Oznámení musí obsahovat zejména místo, čas, popis oznamované události a jejích důsledků, povahu stavby, popřípadě další okolnosti důležité pro správné posouzení příčin; nezabývá se hodnocením či posuzováním viny nebo odpovědnosti.

(2) Rozsah a způsob oznamování výskytu závady, poruchy nebo havárie a výsledky šetření jejich příčin stanoví prováděcí právní předpis.

ČÁST ŠESTÁ STAVEBNÍ ŘÁD

Hlava I Úkony před zahájením řízení

§ 101

Předběžná informace

(1) Každý může žádat, aby mu stavební úřad nebo dotčený orgán poskytl předběžnou informaci o požadavcích podmiňujících povolení a realizaci záměru. Příslušný úřad poskytne nejpozději do 30 dnů od podání žádosti předběžnou informaci zejména o

- a) podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- b) kritériích posuzování návrhu na vydání rozhodnutí, jiného úkonu či opatření a nezbytných podkladech, podmínkách a lhůtách pro vyhovění návrhu,
- c) charakteru záměru z hlediska nezbytnosti povolení a kolaudace.

(2) Žádost o předběžnou informaci se podává na formuláři, který zveřejní Úřad způsobem umožňujícím dálkový přístup.

§ 102
Vyjádření

(1) Dotčený orgán vydá do 30 dnů ode dne doručení žádosti vyjádření k záměru z hlediska jím chráněných veřejných zájmů. Nevydá-li dotčený orgán vyjádření v uvedené lhůtě, platí, že k záměru nemá připomínky a z hlediska jím chráněných veřejných zájmů se záměrem souhlasí. Ustanovení § 45 správního řádu a § 110 odst. 4 platí obdobně.

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

Hlava II
Povolení

Díl 1
Obecná ustanovení o řízení

§ 103
Účastníci řízení

Účastníkem řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu jsou pouze

- a) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,
- b) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- c) osoba, která může být povolením záměru přímo dotčena ve svých vlastnických právech k sousedním pozemkům nebo stavbám.

§ 104

Návrh

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

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

(2) K návrhu stavebník připojí

- a) dokumentaci pro povolení záměru zpracovanou projektantem, nestanoví-li tento zákon jinak,
- b) plánovací smlouvu, je-li uzavřena nebo je-li vyžadována,
- c) souhlas vlastníka podle § 105, je-li zákonem vyžadován,
- d) vyjádření dotčených orgánů, jsou-li zákonem vyžadována,
- e) vyjádření záměrem dotčených vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě,
- f) závěr zjišťovacího řízení, byl-li vydán,
- g) hodnocení vlivu záměru na chráněné zájmy podle částí druhé, třetí a páté zákona o ochraně přírody a krajiny, je-li zákonem vyžadováno.⁴³⁾

⁴³⁾ § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

(3) Návrh na povolení záměru podává stavebník jen na formuláři, který zveřejní Úřad způsobem umožňujícím dálkový přístup. Podrobnější obsahové náležitosti návrhu, včetně rozsahu a obsahu dokumentace pro povolení záměru stanoví Úřad vyhláškou.

(4) Řízení není zahájeno, pokud stavebník v rozporu s tímto zákonem nepodal návrh elektronicky nebo na stanoveném formuláři nebo k němu nepřipojil dokumentaci pro povolení záměru. Stavební úřad vyrozumí stavebníka o tom, že k zahájení řízení nedošlo, do 7 dnů od doručení návrhu, zároveň mu vrátí listinné podání a poučí ho o náležitostech a způsobu podání návrhu podle tohoto zákona.

(5) Při výzvě k odstranění nedostatků návrhu postupuje stavební úřad tak, aby mohly být všechny vady návrhu odstraněny najednou, je-li to možné. Pokud byl stavebník v průběhu řízení vyzván k odstranění vad návrhu, nelze jej opětovně vyzvat k odstranění takových vad, které musely být stavebnímu úřadu zjevné již při předchozí výzvě, ledaže s tím stavebník souhlasí. Stavební úřad nevyzývá stavebníka k odstranění vad návrhu, je-li zjevné, že záměr nebude možné povolit ani po jejich odstranění.

§ 105

Souhlas vlastníka

(1) Není-li stavebník vlastníkem pozemku nebo stavby, na nichž má být záměr povolen, a není-li ani oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, dokládá stavebník souhlas s povolením záměru vlastníka pozemku nebo stavby zapsaného v katastru nemovitostí ke dni vydání tohoto souhlasu. K souhlasu vlastníka pozemku nebo stavby, která je v podílovém spoluvlastnictví, postačí souhlas většiny podílových spoluvlastníků podle výše jejich podílů; v případě bytového spoluvlastnictví postačí pouze souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.

(2) Souhlas se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro záměr stanoven účel vyvlastnění zákonem.

§ 106

Vyrozumění

(1) O zahájení řízení stavební úřad vyrozumí účastníky řízení a dotčené orgány. Ve vyrozumění uvede, jakým způsobem se mohou účastníci řízení se záměrem seznámit a zda, případně kdy bude ve věci nařízeno ústní jednání anebo veřejné ústní jednání, a zda bude ústní jednání spojeno s ohledáním na místě. Vyrozumění o zahájení řízení obsahuje také poučení o podmínkách pro uplatňování vyjádření, případně připomínek veřejnosti.

(2) V řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení doručuje dotčeným orgánům a účastníkům řízení podle § 103 písm. a) a b) jednotlivě. Účastníci řízení podle § 103 písm. c) se ve veřejné vyhlášce identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru.

(3) Nařídí-li stavební úřad projednání záměru při ústním jednání, vyrozumí účastníky řízení a dotčené orgány o termínu jeho konání nejméně 15 dnů předem. Nebude-li nařízeno ústní jednání, stavební úřad ve vyrozumění o zahájení řízení určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy mohou účastníci řízení podat vyjádření.

(4) V případě záměru v území, ve kterém nebyl vydán územní plán obce, nařídí stavební úřad vždy veřejné ústní jednání. Konání veřejného ústního jednání se oznamuje veřejnou vyhláškou, která musí být doručena nejméně 15 dnů předem; po tuto dobu stavební úřad umožní každému nahlédnout do podkladů pro vydání rozhodnutí.

§ 107

Zjišťovací řízení

(1) V případě záměru, pro který byl vydán závěr zjišťovacího řízení podle jiného právního předpisu⁴⁴⁾, 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 a zda v období od vydání závěru zjišťovacího řízení 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.

(2) Stavební úřad může na základě ověření podle odstavce 1 vyzvat stavebníka k předložení oznámení záměru podle jiného právního předpisu. V takovém případě stavební úřad řízení přerušuje a postupuje podle ustanovení jiného právního předpisu o zjišťovacím řízení.

§ 108

Vyjádření a připomínky

(1) Vyjádření účastníků řízení musí být uplatněna nejpozději při ústním jednání, případně při veřejném ústním jednání, při kterém musí být nejpozději uplatněny také připomínky veřejnosti; není-li nařízeno ústní jednání nebo veřejné ústní jednání, musí být vyjádření uplatněna ve lhůtě stanovené ve vyrozumění o zahájení řízení. K později uplatněným vyjádřením a připomínkám stavební úřad přihlédne a vypořádá je pouze tehdy, týkají-li se nově doplněných podkladů pro rozhodnutí, k nimž nebylo možné se vyjádřit nebo podat připomínku dříve.

(2) Účastník řízení podle § 27 odst. 2 správního řádu se může vyjádřit k záměru pouze v rozsahu přímého dotčení svých práv. Účastník řízení podle § 27 odst. 3 správního řádu, který se zabývá ochranou veřejného zájmu podle jiného zákona, se může vyjádřit k záměru pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle jiného právního předpisu zabývá.

(3) K vyjádřením a připomínkám přesahujícím stanovený rozsah, předmět řízení nebo působnost stavebního úřadu se nepřihlíží. Stavební úřad dále nepřihlíží k vyjádřením účastníka řízení, která jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jíž je tento účastník řízení smluvní stranou.

(4) Shledá-li stavební úřad vyjádření nebo připomínku důvodnou, umožní stavebníkovi se k nim vyjádřit, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu; po tuto dobu může řízení přerušit.

§ 109

Posuzování návrhu

(1) V řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s územně plánovací dokumentací, s dalšími požadavky podle tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů a s požadavky jiných zákonů chránících dotčené veřejné zájmy, které hodnotí a poměřuje ve vzájemných souvislostech podle § 2.

(2) Shledá-li stavební úřad po posouzení návrhu, že je záměr v rozporu s požadavky podle odstavce 1, vyrozumí o tom stavebníka a poučí jej, v čem rozpor spočívá a zda,

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

případně jak jej lze odstranit, k čemuž mu může poskytnout přiměřenou lhůtu a řízení přerušit.

§ 110

Lhůta pro vydání rozhodnutí

(1) Stavební úřad rozhodne o povolení stavby nejpozději

- a) do 30 dnů v případě jednoduché stavby,
- b) do 60 dnů v ostatních případech.

(2) Lhůty podle odstavce 1 může stavební úřad před jejich uplynutím usnesením prodloužit o dalších 30 dnů, nebo o dalších 60 dnů v řízení s velkým počtem účastníků, v řízení o povolení záměru, který podléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nebo který podléhá zákonu o integrované prevenci.

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

(4) Lhůta pro vydání rozhodnutí se v případě přerušení řízení z důvodu vad návrhu a podle § 109 odst. 2 přerušuje a začne znovu běžet od počátku po odstranění vad návrhu nebo po podání změněného návrhu stavebníkem.

§ 111

Povolení

(1) Nejsou-li dány důvody pro zastavení řízení, stavební úřad rozhodne o návrhu tak, že

- a) záměr povolí, nebo
- b) návrh zamítne, je-li záměr v rozporu s požadavky podle § 109 odst. 1.

(2) Pokud stavební úřad záměr povolí, stanoví podmínky pro jeho provedení, a pokud je to třeba, i pro jeho užívání. Stavební úřad v povolení vymezí pozemky pro provedení záměru, případně stanoví podmínky, kterými bude zabezpečeno dodržování požadavků podle § 109 odst. 1.

(3) V povolení stavební úřad stanoví také

- a) dobu trvání u dočasné stavby a lhůtu a způsob pro její odstranění a způsob následné úpravy území,
- b) které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby, jsou-li potřebné.

(4) V povolení stavební úřad dále uvede, zda je pro užívání záměru potřebné kolaudační rozhodnutí, a pokud ne, může stavební úřad stanovit stavebníkovi povinnost předložit dokumentaci skutečného provedení stavby a případně také geometrický plán.

(5) U záměru obsahujícího technologické zařízení může stavební úřad k ověření vlastností záměru uložit v povolení po dobu nezbytně nutnou provedení zkušebního provozu. V takovém případě předem projedná se stavebníkem dobu trvání zkušebního provozu.

§ 112

Zrychlené povolení

Pokud stavebník podal úplný návrh, předložil souhlasy všech účastníků řízení s povolením záměru, záměr splňuje požadavky uvedené v § 109 odst. 1 a nejedná se o záměr, pro který je vyžadováno posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů

na životní prostředí nebo pro který se vydává integrované povolení, může stavební úřad vydat povolení jako první úkon v řízení.

§ 113

Rámcové povolení

(1) K návrhu stavebníka o povolení stavby, k jejímuž povolení je příslušný jiný stavební úřad, vydá stavební úřad rámcové povolení záměru, ve kterém 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.

(2) Záměr povolí jiný stavební úřad konečným povolením, které lze vydat jen za podmínek a v souladu s předchozím rámcovým povolením stavebního úřadu.

§ 114

Automatické povolení

(1) Pokud stavební úřad nerozhodne do 60 dnů od zahájení řízení nebo ve lhůtě prodloužené podle § 110 odst. 1, dojde v první den po uplynutí této lhůty k automatickému vydání povolení.

(2) Odůvodnění automatického povolení obsahuje pouze informaci o tom, že se jedná o automatické povolení z důvodu uplynutí lhůty pro vydání rozhodnutí.

(3) V poučení automatického povolení je kromě poučení o oprávněném prostředku uvedena také informace o tom, že nadřízený správní orgán byl vyrozuměn o automatickém povolení záměru.

(4) Automatické povolení není podepisováno oprávněnou úřední osobou, ale je opatřeno kvalifikovanou elektronickou pečetí stavebního úřadu a kvalifikovaným časovým razítkem. O vydání automatického povolení se vyrozumí nadřízený stavební úřad; pokud automatické povolení není napadeno odvoláním, má toto vyrozumění povahu podnětu k zahájení přezkumného řízení.

(5) Pokud před vydáním automatického povolení nedošlo k vyrozumění účastníků řízení a dotčených orgánů o zahájení řízení, doručuje se automatické povolení stavebníkovi, dotčeným orgánům a účastníkům řízení podle § 94 písm. a) a b) jednotlivě, ostatním účastníkům řízení se doručuje veřejnou vyhláškou. Postup podle předchozí věty se neuplatní, pokud v odstupové vzdálenosti 100 m od pozemku, na němž byl záměr povolen, jsou pouze pozemky a stavby ve vlastnictví stavebníka; v takovém případě se doručuje automatické povolení pouze stavebníkovi, účastníkům řízení podle § 94 písm. a) a b) a dotčeným orgánům jednotlivě.

(6) Vykonalnost automatického povolení je pozastavena až do pravomocného skončení přezkumného řízení, případně do okamžiku sdělení nadřízeného správního orgánu stavebníkovi o tom, že neshledal důvody k zahájení přezkumného řízení; toto sdělení se oznamuje též dalším účastníkům řízení a stavebnímu úřadu.

§ 115

Platnost povolení

(1) Povolení pozbývá platnosti, jestliže provádění záměru nebylo zahájeno do 5 let od nabytí právní moci povolení. Povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží

oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští; to neplatí, jestliže provádění záměru již bylo zahájeno.

(2) Dobu platnosti povolení může stavební úřad prodloužit na návrh stavebníka podaný před jejím uplynutím, a to i opakovaně, nejdéle však vždy o dalších 5 let; doba platnosti povolení neskončí dříve, než bude rozhodnuto o návrhu.

(3) Na prodloužení platnosti povolení se použijí přiměřeně ustanovení o řízení.

§ 116

Změna a zrušení povolení

(1) Povolení lze změnit nebo zrušit na návrh stavebníka nebo z moci úřední v řízení o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pokud jsou dány důvody pro vyvlastnění.

(2) Při změně nebo zrušení povolení se použijí ustanovení o řízení obdobně.

Díl 2

Řízení o odvolání

§ 117

(1) Jestliže odvolací správní orgán dojde k závěru, že napadené povolení je v rozporu s právními předpisy,

- a) napadené povolení nebo jeho část zruší a návrh nebo jeho část zamítne, nelze-li záměr povolit, anebo
- b) napadené povolení nebo jeho část změní.

(2) Rozhodnutí v odvolacím řízení vydá odvolací správní orgán ve lhůtách podle § 110 odst. 1. Nebude-li v této lhůtě rozhodnuto, odvolací správní orgán o tom vyrozumí nadřízený správní orgán nejpozději do tří dnů po uplynutí lhůty.

(3) Odvolací správní orgán postupuje jako stavební úřad v prvním stupni a činí veškeré úkony, které jsou nezbytné k vydání rozhodnutí o celém návrhu.

(4) Ustanovení § 90 odst. 1 a 2 správního řádu se nepoužije.

Díl 3

Přezkumné řízení

§ 118

(1) Správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který je místně příslušným pro vydání automatického povolení, zahájí do 30 dnů po nabytí právní moci automatického povolení přezkumné řízení, jestliže po předběžném posouzení věci dojde k závěru, že lze mít důvodně za to, že automatické povolení je v rozporu s právními předpisy.

(2) Nadřízený správní orgán zahájí přezkumné řízení vždy u automatického povolení, které

- a) se týká záměru EIA,
- b) podléhá zákonu o integrované prevenci,
- c) vyžaduje odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu,
- d) vyžaduje udělení výjimky ze zvláštní druhové a územní ochrany a ochrany památných stromů nebo odchýlný postup při ochraně ptáků, kácení dřevin, nebo

e) se týká kulturní památky.

(3) Pokud nadřízený správní orgán neshledá důvody pro zahájení přezkumného řízení ohledně automatického povolení jiného než uvedeného v předchozím odstavci, sdělí tuto skutečnost účastníkům řízení a stavebnímu úřadu.

(4) Nadřízený správní orgán přezkoumá soulad automatického povolení s právními předpisy, posoudí návrh na povolení záměru, provede potřebné dokazování a vypořádá případná vyjádření, která byla uplatněna v řízení v prvním stupni. Nadřízený správní orgán nepřihlíží k vyjádřením, která byla uplatněna poprvé v přezkumném řízení, ačkoliv mohla být uplatněna v řízení v prvním stupni.

(5) Jestliže nadřízený správní orgán dojde k závěru, že automatické povolení je v rozporu s právními předpisy,

- a) automatické povolení nebo jeho část zruší a návrh nebo jeho část zamítne, nelze-li záměr povolit,
- b) automatické povolení nebo jeho část změní.

(6) Správní orgán v přezkumném řízení postupuje jako stavební úřad v prvním stupni a činí veškeré úkony, které jsou nezbytné k vydání rozhodnutí o celém návrhu.

(7) Rozhodnutí v přezkumném řízení vydá správní orgán ve lhůtách podle § 110 odst. 1. Nebude-li v této lhůtě rozhodnuto, správní orgán o tom vyrozumí nadřízený správní orgán.

(8) Proti rozhodnutí v přezkumném řízení o automatickém povolení se nelze odvolat.

Díl 4

Záměr EIA

Oddíl 1

Řízení s posouzením vlivů

§ 119

(1) Pokud stavebník podá návrh na povolení záměru, provede posouzení vlivů záměru na životní prostředí stavební úřad v rámci řízení o povolení tohoto záměru (dále jen „řízení s posouzením vlivů“).⁴⁵⁾

(2) V řízení s posouzením vlivů postupuje stavební úřad podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud není v tomto zákoně stanoveno jinak.

§ 120

Účastníci řízení

(1) Účastníky řízení s posouzením vlivů jsou také

- a) územní samosprávný celek, jehož území, životní prostředí nebo obyvatelstvo by mohly být závažně ovlivněny provedením záměru,
- b) právnická osoba soukromého práva, jejímž předmětem činnosti je podle zakladatelského právního jednání ochrana životního prostředí nebo veřejného zdraví, a jejíž hlavní činností není podnikání nebo jiná výdělečná činnost, která vznikla alespoň 3 roky před dnem zveřejnění vyrozumění o zahájení v řízení s posouzením vlivů na životní prostředí nebo kterou podporuje svými podpisy nejméně 200 osob,

⁴⁵⁾ § 3 písm. l) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

pokud do 30 dnů ode dne zveřejnění vyrozumění o zahájení v řízení s posouzením vlivů oznámí svou účast v řízení stavebnímu úřadu.

(2) Řízení s posouzením vlivů se považuje za řízení s velkým počtem účastníků.

§ 121

Návrh

(1) K návrhu připojí stavebník kromě podkladů uvedených v § 104 odst. 2 také dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí (dále jen „dokumentace EIA“).

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

(3) Účinky zahájení řízení s posouzením vlivů nemá také návrh, k němuž nebyla připojena dokumentace EIA.

§ 122

Zahájení řízení a informace o záměru

(1) Stavební úřad zveřejní postupem podle § 25 správního řádu spolu s vyrozuměním o zahájení řízení

- a) návrh spolu s upozorněním, že se jedná o záměr EIA, případně záměr podléhající posuzování vlivů na životní prostředí přesahujících hranice České republiky (dále „mezistátní posuzování“), spolu s informací, kde lze nahlédnout do podkladů rozhodnutí,
- b) informace o podmínkách zapojení veřejnosti do řízení, kterými se rozumí především informace o místě a čase konání případného veřejného ústního jednání, o lhůtě pro uplatnění připomínek veřejnosti k záměru a dokumentaci a o důsledcích zmeškání takové lhůty.

(2) Nařídí-li stavební úřad k projednání záměru veřejné ústní jednání, oznámí termín jeho konání všem účastníkům řízení a dotčeným orgánům nejméně 30 dnů předem. Nebude-li nařízeno veřejné ústní jednání, stavební úřad ve vyrozumění o zahájení řízení určí lhůtu, která nesmí být kratší než 30 dnů, do kdy mohou dotčené orgány, účastníci řízení a veřejnost uplatnit vyjádření k záměru a dokumentaci. Po tuto dobu stavební úřad umožní každému nahlédnout do podkladů pro vydání rozhodnutí.

(3) Žadatel zajistí, aby informace o záměru byla bezodkladně poté, co bylo oznámeno zahájení řízení, vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem, a to do doby konání veřejného ústního jednání nebo nejméně po dobu 30 dnů. Informace o záměru obsahuje grafické zobrazení záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat na architektonickou a urbanistickou podobu záměru a na jeho vliv na okolí.

§ 123

Posudek

(1) Stavební úřad zajistí zpracování posudku o vlivech záměru na životní prostředí (dále jen „posudek“) osobou k tomu oprávněnou podle jiného právního předpisu (dále jen „zpracovatel posudku“), doručí zpracovateli posudku dokumentaci a stanoví mu lhůtu pro předložení posudku, která nesmí být delší než 60 dnů ode dne, kdy byla dokumentace zpracovateli posudku doručena.

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

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

(4) Nebude-li posudek splňující náležitosti stanovené jiným právním předpisem doručen stavebnímu úřadu ve stanovené lhůtě, sníží příslušný úřad odměnu zpracovatele posudku o finanční sankce stanovené ve smlouvě o vypracování posudku.

§ 124

Přerušování řízení

Stavební úřad přeruší řízení s posouzením vlivů na životní prostředí také do

- a) předložení doplněného nebo přepracovaného posudku,
- b) uložení kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, pokud záměr má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, a tato skutečnost nebude důvodem pro zamítnutí návrhu.

§ 125

Rozhodnutí

(1) Součástí rozhodnutí v řízení s posouzením vlivů je také

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

(2) V případě, že byla z důvodu významně negativního vlivu záměru na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti uložena žadateli kompenzační opatření, stanoví stavební úřad ve výroku povolení, že toto povolení je vykonatelné dnem vydání vyjádření orgánu ochrany přírody o potvrzení zajištění kompenzačních opatření; po dobu pozastavení vykonatelnosti neběží doba platnosti povolení.

Oddíl 2

Samostatné posouzení vlivů

§ 126

(1) Pokud stavebník nepodá pro záměr EIA návrh na povolení záměru s posouzením vlivů, přiloží k návrhu na povolení záměru také dokumentaci EIA, posudek a závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

(2) Pokud došlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, stavební úřad řízení přeruší do předložení závěru zjišťovacího řízení, že záměr nepodléhá posouzení vlivů, nebo nového závazného stanoviska, nejdéle však na 1 rok.

Oddíl 3

Společná ustanovení

§ 127

Změna záměru

V případě změny záměru před dokončením se § 126 odst. 2 použije obdobně.

§ 128

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 návrhu na prodloužení platnosti povolení je popis aktuálního stavu dotčeného území včetně souhrnu změn oproti stavu v době podání návrhu na povolení záměru.

Díl 5

Záměr s integrovaným povolením

§ 129

Základní ustanovení

(1) Pokud stavebník podá návrh na povolení záměru a zároveň požádá o vydání integrovaného povolení, rozhodne stavební úřad při splnění podmínek upravených jiným právním předpisem⁴⁶⁾ rovněž o vydání integrovaného povolení.

(2) V řízení podle tohoto dílu postupuje stavební úřad podle zákona o integrované prevenci, pokud není v tomto zákoně stanoveno jinak.

(3) Pokud stavebník podá návrh na povolení záměru, který vyžaduje vydání integrovaného povolení podle jiného právního předpisu a zároveň nezažádá o vydání integrovaného povolení, nemůže stavební úřad stanovit podmínky k provozu zařízení, které by jinak byly součástí integrovaného povolení.

(4) Pokud stavebník podá návrh na povolení záměru, který vyžaduje změnu integrovaného povolení, změní stavební úřad toto integrované povolení rozhodnutím o povolení záměru.

(5) V případě postupu podle odst. 1, 3 a 4 se za integrované povolení považuje ta část rozhodnutí, která stanoví podmínky k provozu zařízení.

(6) Řízením s integrovaným povolením může být i řízení o povolení záměru s posouzením vlivů.

§ 130

Účastníci řízení

Účastníky řízení s integrovaným povolením jsou v případě vydávání nového integrovaného povolení a podstatné změny zařízení také

- a) vlastník zařízení, není-li stavebníkem,
- b) územní samosprávný celek, jehož území, životní prostředí nebo obyvatelstvo by mohly být závažně ovlivněny provozem zařízení,
- c) právnická osoba soukromého práva, jejímž předmětem činnosti je podle zakladatelského právního jednání ochrana životního prostředí nebo veřejného zdraví, a jejíž hlavní činností není podnikání nebo jiná výdělečná činnost, která vznikla alespoň 3 roky před dnem zveřejnění informací o řízení s posouzením vlivů na životní prostředí nebo kterou podporuje svými podpisy nejméně 200 osob, pokud do 30 dnů ode dne zveřejnění informací o zahájení řízení písemně oznámí svou účast v řízení stavebnímu úřadu.

⁴⁶⁾ Zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů.

Díl 6
Nestavební záměr

§ 131
Změna využití území

(1) V řízení o změně využití území stavební úřad povoluje nový způsob užívání pozemku a stanoví podmínky jeho využití, pokud nevyplývají již z rozhodnutí o povolení záměru.

(2) Povolení podle odstavce 1 vyžadují

- a) terénní úpravy, s výjimkou terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m² na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím, pokud nedochází k nakládání s odpady a s výjimkou terénních úprav v přirozených korytech vodních toků a na pozemcích sousedících s nimi, jimiž se podstatně nemění přirozená koryta vodních toků,
- b) stanovení dobývacího prostoru,
- c) odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy, s výjimkou odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,
- d) veřejná a neveřejná pohřebiště,
- e) změna druhu pozemku nebo způsobu využití pozemků, zejména zřizování, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným povolením stavebního úřadu, s výjimkou změny druhu nebo způsobu využití pozemků o výměře do 300 m²,
- f) úpravy pozemku, které mají vliv na schopnost vsakování vody.

(3) Povolení podle odstavce 1 vyžadují vždy záměry podle odstavce 2 bez výjimek, pokud jde o záměry na území, na kterých se nalézají archeologické nálezy, a na záměry, které vyžadují posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a na záměry ve zvláště chráněných územích a v územích Natura 2000.

§ 132
Dělení a scelování pozemků

(1) V řízení o dělení nebo scelování pozemků stavební úřad stanoví podmínky pro nové rozdělení nebo scelení pozemků.

(2) Rozhodnutí o dělení nebo scelení pozemků se nevyžaduje, pokud podmínky pro jejich dělení nebo scelení jsou dány územním plánem, povolením záměru nebo rozhodnutím podle jiného právního předpisu.

(3) Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, stavební úřad potvrdí tuto skutečnost sdělením, kterým současně schválí navrhovaný záměr; vydáním sdělení se považuje řízení za ukončené. Sdělení nelze vydat, pokud je rozhodování v území podmíněno územní studií.

(4) Rozhodnutí v řízení o dělení nebo scelování pozemků může stavební úřad vydat pouze na základě návrhu podaného všemi vlastníky všech dotčených pozemků, které jsou předmětem rozhodnutí, nebo oprávněné osoby za účelem uplatňování předkupního práva pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejně prospěšné opatření.

§ 133

Ochranné pásmo

- (1) V řízení o ochranném pásmu stavební úřad stanoví
- a) podmínky pro ochranu stavby, zařízení nebo pozemku před negativními vlivy okolí, nebo
 - b) podmínky pro ochranu okolí stavby, zařízení nebo pozemku před jejich negativními účinky.

(2) Rozhodnutí o ochranném pásmu lze vydat i při rozhodování o povolení záměru, o změně využití území nebo o dělení nebo scelování pozemků.

(3) Rozhodnutí o ochranném pásmu lze změnit nebo zrušit na návrh toho, komu z něj vyplývá ochrana nebo povinnost nebo z úřední povinnosti, vyžaduje-li to veřejný zájem. Z rozhodnutí o ochranném pásmu může stavební úřad na návrh toho, komu z něj vyplývá povinnost, povolit časově omezenou výjimku za účelem uskutečnění jednorázové činnosti.

Díl 7

Změna záměru před dokončením

§ 134

(1) V případě změn záměru oproti povolenému záměru stavební úřad, jenž záměr povolil, rozhodne na základě návrhu stavebníka o změně záměru před dokončením; návrh lze podat po nabytí právní moci povolení a kdykoli v průběhu realizace záměru do jeho úplného dokončení.

(2) V návrhu na změnu záměru před dokončením stavebník uvede popis změn a jejich porovnání s povoleným záměrem.

(3) Změnu záměru, která se nedotýká práv ostatních účastníků řízení, veřejných zájmů chráněných jinými zákony a nepodléhá posouzení vlivu na životní prostředí, může stavební úřad projednat a schválit rozhodnutím vydaným na místě při kontrolní prohlídce.

Hlava III

Užívání

§ 135

Kolaudační řízení

(1) Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí; to neplatí pro drobné a jednoduché stavby.

(2) Jednoduchou stavbu lze užívat jen v souladu s povolením stavebního úřadu.

§ 136

Účastníci řízení

Účastníkem kolaudačního řízení je pouze stavebník a vlastník stavby.

§ 137

Návrh

(1) Návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu identifikační údaje stavby.

(2) K návrhu stavebník připojí

- a) dokumentaci pro provádění stavby, případně dokumentaci skutečného provedení stavby,
- b) protokol o vytyčení stavby,
- c) údaje o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu údaje o adresním místě,⁴⁷⁾
- d) geometrický plán, jde-li o stavbu evidovanou v katastru nemovitostí anebo bylo-li povoleno dělení či scelování pozemků,
- e) vyjádření dotčených orgánů a osob, jsou-li vyžadována jiným zákonem,
- f) vyhodnocení zkoušek a měření předepsaných jinými právními předpisy,
- g) vyhodnocení zkušebního provozu.

(3) Návrh musí být podán na stanoveném formuláři, který Úřad zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup.

§ 138

Posuzování návrhu

(1) V kolaudačním řízení stavební úřad posoudí, zda skutečné provedení stavby, případně její části schopné samostatného užívání

- a) je v souladu s ověřenou dokumentací či jejími povolenými změnami,
- b) umožňuje povolený účel užívání,
- c) splňuje požadavky na výstavbu.

(2) V kolaudačním řízení stavební úřad provede závěrečnou kontrolní prohlídku dokončeného záměru. Závěrečná kontrolní prohlídka musí být provedena nejpozději do 30 dnů od doručení návrhu stavebnímu úřadu. O termínu závěrečné kontrolní prohlídky musí být stavebník vyzváno nejméně 10 dnů přede dnem jejího konání; se souhlasem stavebníka lze lhůtu pro vyzváno zkrátit.

(3) Jestliže je k návrhu na vydání kolaudačního rozhodnutí přiložen odborný posudek autorizovaného inspektora, může stavební úřad upustit od provedení závěrečné kontrolní prohlídky a vydá kolaudační rozhodnutí na základě žádosti a odborného posudku.

(4) Jde-li o návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí u podzemních staveb technické infrastruktury, může stavební úřad od závěrečné kontrolní prohlídky upustit.

§ 139

Kolaudační rozhodnutí

(1) Jsou-li splněny podmínky uvedené v § 137 a § 138, stavební úřad ve lhůtě 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky vydá kolaudační rozhodnutí, kterým povolí užívání stavby k určenému účelu, a je-li to zapotřebí, stanoví dodatečné podmínky pro její užívání, případně určí přiměřenou lhůtu k odstranění drobných nedostatků skutečného provedení stavby zjištěných při kolaudačním řízení.

(2) Vznikla-li realizací záměru nová budova, stavební úřad současně s vydáním kolaudačního rozhodnutí vyzve příslušnou obec k přidělení čísla popisného nebo evidenčního, případně orientačního.

§ 140

Předčasné užívání

(1) Před dokončením stavby může stavební úřad povolit časově omezené předčasné užívání, pokud to neohrozí bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.

⁴⁷⁾ Zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů.

(2) O předčasném užívání rozhoduje stavební úřad na návrh stavebníka, ve kterém stavebník doloží, že nedokončená stavba je předčasně užitelná; návrh se podává na stanoveném formuláři.

(3) Účastníkem řízení o povolení předčasného užívání je pouze stavebník a vlastník stavby.

(4) Stavební úřad, který předčasné užívání povolil, může stanovenou dobu předčasného užívání na návrh stavebníka rozhodnutím prodloužit, a to i opakovaně.

§ 141

Zkušební provoz

(1) Zkušebním provozem se ověřuje funkčnost a vlastnosti dokončené stavby.

(2) Zkušební provoz stavební úřad povolí na návrh stavebníka nebo nařídí, pokud byla tato podmínka stanovena v povolení.

(3) V rozhodnutí o zkušebním provozu stavební úřad určí dobu trvání zkušebního provozu, podmínky pro plynulý přechod zkušebního provozu do běžného užívání a případně další podmínky. Vyhodnocení výsledků zkušebního provozu je povinou náležitostí návrhu na vydání kolaudačního rozhodnutí.

(4) Stavební úřad, který zkušební provoz povolil, může z moci úřední nebo na návrh stavebníka rozhodnutím prodloužit dobu trvání zkušebního provozu, a to i opakovaně.

(5) Účastníkem řízení o povolení zkušebního provozu je pouze stavebník a vlastník stavby.

Hlava IV

Odstranění

Díl 1

Povolení odstranění

§ 142

(1) Odstranit stavbu, která podléhá kolaudačnímu rozhodnutí, je možné pouze na základě povolení.

(2) Návrh na povolení odstranění stavby musí kromě náležitostí dle správního řádu obsahovat základní údaje o odstraňované stavbě, předpokládaný termín započetí a ukončení bouracích prací a způsob jejich provádění, identifikaci sousedních pozemků a staveb nezbytných k provedení bouracích prací a informaci o tom, zda se bourací práce týkají kulturní památky, nemovité národní kulturní památky či zda jde o stavbu, v níž je obsažen azbest nebo lze přítomnost azbestu očekávat.

(3) Návrh musí být podán na stanoveném formuláři a jeho součástí musí být dokumentace pro odstranění stavby obsahující

- a) identifikaci stavebního podnikatele provádějícího odstranění stavby,
- b) situační výkres odstraňované stavby a její stručný popis,
- c) organizaci bouracích prací,
- d) informaci o zajištění podmínek z vyjádření dotčených vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury a dotčených orgánů.

(4) Účastníkem řízení o povolení odstranění je vlastník pozemku a vlastník stavby, případně též další osoby, jejichž vlastnická práva k pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena.

(5) Povolení odstranění stavby obsahuje identifikační údaje o vlastníkovi, údaje o místě a účelu stavby a způsob provedení bouracích prací, podmínky, kterými se zajistí ochrana veřejných zájmů a práv účastníků řízení.

(6) Mají-li být odstraněny kulturní památky, nemovité národní kulturní památky anebo nemovité věci v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, či jde-li o stavbu, v níž je obsažen azbest nebo lze přítomnost azbestu očekávat, nařídí stavební úřad ústní jednání spojené s místním šetřením a provede jejich prohlídku.

Oddíl 1 Nařízení odstranění

§ 143

- (1) Stavební úřad z moci úřední nařídí odstranit stavbu nebo terénní úpravu, pokud
- a) svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob, a u níž její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav,
 - b) je prováděna či byla provedena bez povolení anebo v rozporu s ním,
 - c) je prováděna či byla provedena na základě povolení podle tohoto zákona, které bylo zrušeno,
 - d) nevyžaduje povolení, ale je prováděna či byla provedena v rozporu s právními předpisy,
 - e) se jedná o stavbu, u které uplynula stanovená doba trvání, aniž byla do skončení této doby podána žádost o prodloužení doby trvání stavby.

(2) Účastníkem řízení o nařízení odstranění je vlastník pozemku a vlastník stavby, případně též další osoby, jejichž vlastnická práva k pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena.

§ 144

Provedení odstranění

(1) Stavební úřad vyzve povinného k předložení dokumentace pro odstranění stavby a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Nepředloží-li povinný ve stanovené lhůtě dokumentaci pro odstranění stavby, stavební úřad ji opatří na náklady povinného; o tom musí být povinný poučen.

(2) V rozhodnutí o nařízení odstranění stavby stanoví stavební úřad podmínky pro organizaci bouracích prací, případně další podmínky, kterými se zajistí ochrana veřejných zájmů. Může též uložit povinnému povinnost předložit návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení či ke kompenzaci případných negativních důsledků na zájmy chráněné podle tohoto zákona.

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

(4) Náklady na odstranění nese povinný, anebo společně a nerozdílně povinný a stavebník, bylo-li tak rozhodnuto.

§ 145

Dodatečné povolení

(1) V oznámení o zahájení řízení stavební úřad poučí vlastníka stavby nebo terénní úpravy o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení návrh na dodatečné povolení záměru nebo prodloužení doby trvání; současně s poučením může usnesením řízení přerušit.

(2) Požádá-li povinný o dodatečné povolení, stavební úřad řízení o odstranění přeruší a zahájí řízení o dodatečném povolení. Ustanovení o povolení záměru se použijí obdobně, s výjimkou § 114. Bude-li záměr dodatečně povolen, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví.

(3) Bude-li předmětem dodatečného povolení stavba vyžadující kolaudační rozhodnutí, může stavební úřad po ověření splnění podmínek pro kolaudaci současně samostatným výrokem rozhodnout o povolení užívání stavby a případně stanovit podmínky pro její užívání.

(4) U staveb provedených bez povolení podle § 143 odstavci 1 písmene b) povolí stavební úřad dodatečně záměr pouze v případě, že povinný v řízení o dodatečném povolení prokáže, že jednal v dobré víře.

(5) U staveb podle § 143 odstavce 1 písm. c) stavební úřad požaduje podklady pouze v rozsahu nezbytném pro opakované projednání záměru.

(6) U staveb podle odstavce 1 písmene d) stavební úřad nenařídí odstranění stavby, pokud povinný porušení právních předpisů dodatečně napravit; stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví usnesením poznamenaným do spisu.

Hlava V

Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě

§ 146

(1) Je-li nezbytné pro provedení záměru nebo provedení nařízeného opatření k nápravě, aby vlastník sousedního pozemku nebo stavby, nebo osoba, která má k sousedním pozemkům nebo stavbám jiné věcné právo, strpěli nezbytné omezení, a nedošlo-li mezi dotčenými osobami k dohodě, je stavební úřad oprávněn uložit opatření na sousedním pozemku nebo stavbě.

(2) Omezením dle odstavce 1 se rozumí zejména:

- a) umožnění či zřízení přístupu nebo příjezdu,
- b) provedení prací ze sousedního pozemku nebo stavby, nebo
- c) umístění staveniště nebo jeho části.

(3) Stavební úřad rozhodne o opatření na sousedním pozemku nebo stavbě na základě žádosti nebo z moci úřední.

(4) Ten, v jehož prospěch bylo opatření na sousedním pozemku nebo stavbě uloženo, musí dbát, aby co nejméně rušil užívání sousedních pozemků nebo staveb a aby prováděnými pracemi nevznikly škody, kterým je možno zabránit. Po skončení prací je povinen uvést sousední pozemek nebo stavbu do předchozího stavu.

(5) V rozhodnutí o opatření na sousedním pozemku nebo stavbě stavební úřad uloží osobě, v jejíž prospěch bylo opatření na sousedním pozemku nebo stavbě uloženo, též povinnost poskytnout přiměřenou náhradu osobě, která je opatření na sousedním pozemku nebo stavbě povinna strpět.

(6) Účastníkem řízení o opatření na sousedním pozemku nebo stavbě je ten, o jehož povinnosti je řízení vedeno, a ten, v jehož prospěch má být opatření uloženo. Nájemce bytu a nebytových prostor je účastníkem řízení, jen pokud jeho práva vyplývající z nájmu mohou být přímo dotčena plněním povinností nařízených stavebním úřadem.

Hlava VI Mimořádné postupy

§ 147

Mimořádné opatření

(1) Pokud je při mimořádné události možné bezprostředně hrozící či trvající nebezpečí pro životy, zdraví, majetek či životní prostředí či dopady takového nebezpečí odvrátit či zmírnit bezodkladným provedením potřebných mimořádných opatření na stavbě či pozemku, která spočívají podle okolností i v provádění dočasných staveb či terénních úprav, změn staveb či terénních úprav nebo v odstraňování staveb, lze zahájit jejich provádění i bez rozhodnutí či opatření stavebního úřadu jinak vyžadovaných tímto zákonem.

(2) Mimořádné opatření musí být přiměřené okolnostem a stavebník je povinen bezodkladně ohlásit stavebnímu úřadu jeho provádění. V ohlášení stavebník uvede jednoduchý technický popis mimořádných opatření a prováděných prací a osobu, která mimořádná opatření provádí.

(3) Stavební úřad může do 7 dnů ode dne ohlášení rozhodnutím vydaným v řízení na místě zakázat provádění ohlášených mimořádných opatření či stanovit podmínky jejich provádění, přičemž může na základě ohlášení postupovat dle ????. Pokud tak stavební úřad ve stanovené lhůtě neučiní, je stavebník oprávněn provést mimořádná opatření v rozsahu dle ohlášení.

§ 148

Obnova

(1) Stavbu nebo terénní úpravu zničenou či poškozenou mimořádnou událostí lze obnovit podle původního povolení a projektové dokumentace, podle níž byla provedena, na základě návrhu stavebníka podaného stavebnímu úřadu do 3 měsíců od mimořádné události.

(2) Obnovu podle odstavce 1 lze provést na základě písemného souhlasu stavebního úřadu, v němž stavební úřad může stanovit podmínky k ochraně veřejných zájmů a který platí po dobu 12 měsíců od jeho doručení; nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s prováděním ohlášené obnovy započato.

(3) Pokud do 15 dnů ode dne podání návrhu stavební úřad souhlas nevydá, platí, že navrženou obnovu lze provést, pokud s ní bude započato do 12 měsíců od podání návrhu.

§ 149

Nový záměr a změna záměru

(1) Ve vztahu k novému záměru nebo změně záměru, kterou je nutné bezodkladně provést pro zmírnění následků mimořádné události, či ve vztahu k povolení nového záměru nebo změny záměru má stavební úřad na základě ohlášení stavebníka, ve kterém uvede údaje o novém záměru nebo změně záměru, která má být provedena, jednoduchý technický popis prací a osobu, která bude nový záměr či změnu záměru provádět, pravomoc odchylně od požadavků stanovených tímto zákonem rozhodnout, že

- a) se nevyžaduje vydání povolení záměru,
- b) se omezuje obsah žádosti a jejích příloh na nejnutnější míru nezbytnou pro povolení,

- c) lze některé doklady předepsané jako přílohy k žádosti, popřípadě jiné doklady předložit dodatečně, a to ve lhůtě stanovené stavebním úřadem,
- d) se v odůvodněných případech vydává předběžné povolení, v němž se stanoví lhůta dodatečného předložení podkladů; po jejich předložení se provede řízení o povolení záměru nebo
- e) se zkracuje lhůta stanovená tímto zákonem nebo zvláštním právním předpisem pro provedení úkonů účastníků řízení, a to nejvýše na polovinu.

(2) Rozhodnutí ve smyslu odstavce 1 písmen a) až e) se oznamuje pouze stavebníkovi, případně vlastníkovi pozemku či stavby, na které má být nový záměr nebo změna záměru provedena, jde-li o osobu odlišnou od stavebníka.

(3) Je-li následně vedeno správní řízení, vyzoví se ostatní účastníci řízení o vydání rozhodnutí ve smyslu písmen a) až e) v rámci oznámení o zahájení řízení; odvolání proti rozhodnutí vydanému v takovém správním řízení nemá odkladný účinek.

§ 150

Společná ustanovení

Podle ustanovení o mimořádných postupech nelze postupovat v případě stavebníka či vlastníka pozemku nebo stavby, jestliže v jeho konání či opomenutí má mimořádná událost či její hrozba původ.

§ 151

Nález

(1) Nepředvídatelný archeologický nález, 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) Odůvodňuje-li to veřejný zájem stavební úřad do 30 dnů od doručení oznámení nálezu rozhodnutím vydaným v řízení na místě stanoví podmínky k ochraně nálezu. Pokud nebude rozhodnutí dle předchozí věty oznámeno stavebníkovi v uvedené lhůtě, je stavebník oprávněn pokračovat ve stavebních pracích.

(3) Na základě oznámení nálezu může stavební úřad ve veřejném zájmu provést nové řízení a vydat nové rozhodnutí ve věci povolení záměru.

(4) Stavební úřad může podat Ministerstvu kultury podnět pro ochranu nálezu podle jiného právního předpisu. Ministerstvo kultury do 30 dnů od doručení podnětu informuje stavební úřad o svém postupu a případně stanoví požadavky na změnu či zrušení vydaného rozhodnutí o povolení stavby.

(5) Stavebník je oprávněn u stavebního úřadu uplatnit nárok na náhradu nákladů, které mu vznikly v důsledku postupu podle odstavce 3, a nárok na náhradu nákladů, které mu vznikly v důsledku postupu podle odstavce 4, u Ministerstva kultury a to ve lhůtě 6 měsíců ode dne nabytí právní moci nového rozhodnutí, na jehož základě mu tyto náklady vznikly; jinak nárok na jejich náhradu zaniká.

ČÁST SEDMÁ KONTROLA

Hlava I Stavební kontrola

§ 152

(1) Stavební úřady kontrolují plnění povinností vyplývajících z tohoto zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení a z rozhodnutí vydaných podle tohoto zákona.

(2) Stavební úřad je při výkonu kontroly oprávněn

- a) vstupovat na pozemky a do staveb,
- b) provádět kontrolní prohlídku,
- c) nařizovat omezující opatření,
- d) nařizovat opatření k nápravě.

(3) Pověření ke kontrole podle tohoto zákona lze vydat i ve formě průkazu, jehož vzor stanoví vyhláškou Úřad.

§ 153

Vstup na pozemky a do staveb

(1) Oprávněná úřední osoba je oprávněna vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb s vědomím jejich vlastníků při

- a) výkonu kontroly
- b) při ohledání na místě a místním šetření.

(2) Uvědomění vlastníka nevyžaduje písemnou formu. Oprávněná úřední osoba se prokazuje průkazem.

(3) Kontrolující může vstoupit na pozemky nebo do staveb i bez vědomí jejich vlastníka v případě

- a) bezprostředního ohrožení života nebo zdraví osob či zvířat, nebo
- b) důvodného podezření na porušení povinností vyplývajících z tohoto zákona za podmínky, že se kontrolujícímu nepodařilo vlastníka pozemku nebo stavby uvědomit.

(4) O vstupu podle odstavce 3 a jeho důvodech kontrolující musí vlastníka bez zbytečného odkladu písemně informovat.

(5) Společně s oprávněnou úřední osobou mohou vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb též

- a) osoby přizvané stavebním úřadem pro jejich odbornost; o přizvání těchto osob a jeho důvodech je oprávněná úřední osoba povinna vlastníka předem informovat a
- b) účastníci řízení, v rámci něhož se ohledání na místě či místní šetření koná.

(6) Kontrolující může vstoupit do obydlí bez souhlasu vlastníka, jen pokud je to nezbytné pro ochranu života, zdraví nebo bezpečnosti osob; to neplatí, pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti.

(7) Pokud vlastník či uživatel pozemku nebo stavby brání vstupu kontrolujícího nebo přizvané osoby, může stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, umožnění vstupu nařídit. Odvolání proti tomuto rozhodnutí nemá odkladný účinek.

(8) Hrozí-li nebezpečí z prodlení a jde-li o některý z důvodů dle odstavců 3 nebo 6, je stavební úřad oprávněn si zjednat přístup na pozemek nebo do stavby. Policie České

republiky poskytne stavebnímu úřadu na jeho žádost ochranu a součinnost podle zákona o Policii České republiky.

§ 154

Kontrolní prohlídka

(1) Stavební úřad provádí kontrolní prohlídku z moci úřední za účelem zajištění ochrany veřejných zájmů chráněných tímto zákonem.

(2) Stavební úřad provádí kontrolní prohlídku též na základě oznámení fáze výstavby podle povolení záměru, během níž zjišťuje, zda stavebník postupuje v souladu s povolením, a dále závěrečnou kontrolní prohlídku.

(3) Je-li na základě kontrolní prohlídky zahájeno správní řízení, doručuje se stejnopis protokolu o kontrole též účastníkům řízení spolu s oznámením o zahájení řízení či s rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení.

(4) Stavební úřad může v rámci kontrolní prohlídky ústně vyzvat dotčenou osobu k odstranění zjištěných nedostatků a stanovit jí k tomu přiměřenou lhůtu, což zaznamená v protokolu o kontrole. Nebudou-li nedostatky odstraněny ve stanovené lhůtě, postupuje stavební úřad podle § 155. Výzva obsahuje poučení o následcích spojených s neodstraněním zjištěných nedostatků.

§ 155

Omezující opatření

(1) Stavební úřad může tomu, kdo se dopouští protiprávního jednání, rozhodnutím

- a) uložit povinnost zastavit provádění nebo odstraňování záměru nebo
- b) zakázat užívání záměru

odpovídající protiprávnímu jednání.

(2) Stavební úřad může postupovat v řízení na místě. Vydání rozhodnutí může být prvním úkonem v řízení, odvolání proti němu nemá odkladný účinek.

§ 156

Nařízení opatření k nápravě

(1) Stavební úřad je na základě kontrolní prohlídky oprávněn nařídit odpovídající opatření k nápravě, které dle okolností spočívá v povinnosti

- a) provést nezbytné úpravy, zabezpečovací nebo udržovací práce na záměru nebo pozemku
- b) vyklidit stavbu
- c) neodkladně odstranit záměr.

(2) Okolností odůvodňující nařízení opatření k nápravě je zejména

- a) nebezpečnost záměru pro životy či zdraví osob nebo zvířat,
- b) hrozba zřícení záměru,
- c) skutečnost, že záměr či jeho užívání ohrožuje životní prostředí, architektonické či archeologické hodnoty či bezpečnost nebo plynulost provozu na pozemních komunikacích,
- d) výskyt hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních či jiných závad záměru, včetně překážek pro bezbariérový přístup a užívání, nebo
- e) nedostatečná údržba.

(3) Opatření k nápravě dle odstavce 1 písmen a) a c) se nařizuje vlastníku záměru nebo pozemku. Opatření k nápravě dle odstavce 1 písmene b) se nařizuje všem osobám, které se ve stavbě zdržují.

(4) V rozhodnutí o nařízení opatření k nápravě stavební úřad stanoví zejména rozsah, způsob a podmínky jeho provedení a lhůtu k jeho provedení.

(5) Vyžaduje-li provedení opatření k nápravě projektovou dokumentaci nebo jiné podklady, stavební úřad nařídí nejdříve jejich obstarání vlastníku záměru a stanoví lhůtu k jejich předložení. Nesplní-li vlastník nařízenou povinnost, obstará tyto podklady stavební úřad, který následně rozhodnutím uloží vlastníku povinnost uhradit náklady na jejich obstarání; na to stavební úřad musí vlastníka předem písemně upozornit.

(6) Stavební úřad může postupovat v řízení na místě. Vydání rozhodnutí může být prvním úkonem v řízení, odvolání proti němu nemá odkladný účinek.

(7) V případě ústního vyhlášení rozhodnutí se písemné potvrzení uvede jako součást protokolu o kontrole.

(8) Nájemci bytů a nebytových prostor jsou účastníky řízení, jen pokud jejich práva vyplývající z nájmu mohou být přímo dotčena plněním povinností nařízených stavebním úřadem.

§ 157

Provedení opatření k nápravě

(1) Hrozí-li nebezpečí z prodlení, zajistí provedení nařízeného opatření k nápravě stavební úřad prostřednictvím osoby, která je podle jiného právního předpisu oprávněna k provedení nařízených prací (dále jen „vykonavatel“). Této osobě může stavební úřad provedení opatření k nápravě nařídit.

(2) Cenu za provedení opatření k nápravě je povinen uhradit vlastník záměru nebo pozemku.

(3) Nedošlo-li mezi vykonavatelem a vlastníkem k dohodě o zaplacení, může stavební úřad rozhodnutím uložit vlastníku povinnost uhradit před zahájením prací či v jejich průběhu přiměřenou zálohu. Cenu za provedení opatření k nápravě hradí stavební úřad, který následně rozhodnutím uloží vlastníku povinnost uhrazené prostředky uhradit do státního rozpočtu.

ČÁST OSMÁ **PŘESTUPKY**

§ 158

...

ČÁST DEVÁTÁ **SOUDNÍ PŘEZKUM**

§ 159

Postavení stavebníka

V řízení o žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu podle tohoto zákona je účastníkem řízení i stavebník.

§ 160

Lhůta pro podání žaloby

Žalobu proti rozhodnutí stavebního úřadu lze podat do jednoho měsíce poté, kdy rozhodnutí bylo žalobci oznámeno.

§ 161

Nepřípustnost podání

- (1) Podání, případně jeho část je nepřipustné, pokud
- sleduje zjevné zneužití práva; zjevným zneužitím práva může být rovněž podání, jehož obsah nebyl uplatněn v řízení před stavebním úřadem, ač uplatněn být mohl,
 - bylo uplatněno účastníkem nebo osobou zúčastněnou na řízení, která je stranou plánovací smlouvy, a jeho obsah je v rozporu s tím, k čemu se strana plánovací smlouvy v plánovací smlouvě zavázala,
 - se týká posouzení otázky, při němž se správní orgán řídil závazným názorem soudu; to neplatí, je-li namítáno, že se v napadeném rozhodnutí správní orgán neřídil závazným právním názorem soudu.
- (2) K podání, případně jeho částem, které jsou nepřipustné, soud nepřihlíží.
- (3) Pro podání, které je zneužitím práva, platí § 53 občanského soudního řádu obdobně.

§ 162

Odmítnutí návrhu

- (1) Jestliže návrh obsahuje pouze části, které jsou nepřipustné, soud jej odmítne.
- (2) K přijetí usnesení podle odstavce 1 je třeba souhlasu všech členů senátu.
- (3) Pokud soud odmítne návrh podle odstavce 1, rozhodne současně o tom, že
- zaplacený soudní poplatek se navrhovateli nevrací,
 - navrhovateli se ukládá náhrada nákladů řízení ostatním účastníkům řízení.

§ 163

Odkladný účinek

- (1) Před rozhodnutím o návrhu na přiznání odkladného účinku soud posoudí, zda není dán důvod pro odmítnutí žaloby.
- (2) Soud na návrh žalobce po vyjádření ostatních účastníků řízení usnesením přizná žalobě odkladný účinek, jestliže
- je návrh na přiznání odkladného účinku odůvodněn a současně je odůvodněna i žaloba, jejíž je návrh součástí nebo k níž se vztahuje,
 - výkon nebo jiné právní následky rozhodnutí by znamenaly závažnou újmu pro žalobce nebo hrozbu vzniku závažné újmy na životním prostředí,
 - závažná újma pro žalobce nebo hrozící závažná újma na životním prostředí je nepoměrně větší, než jaká přiznáním odkladného účinku žalobě může vzniknout jiným osobám a
 - přiznání odkladného účinku žalobě nebude v rozporu s důležitým veřejným zájmem.
- (3) Přizná-li soud žalobě odkladný účinek, projedná žalobu a rozhodne o ní přednostně s nejvyšším urychlením.
- (4) Odkladný účinek žaloby zaniká, nerozhodne-li soud o žalobě do 90 dnů od právní moci usnesení o odkladném účinku nebo pokud ve stejné lhůtě usnesením trvání odkladného účinku neprodlouží, nejdéle však o dalších 90 dnů. Usnesení o prodloužení odkladného účinku lze vydat opakovaně. V usnesení o prodloužení odkladného účinku soud uvede

důvody, pro které nebylo možné rozhodnout o žalobě, a důvody trvání podmínek pro přiznání odkladného účinku.

§ 164

Rozhodnutí soudu

(1) Soud vypořádá všechny přípustné části návrhu.

(2) Rozhoduje-li soud o žalobě proti rozhodnutí stavebního úřadu a je-li žaloba důvodná, může soud rozsudkem napadené rozhodnutí změnit, jestliže by po jeho zrušení a vrácení stavebnímu úřadu k dalšímu řízení bylo bez dalšího dokazování zcela zřejmé, jak by musel stavební úřad rozhodnout v důsledku vázanosti právním názorem soudu. Změnit napadené rozhodnutí lze jen tehdy, může-li soud vycházet ze skutkového stavu, z něhož vyšel stavební úřad, a navrhl-li takový postup účastník řízení.

(3) Proti rozhodnutí, které bylo změněno rozsudkem soudu, není přípustné vést přezkumné řízení ani obnovu řízení podle správního řádu.

§ 165

Společné ustanovení

(1) Na řízení o kasační stížnosti a obnově řízení se použijí ustanovení této části obdobně.

(2) Na řízení o zrušení právního předpisu, jehož obsahem je územně plánovací dokumentace, se použijí obdobně ustanovení o nepřípustnosti podání a odmítnutí návrhu.

ČÁST DESÁTÁ

USTANOVENÍ PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ

Hlava I

Přechodná ustanovení

§ 166

Přechodná ustanovení k úředníkům

(1) Na Úřad přechází dnem nabytí účinnosti systemizace podle odstavce 8 výkon práv a povinností ze služebních a pracovněprávních vztahů státních zaměstnanců a zaměstnanců v základním pracovněprávním vztahu, zařazených na služební nebo pracovní místo u ministerstev a jiných služebních úřadů zajišťujících dle dosavadních předpisů výkon úkolů a činností v oblasti územního plánování a stavebního řádu, spadajících podle tohoto zákona do působnosti Úřadu.

(2) Přechází-li výkon úkolů a činností ministerstev a jiných služebních úřadů v oblasti územního plánování a stavebního řádu dle dosavadních předpisů do působnosti krajského stavebního úřadu, platí odstavec 1 obdobně s tím, že přejímajícím služebním úřadem je místně příslušný krajský stavební úřad.

(3) Práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů 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, které vykonávaly přenesenou působnost ve věcech územního plánování a stavebního řádu dle dosavadních předpisů, přecházejí z těchto obcí a krajů na stát v případech, kdy činnosti těchto zaměstnanců přecházejí do působnosti orgánů státní stavební správy podle tohoto zákona. Obdobně se postupuje v případě zaměstnanců hlavního města Prahy a městských částí hlavního města Prahy.

(4) Práva a povinnosti dle odstavce 3 přecházejí dnem nabytí účinnosti systemizace dle odstavce 8, není-li dále stanoveno jinak.

(5) Dosavadní zaměstnanci krajů dle odstavce 3 se stávají dnem nabytí účinnosti systemizace dle odstavce 8 zaměstnanci státu zařazenými k výkonu práce do krajského stavebního úřadu v sídle kraje, z něhož práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů dle odstavce 3 přechází. Podle předchozí věty se postupuje i v případě dosavadních zaměstnanců obcí ve správním obvodu příslušného kraje, pokud tito zaměstnanci vykonávají činnosti spadající do působnosti krajských stavebních úřadů dle tohoto zákona.

(6) Dosavadní zaměstnanci obcí dle odstavce 3 se stávají dnem nabytí účinnosti systemizace dle odstavce 8 zaměstnanci státu zařazenými k výkonu práce do územního pracoviště krajského stavebního úřadu v sídle obce s rozšířenou působností, z níž práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů dle odstavce 3 přechází nebo v jejímž správním obvodu leží obce, z nichž práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů dle odstavce 3 přechází.

(7) Dosavadní zaměstnanci hlavního města Prahy dle odstavce 3 zařazení do Magistrátu hlavního města Prahy se stávají dnem nabytí účinnosti systemizace dle odstavce 8 zaměstnanci státu zařazenými k výkonu práce do Stavebního úřadu hlavního města Prahy. Dosavadní zaměstnanci městských částí dle odstavce 3 zařazení do úřadů městských částí se stávají dnem nabytí účinnosti systemizace dle odstavce 8 zaměstnanci státu zařazenými k výkonu práce do územního pracoviště Stavebního úřadu hlavního města Prahy se sídlem v městské části, z níž práva a povinnosti z pracovněprávních vztahů dle odstavce 3 přechází. O zařazení dosavadních zaměstnanců městských částí, ve kterých nebude sídlo územního pracoviště Stavebního úřadu hlavního města Prahy, rozhodne na základě systemizace dle odstavce 8 ředitel Stavebního úřadu hlavního města Prahy.

(8) Návrh první systemizace a první systemizace pracovních míst v Úřadu a v krajských stavebních úřadech předloží předseda Úřadu po projednání s Ministerstvem financí Ministerstvu vnitra do ... měsíce/měsíců od účinnosti tohoto zákona.

(9) Ke dni lze provést změnu systemizací podle odstavce 1, jejímž cílem je zpřesnění vymezení služebních míst státních zaměstnanců a pracovních míst zaměstnanců; ustanovení § 18 zákona o státní službě se nepoužije.

(10) Dosavadní vedoucí zaměstnanec krajského úřadu nebo magistrátu hlavního města Prahy, stojící v čele organizačního útvaru tohoto úřadu vykonávajícího působnost obecného stavebního úřadu dle dosavadních předpisů, se považuje za ředitele krajského stavebního úřadu dle tohoto zákona. To neplatí, pokud tento zaměstnanec písemně sdělí předsedovi [Úřadu] svůj nesouhlas se vznikem služebního poměru dle odstavce 14 do dnů od nabytí účinnosti tohoto zákona.

(11) Dosavadní vedoucí zaměstnanec obecního úřadu obce s rozšířenou působností nebo úřadu městské části hlavního města Prahy, stojící v čele organizačního útvaru tohoto úřadu vykonávajícího působnost obecného stavebního úřadu dle dosavadních předpisů, se považuje za vedoucího územního pracoviště krajského stavebního úřadu dle tohoto zákona. Ve vztahu k tomuto zaměstnanci se neuplatní poslední věta odstavce 5. Podle věty první se nepostupuje, pokud tento zaměstnanec písemně sdělí předsedovi [Úřadu] svůj nesouhlas se vznikem služebního poměru dle odstavce 14 do dnů od nabytí účinnosti tohoto zákona.

(12) Nedojde-li k obsazení funkce ředitele nebo vedoucího způsobem dle odstavců 10 a 11, rozhodne o prvním obsazení těchto funkcí některými ze zaměstnanců dle odstavců 5 až 7 do doby, než budou tato služební místa obsazena postupem podle zákona o státní službě, předseda Úřadu.

(13) Vedoucí zaměstnanci dle odstavců 10 a 11 se stávají zaměstnanci státu dnem po nabytí účinnosti tohoto zákona.

(14) Dnem nabytí účinnosti systemizace dle odstavce 8 vzniká zaměstnancům dle odst. 10 až 12 služební poměr na dobu neurčitou dle zákona o státní službě.

(15) Služební orgán vyhlásí do výběrové řízení na služební místo ředitele krajského stavebního úřadu. Na služební místo ředitele sekce vyhlásí služební orgán výběrové řízení nejpozději do Na služební místo ředitele odboru a vedoucího oddělení vyhlásí služební orgán výběrové řízení nejpozději do K výběrovému řízení se mohou přihlásit státní zaměstnanci ve služebním poměru na dobu neurčitou, kteří vykonávají službu na služebním místě ve stejném oboru služby, v jakém je služební místo představeného, které má být obsazeno. Osoba, která byla jmenována na služební místo představeného na dobu určitou, se po dobu 3 let od uplynutí této doby považuje za osobu splňující předpoklady pro účast ve výběrovém řízení na služební místo představeného na stejný nebo nižší stupeň řízení.

(16) Představený uvedený v odstavcích 10 až 12 složí do služební slib před předsedou Úřadu; nesloží-li služební slib ve lhůtě, odmítne-li jej složit nebo jej složí s výhradou, služební poměr mu zanikne.

(17) Je-li představený osobou podle § 33 odst. 1 nebo 2 zákona o státní službě, učiní neprodleně právní jednání směřující k odstranění překážky podle § 33 odst. 1 nebo 2 zákona o státní službě; neučiní-li tak, postupuje se podle § 33 odst. 4 zákona o státní službě.

(18) Pro přechod ostatních zaměstnanců dle odstavců 5 až 7 do služebního poměru se použijí § 190 až 198, s výjimkou § 195a, zákona o státní službě a dále § 200 a 201 zákona o státní službě obdobně s tím, že lhůty a doby tam stanovené se namísto ode dne 1. července 2015 počítají ode dne nabytí účinnosti systemizace dle odstavce 9. Pro účely započítání praxe podle zákona o státní službě se za výkon činnosti uvedené v § 5 zákona o státní službě nebo činnosti obdobné považuje i výkon činnosti úředníka územního samosprávného celku.

§ 167

Přechodná ustanovení ke spisové rozluce

(1) Při provedení spisové rozlučky v souvislosti s převodem činností v oblasti územního plánování a stavebního řádu na orgány státní stavební správy podle tohoto zákona se postupuje podle zákona o archivnictví a spisové službě.

(2) Správní úřady, které vykonávaly působnost v oblasti územního plánování a stavebního řádu podle dosavadních předpisů, jsou povinny předat nejpozději do dnů od účinnosti tohoto zákona veškeré doklady týkající se neukončených správních řízení správním úřadům, na které tato působnost přechází, a o předání sepsat protokol.

§ 168

Přechodná ustanovení k územnímu plánování

(1) Územně analytické podklady pořízené přede dnem účinnosti tohoto zákona, se do jejich nejbližší aktualizace považují za územně analytické podklady podle tohoto zákona.

(2) Urbanistické studie, územní generely a územní prognózy, které byly ke dni účinnosti tohoto zákona zveřejněny v geoportálu nebo údaje o nich byly uvedeny v evidenci územně plánovací činnosti, musí být do 18 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona vyhodnoceny z hlediska aktuálnosti jejich řešení a v případě kladného výsledku nově zveřejněny v geoportálu. Po tomto zveřejnění jsou považovány za územní studie. Za vyhodnocení aktuálnosti je v případě, že zasahují do území více krajů odpovědný Úřad,

zasahují-li do území více obcí na území jednoho kraje, je odpovědný krajský stavební úřad, v ostatních případech je odpovědný stavební úřad. Urbanistické studie, územní generely a územní prognózy, které nebyly ve stanovené lhůtě prověřeny, Úřad po uplynutí lhůty z geoportálu vyjme.

(3) Územní studie, které byly ke dni účinnosti tohoto zákona zveřejněny v geoportálu nebo údaje o nich byly uvedeny v evidenci územně plánovací činnosti, se považují za územní studie podle tohoto zákona.

(4) U územních studií, které byly ke dni účinnosti tohoto zákona zveřejněny v geoportálu nebo údaje o nich byly uvedeny v evidenci územně plánovací činnosti, běží lhůta pro prověření aktuálnosti jejich řešení podle § 10 odst. 7 tohoto zákona ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

(5) Politika územního rozvoje pozbývá platnosti vydáním první změny územního rozvojového plánu po dni nabytí účinnosti tohoto zákona.

(6) Územní rozvojový plán, vydaný podle dřívějších právních předpisů, se považuje za územní rozvojový plán podle tohoto zákona.

(7) Do doby vydání územního plánu kraje jsou záměry na změny v území, obsažené v zásadách územního rozvoje, závazné pro pořizování územně plánovací dokumentace obcí a pro rozhodování v území, pokud nejsou v rozporu s územním rozvojovým plánem. Záměry na změny v území, obsažené v zásadách územního rozvoje a přebírané bez věcné změny do územního plánu kraje, nejsou předmětem projednávání ani posuzování z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, přitom za věcnou změnu se nepovažuje změna měřítka jejich zobrazení.

(8) Územně plánovací dokumentace, schválené přede dnem 1. ledna 2007, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; do doby vydání nového územního plánu obce který je nahrazuje, se považují za územní studie.

(9) Územní plány se považují za územní plány obcí podle tohoto zákona. Při nejbližší změně, jejíž pořizování bude zahájeno po nabytí účinnosti tohoto zákona, se územní plány v případě potřeby uvedou do souladu s ustanoveními tohoto zákona o obsahu územního plánu obce a přejmenují se.

(10) Regulační plány, vydané v období od 1. ledna 2007 do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se považují za územní plány obce vydané podle § 31 odst. 4 tohoto zákona.

(11) Činnosti při pořizování územně plánovací dokumentace, ukončené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

(12) Pokud bylo ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno projednání zprávy o uplatňování územního plánu, dokončí se její projednání a schválení podle dosavadních právních předpisů. Obsahuje-li zpráva pokyny pro zpracování nové územně plánovací dokumentace nebo její změny, považují se tyto pokyny za její zadání; přitom požadavky obsažené v pokynech nesmí být v rozporu s tímto zákonem.

(13) Pokud bylo ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno projednání zadání regulačního plánu nebo jeho změny neobsahující záměr, který by vyžadoval posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, či projednávání zadání územního plánu nebo jeho změny, dokončí se projednání a schválení zadání podle dosavadních právních předpisů; přitom obsah zadání nesmí být v rozporu s tímto zákonem.

(14) Pokud bylo ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno projednávání zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje nebo zadání regulačního plánu či jeho změny, a tento

regulační plán má obsahovat záměr vyžadující posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, projednání se zastavuje a dále se postupuje podle tohoto zákona.

(15) Zadání změny územně plánovací dokumentace, schválené příslušným zastupitelstvem přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se považuje za zadání podle tohoto zákona; požadavky uvedené v tomto zadání, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí.

(16) Obsah územně plánovací dokumentace obce, schválený zastupitelstvem obce současně s rozhodnutím o pořízení její změny zkráceným postupem, se považuje za zadání změny podle tohoto zákona; přitom požadavky na obsah změny, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí.

(17) Pořizovatel zajistí upravení návrhu územně plánovací dokumentace, u kterého nebylo zahájeno projednání ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, v souladu s tímto zákonem.

(18) Pokud bylo přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno projednávání návrhu

- a) územního rozvojového plánu nebo jeho aktualizace, dokončí se projednávání podle dosavadních právních předpisů. Při schválení a vydání se postupuje podle tohoto zákona;
- b) aktualizace zásad územního rozvoje, dokončí se projednávání podle dosavadních právních předpisů. Před schválením a vydáním aktualizace se vypustí její části, které se netýkají záměrů na změny v území a aktualizace se schválí a vydá podle tohoto zákona.

(19) Pokud bylo zahájeno společné jednání o návrhu územního plánu nebo jeho změny či regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se činnosti zakončené úpravou návrhu po společném jednání podle dosavadních právních předpisů. Při úpravě se zajistí soulad obsahu uvedené územně plánovací dokumentace s tímto zákonem. Veřejné projednání se pak bez nového projednávání vyhodnocení vlivů uskuteční v rozsahu vyžadovaném tímto zákonem a územní plán obce nebo regulační plán se následně schválí a vydá podle tohoto zákona.

(20) Pokud bylo zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny či regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se projednávání podle dosavadních právních předpisů. Je-li to nezbytné, návrh se upraví podle výsledků projednání a při úpravě se vždy zajistí uvedení obsahu územně plánovací dokumentace do souladu s tímto zákonem. Jedná-li se o podstatnou úpravu, koná se opakované projednání v rozsahu provedených úprav. Při opakovaném projednání, schválení a vydání se postupuje podle tohoto zákona.

(21) Projednání změny územního plánu nebo regulačního plánu pořizované zkráceným postupem se dokončí podle dosavadních právních předpisů. Je-li to nezbytné, návrh se upraví podle výsledků projednání a při úpravě se vždy zajistí uvedení obsahu změny územně plánovací dokumentace do souladu s tímto zákonem. Jedná-li se o podstatnou úpravu, koná se opakované projednání v rozsahu provedených úprav. Při opakovaném projednání, schválení a vydání se postupuje podle tohoto zákona.

(22) Bylo-li ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ukončeno projednávání návrhu územně plánovací dokumentace obce, zajistí pořizovatel, pokud je to nezbytné, úpravu návrhu v souladu s tímto zákonem. Jedná-li se o podstatnou úpravu, koná se opakované projednání v rozsahu provedených úprav. Při opakovaném projednání, schválení a vydání se postupuje podle tohoto zákona.

(23) Do doby vymezení zastavěného území územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona, se u obce, která nemá takto vymezené zastavěné území, považuje za zastavěné území intravilán.

(24) Zastavěné území vymezené územním plánem, se při nejbližší změně územního plánu, jejíž pořizování bude zahájeno po nabytí účinnosti tohoto zákona, upraví v souladu s tímto zákonem; do té doby se zastavěné území vymezené v územním plánu považuje za zastavěné území vymezené podle tohoto zákona.

(25) Zastavěné území vymezené na území obce, která nemá vydaný územní plán, stavební úřad upraví, projedná a zajistí vydání v souladu s tímto zákonem, a to nejpozději do 4 let od nabytí účinnosti tohoto zákona. Do té doby se zastavěné území vymezené podle dosavadních právních předpisů považuje za zastavěné území podle tohoto zákona.

§ 169

Přechodná ustanovení ke stavebnímu řádu

(1) Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle tohoto zákona.

(2) Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, která se týkají záměrů, u nichž není vyžadováno povolení záměru, vydání jiného rozhodnutí či úkonu dle tohoto zákona, stavební úřad usnesením zastaví; proti tomuto usnesení se nelze odvolat.

(3) Řízení a postupy zahájené přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dokončí stavební úřad, který se stal příslušným k vedení řízení či provedení postupu v dané věci podle tohoto zákona. V případě pochybnosti Úřad stanoví, který stavební úřad dokončí neukončená řízení a postupy.

(4) Příslušný stavební úřad, na který přejde příslušnost k vedení řízení či provedení postupu zahájeného před nabytím účinnosti tohoto zákona, vyzve stavebníka k doplnění žádosti či jiného obdobného podání tak, aby žádost či jiné obdobné podání odpovídalo požadavkům tohoto zákona; za tímto účelem přeruší řízení a poskytne stavebníkovi potřebnou lhůtu a součinnost. Lhůty pro vydání rozhodnutí dle tohoto zákona počínají běžet dnem doplnění dle předchozí věty.

(5) Pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby vydané v územním řízení, v územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí anebo ve zjednodušeném územním řízení a územní souhlas a veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí o umístění stavby se považují za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru podle tohoto zákona.

(6) Pravomocný společný územní souhlas, souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, stavební povolení a oznámení s certifikátem stavebního inspektora stavebního záměru a veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení se považují za rozhodnutí o povolení záměru podle tohoto zákona.

(7) Pravomocné územní rozhodnutí o změně využití území, územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků nebo územní rozhodnutí o ochranném pásmu se považují za rozhodnutí o povolení nestavebního záměru podle tohoto zákona.

(8) Závazná stanoviska, stanoviska, souhlasy, případně rozhodnutí dotčených orgánů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury a jiná vyjádření vydaná přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se považují za podklady pro vydání rozhodnutí v řízeních dle tohoto zákona. Tyto podklady stavební úřad nepřezkoumává a jimi chráněné veřejné zájmy znovu neposuzuje.

(9) Jako dokumentaci pro povolení záměru anebo dokumentaci pro povolení odstranění stavby dle tohoto zákona lze předložit také dokumentaci zpracovanou přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona dle dosavadních právních předpisů, splňuje-li požadavky stanovené tímto zákonem. Stavební úřad na žádost sdělí, zda předložená dokumentace vyhovuje

požadavkům tohoto zákona, případně jakým způsobem a v jakém rozsahu musí být doplněna, aby splňovala podmínky tohoto zákona.

(10) U řízení zahájených do konce kalendářního roku, ve kterém tento zákon nabyl účinnosti, se lhůty pro vydání rozhodnutí dle tohoto zákona prodlužují na dvojnásobek.

(11) Ustanovení § § 114 a § část šestá hlava II díl 3 nabyde účinnosti XXX.

(12) Ustanovení § § 145 odst. 4 se aplikuje pouze na záměry stavebně zahájené po nabytí účinnosti tohoto zákona.

(13) Požadavky na výstavbu podle tohoto zákona se neuplatní při povolování a provádění staveb, jejichž projektová dokumentace byla zpracována a předložena stavebnímu úřadu před účinností tohoto zákona. V takovém případě se uplatní obecné požadavky na výstavbu podle dosavadní právní úpravy.

§ 170

Zmocňovací ustanovení

Úřad vydá vyhlášky k provedení § ...

§ 171

Zrušovací ustanovení

Zrušují se

1. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,
2. ...

ČÁST JEDENÁCTÁ ÚČINNOST

§ 172

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2022 s výjimkou § 9, který nabývá účinnosti prvním dnem třetího měsíce následujícího po dni vyhlášení zákona.

Příloha č. 1 Drobné stavby

(1) Drobnými stavbami jsou

- a) stavby, s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 25 m² a výška 5 m,
- b) podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 25 m² a hloubka 5 m.
- c) bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro individuální rekreaci,
- d) skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky,
- e) opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím*),
- f) připojení ostatních drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní,
- g) povrchové rozvody nebo odvody vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa,
- h) oplocení lesních školek, oplocení zřízení 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,

- i) stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m, bez podsklepení,
- j) stavby pro včelařské účely, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m, bez podsklepení,
- k) sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovitosti,
- l) stavby mostních vah,
- m) nástupní ostrůvky hromadné veřejné dopravy, přejezdy přes chodníky,
- n) propustky na neveřejných účelových komunikacích,
- o) přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky,
- p) podpěrné konstrukce dopravního značení a zařízení pro provozní informace na pozemních komunikacích,
- q) informační a reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m²,;
- r) signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely, body seismické monitorovací sítě,
- s) cirkusové stany a scénické stavby pro film, televizi nebo divadlo,
- t) prodejní stánky, konstrukce a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov nebo pro kulturní nebo sportovní akce, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů,
- u) výměna vedení technické infrastruktury, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma,
- v) jeřáby a zařízení pro jeřáby v souvislosti se stavbou povolenou podle tohoto zákona.
- w) přípojky elektronických komunikací do délky 100 metrů,
- x) ...

(2) Za drobné stavby se nepovažují stavby pro bydlení, stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní obranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

Příloha II Jednoduché stavby

(1) Jednoduchými stavbami jsou

- a) přípojky na veřejné rozvodné sítě a kanalizaci,
- b) opěrné zdi,
- c) podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 200 m² a hloubka 5 m,
- d) zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m³ určené výhradně pro odběr plynné fáze,
- e) zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m³ a do výšky 3 m,
- f) nádrže na vodu do 100 m³ obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi,
- g) oplocení,
- h) reklamní a informační zařízení,
- i) výrobky plnicí funkce stavby, včetně základových konstrukcí pro ně,
- j) odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,
- k) bazén nebo skleník včetně souvisejícího technického zařízení na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro individuální rekreaci,
- l) stavby infrastruktury elektronických komunikací.

(2) Za jednoduché stavby se nepovažují stavby skladů hořlavín a výbušnin, stavby pro civilní obranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.

Příloha č. 3 Vyhrazené stavby

Vyhrazenými stavbami jsou

- a) stavby k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely,
- b) stavby související s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících výlučně přírodní radionuklidy,
- c) stavby v areálu jaderného zařízení,
- d) stavby ropovodů a produktovodů,
- e) stavby a zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více,
- f) dálnice a železnice
- g) ...