

# **MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ**

Učební text ke zvláštní části úřednické zkoušky pro obor  
státní služby

## **č. 41 Územní plánování a stavební řád**

Praha 2025

## **Část – Územní plánování**

### **1. DEFINUJTE, KTERÉ ČINNOSTI VE VĚCECH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ VYKONÁVAJÍ ORGÁNY OBCE A ORGÁNY KRAJŮ V PŘENESENÉ A SAMOSTATNÉ PŮSOBNOSTI.**

#### **§ 19, § 23 – § 28 SZ**

#### **Působnost ve věcech územního plánování § 19 SZ**

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

- a) ministerstvo (myšleno Ministerstvo pro místní rozvoj),
- b) Ministerstvo obrany,
- c) úřady územního plánování a
- d) obecní úřad, který získal potvrzení o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti.

(2) ÚÚP jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností a krajské úřady.

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

#### **Působnost orgánů obcí**

**Obecní úřad obce s rozšířenou působností** (dále též „OÚ ORP – ÚÚP“) § 25 SZ

- a) pořizuje územní plán (dále též „ÚP“) a regulační plán (dále též „RP“),
- b) pořizuje ÚP, RP a územní opatření (dále též „ÚO“) na žádost obce,
- c) pořizuje územně plánovací podklady (dále též „ÚPP“) pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování ÚP, RP, popřípadě pro další územně plánovací činnost (dále též „ÚPČ“) obcí,
- d) pořizuje a vydává vymezení zastavěného území (dále též „ZÚ“),
- e) pořizuje územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území pro území obce,
- f) vkládá data do národního geoportálu územního plánování (dále též „NGÚP“),
- g) vykonává další činnosti podle SZ.

**Obecní úřad obce splňující kvalifikační požadavky** (dále též „OÚ“) § 26 SZ

OÚ, který získal potvrzení krajského úřadu (dále též „KÚ“) o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon ÚPČ, může vykonávat v přenesené působnosti působnost podle § 25 písm. a), e) a f) SZ, tzn. může pořizovat ÚP, RP, ÚO o stavební uzávěře a ÚO o asanaci území pro území obce, vkládat data do NGÚP, a pořizovat územní studii (dále též „ÚS“).

**Svěřené kompetence provádí OÚ ORP – ÚÚP a OÚ příslušné obce v přenesené působnosti.**

#### **Zastupitelstvo obce a rada obce § 27 SZ**

##### **Zastupitelstvo obce**

- a) rozhoduje o pořízení ÚP a RP,
- b) schvaluje zadání ÚP a RP,
- c) schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty v návrhu ÚP a RP,
- d) vydává ÚP a RP,
- e) projednává a schvaluje zprávu o uplatňování ÚP.

##### **Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce**

- a) uplatňuje připomínky k návrhu politiky územního rozvoje (dále též „PÚR“), územního rozvojového plánu (dále též „ÚRP“), zásadám územního rozvoje (dále též „ZÚR“) a ÚP sousední obce,
- b) uplatňuje připomínky k návrhu vymezení ZÚ pro území obce,

- c) uplatňuje připomínky k návrhu ÚO o asanaci území a ÚO o stavební uzávěře, které pořizuje KÚ jako ÚÚP, nebo MMR, a dotýkají se území obce,
- d) rozhoduje o pořízení ÚO o stavební uzávěře a o asanaci území pro území obce,
- e) vydává ÚO o stavební uzávěře a ÚO o asanaci území pro území obce,
- f) rozhoduje o podání žádosti podle § 25 písm. b) SZ (tzn. pořizovat ÚP, RP a ÚO na žádost obce) anebo rozhoduje o uzavření smlouvy s osobou splňující předpoklady pro výkon ÚPČ podle § 46 odst. 2 písm. c) SZ (tzn. státní zaměstnanec, úředník územního samosprávného celku nebo osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon ÚPČ),
- g) rozhoduje o podání žádosti podle § 48 odst. 3 SZ (překážky výkonu ÚPČ – požaduje-li obec, aby pořizování dokončil ÚÚP ORP).

**Tyto kompetence vykonává zastupitelstvo i rada v samostatné působnosti.**

#### **Působnost na území hlavního města Prahy § 28 SZ**

- 1) Pořizuje-li ÚP pro území hl. m. Prahy Magistrát hl. m. Prahy (MHMP), vykonává působnost krajského úřadu MMR.
- 2) Pořizuje-li ÚP pro vymezenou část území hl. m. Prahy úřad městské části, vykonává působnost krajského úřadu Magistrát hl. m. Prahy.

**KOMENTÁŘ:** Působnost orgánů obcí je rozdělena mezi obecní úřad, zastupitelstvo obce a radu obce.

Základním článkem výkonu působnosti při pořizování územně plánovací dokumentace jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností. Zákon však umožňuje, aby i ostatní obecní úřady, které nejsou úřadem územního plánování, na základě potvrzení krajského úřadu jakožto nadřízeného orgánu územního plánování, mohly pro své území pořizovat územní nebo regulační plán a územní studii. Pořizování jiných nástrojů územního plánování, zejména územních opatření a vymezení zastavěného území, jim zákon do kompetence nesvěřuje. Svěřené činnosti provádí obecní úřad příslušné obce jako činnost v přenesené působnosti.

Rozhodující úlohu při rozhodování o pořízení územně plánovací dokumentace má zastupitelstvo obce, pro jejíž území se územně plánovací dokumentace pořizuje. Zastupitelstvům všech obcí stavební zákon svěřuje zejména rozhodování o pořízení územního plánu a regulačního plánu, schvalování zadání územního plánu, schvalování a vydávání územního plánu a regulačního plánu.

Pokud jde o působnost rad obcí, ze stávající právní úpravy plyne, že radám všech obcí, a dále v obcích, kde se rada nevolí, pak jejich zastupitelstvům, přísluší např. rozhodovat o pořízení územního opatření o stavební uzávěře a územního opatření o asanaci pro území obce a vydávat je, rozhodovat o podání žádosti obce o pořízení územního plánu či regulačního plánu úřadem územního plánování, popř. rozhodovat o uzavření smlouvy s osobou splňující předpoklady pro výkon ÚPČ, uplatňovat připomínky k návrhu PÚR, ÚRP, ZÚR a ÚP sousední obce, připomínky k návrhu vymezení ZÚ pro území obce, připomínky k návrhu ÚO o asanaci území a ÚO o stavební uzávěře, které pořizuje KÚ jako ÚÚP, nebo MMR, pokud se tato ÚO dotýkají území obce.

Svěřené kompetence ve věcech územního plánování vykonává zastupitelstvo i rada obce **v samostatné působnosti.**

#### **Působnost orgánů krajů**

##### **Krajský úřad (dále též „KÚ – ÚÚP“) § 23 SZ**

- 1) Krajský úřad je nadřízeným správním orgánem obecních úřadů obcí s rozšířenou působností jako úřadů územního plánování a obecních úřadů podle § 26 (= OÚ splňující kvalifikační požadavky).
- 2) Krajský úřad jako úřad územního plánování
  - a) vykonává kontrolu ve věcech územního plánování,

- b) pořizuje zásady územního rozvoje,
- c) pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje, popřípadě pro další územně plánovací činnost kraje,
- d) pořizuje územní opatření o stavební uzávěře, jedná-li se o změny v území nadmístního významu,
- e) pořizuje územní opatření o asanaci území, ovlivní-li svým významem, rozsahem nebo využitím území více obcí,
- f) vkládá data do národního geoportálu územního plánování,
- g) vydává potvrzení o splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti,
- h) vykonává další činnosti podle SZ.

Svěřené kompetence vykonává KÚ – ÚÚP v přenesené působnosti.

## **Zastupitelstvo kraje a rada kraje § 24 SZ**

### **1) Zastupitelstvo kraje**

- a) rozhoduje o pořízení zásad územního rozvoje,
- b) schvaluje zadání zásad územního rozvoje,
- c) schvaluje návrh výběru nejvhodnější varianty v návrhu zásad územního rozvoje,
- d) vydává zásady územního rozvoje,
- e) projednává a schvaluje zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje.

### **2) Rada kraje**

- a) uplatňuje připomínky k návrhu politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje sousedního kraje,
- b) uplatňuje připomínky k návrhu územního opatření, který pořizuje ministerstvo a dotýká se území kraje,
- c) rozhoduje o pořízení územního opatření o stavební uzávěře a územního opatření o asanaci území, k jejichž pořízení je příslušný krajský úřad,
- d) vydává územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území, k jejichž pořízení je příslušný krajský úřad,

**KOMENTÁŘ:** Působnost orgánů kraje je rozdělena mezi krajský úřad, zastupitelstvo kraje a radu kraje. Do působnosti orgánů krajů ve věcech územního plánování přísluší zejména agenda zásad územního rozvoje, agenda územně plánovacích podkladů a územních opatření pro území kraje.

Krajskému úřadu jsou svěřeny úkoly a činnosti, které souvisejí s pořizováním územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace, vkládáním dat do NGÚP a výkonem kontroly ve věcech územního plánování a stavebního řádu vůči obcím.

Krajské úřady plní pořizovatelskou funkci v územním plánování vždy výlučně jen pro potřeby vlastních krajů, což znamená, že na každý krajský úřad v územním plánování připadá toliko jeden kraj. Výkon působnosti krajských úřadů ve věcech územního plánování je přitom výkonem přenesené působnosti.

Krajským úřadům přísluší ve věcech územního plánování a stavebního řádu rovněž postavení orgánů povolaných k výkonu kontroly, a to vždy v územním obvodu působnosti toho kterého kraje.

Role zastupitelstev krajů je ve věcech územního plánování na úrovni krajů do značné míry obdobná jako role zastupitelstev obcí v územním plánování na jejich úrovni. Zastupitelstvům krajů stavební zákon svěřuje zejména schvalování zadání, a i příp. pokynů pro zpracování návrhu zásad územního rozvoje, dále jejich vydávání. Pro rozhodování zastupitelstev krajů ve věcech územního plánování, také obdobně jako u zastupitelstev obcí, přitom vždy platí, že tuto svoji působnost zastupitelstva vykonávají jako působnost samostatnou.

Radám krajů ve věcech územního plánování přísluší např. uplatňovat připomínky k návrhu politiky územního rozvoje a územnímu rozvojovému plánu, zásadám územního rozvoje sousedního kraje

a k návrhu územního opatření, který pořizuje MMR, pokud se toto územního opatření dotýká území kraje, a dále v zákonem stanovených případech rozhodovat o pořízení územního opatření o stavební uzávěře a územního opatření o asanaci pro území obce pro území kraje a vydávat je.

Svěřené kompetence ve věcech územního plánování vykonává zastupitelstvo i rada kraje **v samostatné působnosti.**

## **2. DEFINUJTE, KTERÉ ČINNOSTI VE VĚCECH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ VYKONÁVAJÍ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR A MINISTERSTVO OBRANY ČR.**

### **§ 21, § 22 SZ**

#### **Působnost Ministerstva pro místní rozvoj § 21 SZ**

(1) MMR je nadřízeným správním orgánem krajských úřadů jako úřadů územního plánování.

(2) MMR

- a) vykonává kontrolu ve věcech územního plánování,
- b) pořizuje politiku architektury a stavební kultury,
- c) pořizuje politiku územního rozvoje,
- d) pořizuje územní rozvojový plán,
- e) pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu, popřípadě pro plnění dalších svých úkolů,
- f) pořizuje územní opatření o stavební uzávěře, jedná-li se o změny v území celostátního významu,
- g) pořizuje územní opatření o asanaci území, ovlivní-li svým významem, rozsahem nebo využitím území více krajů nebo států,
- h) vede národní geoportál územního plánování a vkládá do něj data,
- i) zajišťuje metodickou podporu uplatňování soudobých poznatků vědy a techniky a metodicky sjednocuje výkladovou a aplikační činnost krajských úřadů a obecních úřadů v oblasti územního plánování, urbanismu a architektury,
- j) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

**KOMENTÁŘ:** Působnosti MMR vycházejí z jeho postavení jako ústředního správního úřadu ve věcech územního plánování. Postavení MMR vyplývá z § 14 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů (tzv. kompetenční zákon).

K základním úkolům MMR ve věcech územního plánování patří podle stavebního zákona výkon kontroly na úseku územního plánování, pořizování politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, politiky architektury a stavební kultury a územně plánovacích podkladů v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořízení politiky územního rozvoje a územního rozvojového plánu nebo pro plnění dalších jemu svěřených úkolů, dále též pořizování územních opatření o stavební uzávěře, v případě změn celostátního významu, a územních opatření o asanaci území, jestliže svým významem, rozsahem či využitím území ovlivní území více krajů či sousedních států. MMR je též zmocněno k vedení národního geoportálu územního plánování a k výkonu dalších činností podle stavebního zákona. K nim náleží např. zmocnění k vydávání stanovisek nadřízeného orgánu územního plánování k návrhům zásad územního rozvoje (§ 101 SZ), přezkum opatření obecné povahy vydané orgány kraje (§ 311 odst. 1 SZ), přezkum souladu plánovací smlouvy uzavřené krajem nebo hlavním městem Prahou s právními předpisy a k rozhodování sporů z ní, a dále pak vydávání prováděcích vyhlášek ve smyslu zákonných zmocnění (§ 333 SZ).

Mimo to řadí stavební zákon k základním úkolům MMR ještě také zajišťování metodické podpory při uplatňování soudobých poznatků územního plánování, sjednocování výkladové a aplikační činnosti krajských úřadů a obecních úřadů v oblasti územního plánování, urbanismu a architektury.

MMR též plní funkci zřizovatele Ústavu územního rozvoje (dále též „ÚÚR“) se sídlem v Brně, který je organizační složkou státu a účetní jednotkou (§ 29 odst. 1 SZ). Činnosti, které vykonává ÚÚR jsou stanoveny v § 29 odst. 2 SZ.

### **Působnost Ministerstva obrany (dále též „MO“) § 22 SZ**

MO pro území vojenských újezdů

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

**KOMENTÁŘ:** Stavební zákon stanoví kompetence MO pro území vojenských újezdů na úseku územního plánování v souladu s právní úpravou výkonu veřejné správy na úseku vojenských újezdů.

MO je, vedle svého postavení a poslání ústředního správního úřadu pro účely zabezpečování obrany ČR a pro řízení Armády ČR, současně také ústředním správním úřadem pro správu vojenských újezdů. V těchto souvislostech má MO specifické postavení, přičemž v jeho rámci pro území vojenských újezdů plní také klíčové úkoly územního plánování.

### 3. VYSVĚTLETE ZÁVAZNOST POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A OBJASNĚTE JEJICH VZÁJEMNÉ VAZBY.

§ 70, § 73 SZ

**Politika územního rozvoje § 70 odst. 3 SZ**

- 3) MMR zajistí, aby ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv bylo uveřejněno sdělení o schválení politiky územního rozvoje, a její zveřejnění v národním geoportálu územního plánování. **Politika územního rozvoje je závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace dnem následujícím po dni uveřejnění sdělení podle věty první.**

**Územně plánovací dokumentace § 73 odst. 2 a 3 SZ**

- 2) **Územně plánovací dokumentace je závazná pro rozhodování v území a další změny v území.** Drobné stavby lze realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací.
- 3) **Nadřazená územně plánovací dokumentace je závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace.** K části navazující územně plánovací dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, se nepřihlíží.

**KOMENTÁŘ:** Stavební zákon obsahuje ustanovení o PÚR a o jednotlivých druzích územně plánovací dokumentace, kterými jsou územní rozvojový plán (dále též „ÚRP“), zásady územního rozvoje (dále též „ZÚR“), územní plán (dále též „ÚP“) a regulační plán (dále též „RP“). Stavební zákon upravuje vzájemné hierarchické vazby mezi těmito závaznými nástroji územního plánování. Uvedené instituty jsou koncepčními nástroji územního plánování a liší se od sebe mírou své obecnosti a rozsahem území, kterým se zabývají.

S ohledem na hierarchickou strukturu územně plánovací dokumentace platí, že nadřazená územně plánovací dokumentace je vždy závazná pro pořízení a vydání územně plánovací dokumentace navazující.

Tzn., že:

- **Územní rozvojový plán** je závazný pro pořizování a vydávání zásad územního rozvoje, územních plánů, regulačních plánů, pro rozhodování v území a další změny v území.
- **Zásady územního rozvoje** jsou závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů, pro rozhodování v území a další změny v území.
- **Územní plán** je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu, pro rozhodování v území a další změny v území. Územní plán hlavního města Prahy je závazný též pro územní plán vydaný pro vymezenou část území hlavního města Prahy.
- **Regulační plán** je závazný pro rozhodování v území a další změny v území.

Dojde-li k rozporu mezi nadřazenou a navazující dokumentací, nepřihlíží se při rozhodování k těm částem navazující dokumentace, která je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

PÚR je koncepčním celostátním nástrojem, jenž se zabývá otázkami územního plánování na úrovni celostátní a mezinárodní, přičemž jejím účelem je koordinovat mj. zájmy na využívání území státu a územně plánovací činnosti krajů a obcí. Je závazná pro všechny stupně územně plánovací dokumentace, ovšem na rozdíl od územně plánovací dokumentace není závazná pro rozhodování v území a pro další změny v území.

ÚRP a ZÚR jsou strategickými územně plánovacími nástroji státu a kraje, které se pořizují a vydávají v případě ÚRP pro celé území státu (§ 76 odst. 1 SZ), v případě ZÚR pro celé území kraje (§ 79 odst. 1 SZ).



ÚRP řeší problematiku celostátního významu, zpřesňuje záměry vymezené v PÚR v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí ČR a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování (§ 74 odst. 1 SZ).

ZÚR jsou základním koncepčním dokumentem kraje k usměrňování jeho územního rozvoje a ochrany hodnot jeho území (§ 77 odst. 1 SZ).

RP je nejpodrobnějším dokumentem, který v řešeném území, resp. v řešené ploše, stanovuje podrobné podmínky funkční a prostorové regulace, tzn. reguluje uspořádání území jako např. podmínky pro využití pozemků a umístění a uspořádání staveb atd. (§ 85 odst. 1 SZ).

Z nastíněné posloupnosti je zřejmé, že konkrétní území je regulováno pomocí dokumentů, které musí být vzájemně souladné. Pořizovatel musí při pořizování územně plánovací dokumentace sám ověřit soulad návrhu s nadřazenou dokumentací. Taktéž nadřízený orgán pořizovatele posuzuje soulad pořizované a nadřazené dokumentace v rámci svého stanoviska k návrhu.

Dalším projevem závaznosti nadřazených dokumentací je povinnost kraje nebo obce uvést svou územně plánovací dokumentaci do souladu s nadřazenou dokumentací; do doby provedení odpovídající změny nelze podle nesouladných částí navazující územně plánovací dokumentace rozhodovat.

Mezi jednotlivými nástroji územního plánování existuje hierarchie, která vyžaduje soulad dokumentace navazující s dokumentací nadřazenou. Např. ve vztahu k ZÚR by tak mohl být namítán jejich rozpor s PÚR nebo ÚRP.

**4. VYSVĚTLETE POJEM "OPRÁVNĚNÝ INVESTOR" A POPIŠTE JEHO PRÁVA; VYSVĚTLETE, POJEM „VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA“ A UVEĎTE, JAK JE ČLENĚNA.**

**§ 10, § 42, § 109 a § 127 SZ**

**Oprávněný investor § 42 SZ**

- 1) **Oprávněným investorem** (dále též „OI“) **se v SZ rozumí vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní infrastruktury nebo veřejné technické infrastruktury.**
- 2) OI může požadovat, aby byl o úkonech orgánu územního plánování při projednání návrhů ÚPD a ÚO vyrozuměn jednotlivě. Za tímto účelem se zřizuje seznam oprávněných investorů, který vede a spravuje Ministerstvo pro místní rozvoj (dále též „MMR“).
- 3) MMR zaznamená OI do seznamu OI na základě (jeho) žádosti. V žádosti OI kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede
  - a) seznam obcí, popřípadě krajů, kterých se vyrozumění týká, a
  - b) doklad prokazující skutečnost, že je oprávněným investorem s územní působností na území uvedených obcí, popřípadě krajů.
- 4) Je-li žádost podle odstavce 3 úplná, zaznamená MMR OI do 14 dnů ode dne obdržení žádosti do seznamu OI. Seznam OI zveřejňuje MMR způsobem umožňujícím dálkový přístup na NGÚP.
- 5) Záznam v seznamu OI je veden po dobu 5 let ode dne jeho zveřejnění. Žádost podle odstavce 3 lze podávat opakovaně. Změní-li se údaje poskytnuté oprávněným investorem podle odstavce 3, je OI povinen o této skutečnosti neprodleně vyrozumět MMR, které údaje v seznamu OI upraví.

**Další oprávnění oprávněného investora § 109 a § 127 SZ**

**OI může podávat podnět na změnu územně plánovací dokumentace § 109 odst. 1 písm. a) SZ:**

- 1) Nejde-li o změnu územního rozvojového plánu pořizovanou na základě změny politiky územního rozvoje nebo nejde-li o změnu pořizovanou na základě zprávy o uplatňování, schvalující orgán rozhoduje o pořízení změny z vlastního podnětu nebo z podnětu
  - a) oprávněného investora.

Pozn.: Změna územně plánovací dokumentace může být pořizována po komplexním vyhodnocení na základě zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace v uplynulém období, nebo o pořízení změny z vlastního podnětu nebo z podnětu, např. oprávněného investora. O pořízení takové změny rozhoduje schvalující orgán.

**OI může podávat podnět na pořízení územního opatření § 127 odst. 1 SZ**

- 1) Oprávněný investor je zmocněn podat podnět k pořízení územního opatření. O tomto podnětu pak rozhoduje vláda, rada kraje nebo rada obce.

**Veřejná infrastruktura § 10 SZ**

- 1) Veřejnou infrastrukturou se v SZ rozumí pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě, a to
  - a) **dopravní infrastruktura** (DI), kterou jsou zejména stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, leteckých staveb a s nimi související stavby a zařízení,
  - b) **technická infrastruktura** (TI), kterou jsou zejména systémy a sítě TI a s nimi související stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, energetiku, včetně výroby a zdrojů energie, zařízení pro akumulaci energie, dobíjecích stanic a zásobníků plynu, produktovody a elektronické komunikace, a dále stavby a zařízení ke snižování nebezpečí v území a pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod nebo k nakládání s odpady,

- c) **zelená infrastruktura (ZI)**, kterou je plánovaný, převážně spojitý systém ploch a jiných prvků vegetačních, vodních a pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; součástí ZI je také územní systém ekologické stability (ÚSES),
  - d) **občanské vybavení (OV)**, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva,
  - e) **veřejná prostranství\*.**
- \* Veřejné prostranství **podle § 34 zákona č. 128/2000, o obcích (obecní zřízení)**  
 Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- 2) **Sítí technické infrastruktury** se v SZ rozumí **liniové nebo prostorové vedení inženýrské sítě**, včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení a jeho koncových prvků, zabezpečující napojení na jednotlivé druhy využívaných médií.
  - 3) **Sítě technické infrastruktury** jsou podle účelu zejména **energetické, vodovodní a kanalizační, elektronických komunikací a produktovody.**

#### KOMENTÁŘ:

Stavební zákon v § 42 obecně stanoví, že **oprávněným investorem** je vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury, aniž by specifikoval vztah této infrastruktury k řešenému území.

**Oprávněný investor může požádat o zapsání na seznam oprávněných investorů**, na celém území České republiky, pokud takovou potřebu odůvodní. Oprávněný investor získává tento status na základě zákona, nikoliv na základě zápisu na seznam oprávněných investorů. Zápis mu pouze zajišťuje vyrozumění o úkonech orgánu územního plánování při projednání návrhů ÚPD a ÚO.

Pro rozhodnutí, zda jde o oprávněného investora, a v návaznosti na to **pro zápis do seznamu oprávněných investorů, je důležitý i vztah daného subjektu k dopravní či technické infrastruktuře**. Pokud subjekt k dané infrastruktuře prokáže právo vlastnické, případně doloží, že danou infrastrukturu spravuje či provozuje (např. na základě zákonného zmocnění, zřizovací listiny, nájemní smlouvy apod.), pak je kvalifikován jako oprávněný investor. Jde např. o vlastníka či správce pozemní komunikace, železniční dopravní cesty nebo vodní cesty, správce vodního toku, provozovatele přenosové soustavy či vodovodu a kanalizace apod.

**Oprávněný investor může v rámci procesu pořizování územně plánovací dokumentace činit následující úkony:**

- **podávat návrh na změnu** územně plánovací dokumentace;
- v procesu pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny může **uplatňovat připomínky**.

Výše uvedené úkony může oprávněný investor činit bez ohledu na to, zda je či není zaregistrován v seznamu oprávněných investorů. Kromě toho může činit kroky, které stavební zákon přiznává každému, tedy např. podávat připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace.

Pojmem **veřejná infrastruktura** se rozumí pozemky, stavby a zařízení, pod něž je zahrnuto pět kategorií objektů: **dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, zelená infrastruktura, občanské vybavení a veřejné prostranství**.

V případě **dopravní infrastruktury** jsou za veřejnou infrastrukturu považovány zejména stavby pozemních komunikací (tedy zejména dálnice, silnice a místní komunikace), dráhy (celostátní, regionální nebo místní), vodní cesty a letecké stavby a stavby a zařízení s nimi související.

**Technická infrastruktura** je pojmem velmi širokým. Patří sem stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, stavby a zařízení pro energetiku, produktovody, elektronické komunikace a k nakládání s odpady. Nad obecný rámec chápání tohoto pojmu stavební zákon ještě do technické infrastruktury řadí zařízení ke snižování nebezpečí v území a nově také pro zlepšování stavu povrchových a podzemních vod. Technickou infrastrukturou z hlediska energetiky jsou zejména sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení pro energetiku (např. výroby elektřiny, výroby tepla, výroby plynu, zásobníky plynu, zařízení pro akumulaci energie).

**Zelená infrastruktura** sestává z propojených strategicky plánovaných prvků a ploch. Stavební zákon uvádí příkladný výčet prvků, které jsou součástí zelené infrastruktury, jako např. prvky vegetační, vodní, pro hospodaření s vodou, přírodního a polopřírodního charakteru, které svým cílovým stavem umožňují nebo významně podporují plnění široké škály ekosystémových služeb a funkcí; nedílnou součástí zelené infrastruktury je také územní systém ekologické stability krajiny.

**Občanské vybavení** jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel. Zákon uvádí příkladný výčet, tedy že se za něj považují například stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatel.

Občanské vybavení lze charakterizovat jako nejvíce heterogenní ze složek veřejné infrastruktury. Je představováno velmi rozsáhlým souborem nevýrobních i výrobních staveb a zařízení, sahajících od správy a administrativy až po školství a výchovu, od zdravotnictví až po pohřebnictví. Cílem rozvoje této obslužné funkce je zvýšení standardu kvality a pohotovosti všech služeb, které občanské vybavení nabízí obyvatelům sídla i těm, kteří za službami dojíždějí. Kromě toho zařízení občanského vybavení vytvářejí mnoho pracovních příležitostí.

**Veřejná prostranství** jako poslední součást veřejné infrastruktury jsou definována skrze odkaz do zákona o obcích a zákona o hlavním městě Praze. Zákon o obcích v § 34 a obdobně zákon o hlavním městě Praze v § 14b uvádí, že „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“ Po obsahové stránce tato definice vymezuje veřejné prostranství jednak z věcných hledisek, a to tím, že uvádí pojmenovatelné druhy či typy veřejných prostranství, dále pak vymezuje veřejné prostranství znakem jeho obecné přístupnosti (což platí jak pro nepojmenovatelné, tj. tzv. další prostory, tak pro tzv. pojmenovatelné druhy či typy veřejných prostranství), a dále je vymezuje i z pohledu vlastnických charakteristik.

Klíčové jsou dva poslední znaky charakterizující veřejné (či veřejná) prostranství jako přístupné (přístupná) každému bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. To ve svém důsledku znamená i příslušné omezení práv vlastníka, který musí respektovat, že takovýto prostor (byť je v jeho vlastnictví) nemůže být např. vlastníkem oplocen, či jinak uzavřen, neboť tak by ztratil svoji funkci veřejného prostranství.

**5. VYSVĚTLETE, CO SE ROZUMÍ POJMEM "ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ PODKLADY"; POPIŠTE, K ČEMU SLOUŽÍ A KDO JE PŘÍSLUŠNÝ K JEJICH POŘÍZOVÁNÍ; OBJASNĚTE, JAKÝ JE ROZDÍL MEZI POŘÍZOVÁNÍM ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍHO PODKLADU A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.**

**§ 21 – § 23, § 25 – § 26, § 61 – § 62, § 66 – § 67 a § 68 SZ**

**Územně plánovací podklady § 61 písm. a) SZ**

**Nástroji územního plánování jsou**

**a) územně plánovací podklady, kterými jsou územně analytické podklady a územní studie**

**Územně analytické podklady § 62 SZ**

- 1) ÚAP slouží zejména jako odborný podklad pro pořizování PÚR, ÚDP, územních studií, územních opatření, vymezení zastavěného území a pro rozhodování v území.
- 2) ÚAP obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limitů využití území, záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování podmínek udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v ÚPD.
- 3) Náležitosti obsahu ÚAP stanoví prováděcí právní předpis (vyhláška č. 157/2024 Sb.).

**Územní studie (dále též „ÚS“) § 67 SZ**

- 1) Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.
- 2) Územní studie slouží jako odborný podklad pro
  - a) rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s ÚPD,
  - b) pořizování ÚPD, a to pouze v těch částech, v nichž není v rozporu s PÚR a nadřazenou ÚPD,
  - c) pořizování PÚR.

**Příslušnost k pořizování ÚPP**

**MMR § 21 odst. 2 písm. e) SZ**

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

**MO § 22 písm. b) SZ**

pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů, regulačních plánů, popřípadě pro další územně plánovací činnost MO

**KÚ – ÚÚP § 23 odst. 2 písm. c) SZ**

pořizuje územně plánovací podklady v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje, popřípadě pro další územně plánovací činnost kraje

**OÚ ORP – ÚÚP § 25 odst. 2 písm. c) SZ**

pořizuje územně plánovací podklady pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů, regulačních plánů, popřípadě pro další územně plánovací činnost obcí

**OÚ splňující kvalifikační požadavky § 26 SZ**

OÚ, který získal potvrzení KÚ o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, **může** vykonávat v přenesené působnosti působnost podle § 25 písm. a), e) a f) a **pořizovat územní studii**.

**KOMENTÁŘ: ÚAP** slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. ÚAP se pořizují povinně v návaznosti na zákonem stanovené cíle a úkoly územního plánování. Zahrnují velkou sumu dat o území, ať již se jedná o demografické údaje, problémy v území, hodnoty v území, limity využití území (např. záplavová území, objekty památkové ochrany, různé stupně ochrany přírody apod.) nebo o záměry na provedení změn v území. Územně analytické podklady identifikují

a určují okruhy problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci. Lze je využít i pro další správní postupy jiných správních orgánů.

ÚAP pořizuje vždy příslušný pořizovatel, kterým je:

- MMR pro území České republiky,
- Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů.
- KÚ jako úřad územního plánování pro území kraje,
- OÚ jako úřad územního plánování pro území správního obvodu obce s rozšířenou působností,

Pořizovatelem **územní studie** je příslušný orgán územního plánování a tuto studii pořizuje v přenesené působnosti. Pořizovatelem může být MMR nebo úřad územního plánování, tj. KÚ či OÚ ORP. Územní studii může pořídit pro území své obce také obecní úřad, který získá potvrzení KÚ o splnění kvalifikačních požadavků.

### **Rozdíl mezi pořizováním územně plánovacího podkladu a územně plánovací dokumentace.**

**Územně plánovací dokumentace je právně závazná.**

#### **▪ Územní rozvojový plán**

pořízení je povinné; náležitosti procesu pořizování jsou stanoveny v SZ; pořizuje MMR; vydává vláda formou opatření obecné povahy.

#### **▪ Zásady územního rozvoje**

pořízení je povinné; náležitosti procesu pořizování jsou stanoveny v SZ; pořizuje krajský úřad; vydává zastupitelstvo kraje formou opatření obecné povahy.

#### **▪ Územní plán**

pořízení není ze zákona povinné, o pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce, v případě území vojenských újezdů rozhoduje o pořízení Ministerstvo obrany; náležitosti procesu pořizování jsou stanoveny v SZ; pořizuje úřad územního plánování pro své území nebo na žádost rady jiné obce ve svém správním obvodu / obecní úřad splňující kvalifikační požadavky (pro své území) / Ministerstvo obrany pro území vojenského újezdu; vydává zastupitelstvo obce, pro kterou byl ÚP pořízen nebo Ministerstvo obrany pro území vojenského újezdu, a to formou opatření obecné povahy.

#### **▪ Regulační plán**

pořízení není ze zákona povinné, o pořízení regulačního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce, v případě území vojenských újezdů rozhoduje o pořízení Ministerstvo obrany; náležitosti procesu pořizování jsou stanoveny v SZ; pořizuje úřad územního plánování pro své území nebo na žádost rady jiné obce ve svém správním obvodu / obecní úřad splňující kvalifikační požadavky (pro své území) / Ministerstvo obrany pro území vojenského újezdu; vydává zastupitelstvo obce, pro kterou byl RP pořízen nebo Ministerstvo obrany pro území vojenského újezdu, a to formou opatření obecné povahy.

**Územně plánovací podklady jsou právně nezávazné.**

#### **Územně analytické podklady**

pořízení je povinné, pořizují úřady územního plánování, tj. krajský úřad (ÚAP kraje) pro území kraje / obecní úřad ORP (ÚAP obcí) pro území správního obvodu ORP / MMR v rozsahu potřebném pro pořizování PÚR a ÚRP / MO pro území vojenských újezdů. Náležitosti pořizování a aktualizací ÚAP včetně lhůt pro pravidelné úplné aktualizace ÚAP je stanoven v § 65 SZ. O pořízení ÚAP nerozhodují zastupitelstvo obce / kraje / MO / MMR ani je nevydávají.

**Způsob projednání ÚAP obcí a krajů** je upraven v § 66 odst. 1 a 3 SZ:

- ÚAP pro správní obvod ORP a jejich úplnou aktualizaci projedná pořizovatel v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích do 30 dnů po jejich vyhotovení s obcemi ve svém správním obvodu.
- ÚAP pro území kraje a jejich úplnou aktualizaci předkládá pořizovatel k projednání radě kraje v rozsahu a formě stanovené prováděcím právním předpisem, tzn., v rozsahu rozboru udržitelného rozvoje území nebo jeho aktualizace v elektronické nebo listinné podobě (§ 7 vyhlášky č. 157/2024 Sb.).

## **Územní studie**

Pořízení ÚS není ze zákona povinné, zastupitelstvo obce / kraje ani vláda o pořízení ÚS nerozhodují ani ji nevydávají.

**Proces pořízení ÚS** je stanoven v § 68 SZ:

- 1) Pořizovatel pořizuje územní studii
  - a) v případech, kdy je to požadováno územně plánovací dokumentací,
  - b) z vlastního podnětu, nebo
  - c) z jiného podnětu.
- 2) Náklady na zpracování ÚS požadované územně plánovací dokumentací hradí orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal. Pořízení ÚS z jiného podnětu může pořizovatel podmínit úhradou nákladů na zpracování územní studie od toho, kdo tento podnět podal.
- 3) V zadání ÚS určí pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel. Pořizovatel může stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, zajistí zpracování ÚS na své náklady.
- 4) Jedná-li se o ÚS, jejíž pořízení je uloženo územním plánem jako podmínka pro rozhodování v území, předloží pořizovatel její návrh k projednání zastupitelstvu obce, které územní plán schválilo. Neprojedná-li zastupitelstvo obce návrh ÚS ve lhůtě 90 dnů ode dne jeho předložení zastupitelstvu obce pořizovatelem, platí, že s návrhem souhlasí.
- 5) Je-li to nezbytné, zajistí pořizovatel úpravu ÚS a vloží ji do 7 dnů ode dne, kdy schválil možnost jejího využití, do NGÚP; toto vložení je podmínkou využití ÚS.

**6. UVEĎTE, KTERÝ ORGÁN ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ JE PŘÍSLUŠNÝ K POŘÍZENÍ POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE; POPIŠTE POSTUP POŘÍZOVÁNÍ A SCHVALOVÁNÍ POLITIKY ÚZEMNÍHO PROZVOJE; VYSVĚTLETE, KDO JE PŘÍSLUŠNÝ K JEJÍMU SCHVÁLENÍ A JAKÝM ZPŮSOBEM JE POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE VYHLAŠOVÁNA.**

**§ 20 – § 21, § 70, § 71b – § 71e SZ**

**Příslušnost k pořizování PÚR § 21 odst. 2 písm. c) SZ**

MMR pořizuje politiku územního rozvoje.

**Postup pořizování / projednání návrhu PÚR § 71b SZ**

- 1) MMR zveřejní návrh PÚR spolu s vyhodnocením vlivů v národním geoportálu územního plánování a současně návrh PÚR spolu s vyhodnocením vlivů zašle
  - a) ministerstvům,
  - b) jiným ústředním správním úřadům a
  - c) krajům.
- 2) Ministerstva, jiné ústřední správní úřady, kraje, obce a veřejnost mohou písemně uplatnit své připomínky do 60 dnů od zveřejnění návrhu PÚR. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.
- 3) MMR ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí a Ministerstvem životního prostředí zašle návrh politiky územního rozvoje spolu s vyhodnocením vlivů sousedním státům, jejichž území může být uplatňováním politiky územního rozvoje významně ovlivněno a nabídne jim konzultace. Projevili-li sousední stát o konzultace zájem, ministerstvo se ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí a Ministerstvem životního prostředí konzultací účastní.
- 4) MMR v návrhu PÚR zohlední připomínky, výsledky vyhodnocení vlivů a případná vyjádření sousedních států a výsledky konzultací.

**Stanovisko k návrhu koncepce § 71c SZ**

- 1) MMR zašle návrh vyhodnocení uplatněných připomínek, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací Ministerstvu životního prostředí jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.
- 2) Ministerstvo životního prostředí stanovisko uplatní do 30 dnů od obdržení podkladů podle odstavce 1. Nejednalo-li se o změnu PÚR, lze lhůtu pro uplatnění stanoviska ze závažných důvodů, které Ministerstvo životního prostředí sdělí MMR nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, prodloužit, nejdéle však o 30 dnů.
- 3) Neuplatní-li Ministerstvo životního prostředí stanovisko ve lhůtě podle odstavce 2, je možné PÚR schválit i bez tohoto stanoviska; v takovém případě MMR zohlední závěry vyhodnocení vlivů, připomínky a výsledky konzultací.

Vyplyne-li z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, že PÚR má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku podle § 54 odst. 1.

**Příslušnost ke schválení PÚR § 20 písm. c) a d) SZ**

**Vláda**

- schvaluje politiku územního rozvoje,
- projednává a schvaluje zprávu o plnění politiky územního rozvoje ...,

**Schválení PÚR § 71d + § 71e odst. 4 SZ**

**§ 71d SZ**

- 1) MMR předkládá návrh PÚR ke schválení vládě.



- 2) MMR nejpozději do 4 let od schválení PÚR a poté nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování PÚR.
- 3) Za účelem vyhodnocení uplatňování PÚR zpracuje MMR ve spolupráci s ministerstvy, jinými ústředními správními úřady a kraji zprávu o plnění politiky PÚR (dále jen "zpráva o plnění"), která obsahuje zejména obsahové zákonem stanovené náležitosti.
- 4) Vyplyne-li z vyhodnocení podle odstavce 3 písm. e) potřeba pořízení změny PÚR nebo nové PÚR, obsahuje zpráva o plnění dále zejména zákonem stanovené náležitosti.
- 5) MMR zveřejní návrh zprávy o plnění v národním geoportálu územního plánování a stanoví lhůtu pro podání písemných připomínek obcí a veřejnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu. Připomínky se podávají MMR. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.
- 6) Návrh zprávy o plnění předloží MMR vládě, která
  - a) vezme zprávu o plnění na vědomí, není-li vyžadována změna nebo pořízení nové PÚR, nebo
  - b) schválí zprávu o plnění a rozhodne o změně PÚR nebo o pořízení návrhu nové PÚR.

#### § 71e odst. 4 SZ

Z důvodu naléhavého veřejného zájmu může vláda na návrh rozhodnout o změně PÚR a jejím obsahu bez předložení zprávy o plnění. V takovém případě vláda může rozhodnout o zkrácení lhůt uvedených v § 71b odst. 2 a § 71c odst. 2 SZ.

#### **Způsob vyhlášení PÚR § 70 odst. 3 SZ**

MMR zajistí, aby ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv bylo uveřejněno sdělení o schválení PÚR, a její zveřejnění v národním geoportálu územního plánování. PÚR je závazná pro pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace dnem následujícím po dni uveřejnění sdělení podle věty první.

**KOMENTÁŘ:** PÚR pořizuje MMR za součinnosti ministerstev, ústředních správních úřadů a krajů, jejichž zástupci jsou členy konzultačního výboru pro zpracování PÚR ČR.

Konzultační výbor pro zpracování PÚR ČR zajišťuje součinnost ministerstev, ústředních správních úřadů a krajů při pořizování PÚR a při poskytování relevantních podkladů; posuzuje a projednává předkládané materiály, zejména rozpracovanou PÚR a vyhodnocení vlivů PÚR na udržitelný rozvoj území; projednává vzájemné územní vazby a dopady do území; připravuje návrhy řešení zjištěných problémů k předložení koordináčnímu výboru.

Podklady pro PÚR jsou územně plánovací podklady, pořízené Ministerstvem pro místní rozvoj a kraji, Podklady pro PÚR jsou i ÚPD krajů. Využívány jsou dokumenty určené k podpoře regionálního rozvoje pořízené MMR. Využívány jsou veškeré podklady a dokumenty předané ministerstvy a ústředními správními úřady, v nichž jsou obsaženy záměry územního rozvoje (politiky, strategie, koncepce, plány, programy veřejné správy). PÚR je dokumentem, který koordinuje záměry státu v mezinárodních souvislostech, proto podkladem jsou i mezinárodní závazky ČR vztahujících se k územnímu rozvoji.

Návrh PÚR včetně vyhodnocení jejích vlivů na udržitelný rozvoj, jehož součástí je vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na lokality NATURA 2000, se projednává formou meziresortního připomínkového řízení s ministerstvy, ústředními správními úřady, kraji. Návrh PÚR je zveřejněn v NGÚP, aby se k němu mohly vyjádřit obce a veřejnost (nekoná se veřejné projednání). Ministerstva, ústřední správní orgány, kraje, obce a veřejnost uplatňují k návrhu PÚR ve stanovené lhůtě písemné připomínky. MMR obdržené připomínky vyhodnotí a případně v návrhu PÚR zohlední.

Ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí a Ministerstvem životního prostředí se návrh PÚR spolu s vyhodnocením vlivů zasílá sousedním státům, jejichž území může být uplatňováním PÚR významně ovlivněno a nabídnou se jim konzultace.

Kopie veškerých obdržených připomínek, výsledky případných konzultací zašle MMR Ministerstvu životního prostředí jako podklady pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

V případě významného negativního vlivu PÚR na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, se postupuje podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvedená Ministerstvem životního prostředí ve stanovisku promítne pořizovatel do PÚR.

MMR posoudí výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, připomínky a případná vyjádření sousedních států a výsledky konzultací a upraví návrh PÚR.

Upravený návrh PÚR s doklady uvedenými v odst. 4) Přílohy 5 k SZ (zpráva o projednání návrhu PÚR obsahující vyhodnocení připomínek ministerstev, jiných ústředních správních úřadů, krajů, obcí a veřejnosti, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací se zdůvodněním způsobu jejich zpracování), výsledek vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanovisko Ministerstva životního prostředí k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, a sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s uvedením důvodů výběru přijaté varianty řešení) předloží MMR vládě ke schválení.

Vláda schvaluje PÚR usnesením. PÚR je po jejím schválení zveřejněna MMR, které rovněž zajistí uveřejnění sdělení o jejím schválení ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv.

Úplné znění PÚR se souvisejícími dokumenty je dostupné na webových stránkách MMR.

## **7. POPIŠTE A VYSVĚTLETE ÚČEL A OBSAH POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.**

### **§ 70 odst. 1 a 2 a § 71 + Příloha č. 5 k SZ Obsah a struktura politiky územního rozvoje**

#### **Účel § 70 odst. 1 a 2 SZ**

- 1) PÚR je strategickým dokumentem, který určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v celostátních, přeshraničních a mezinárodních souvislostech a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů. PÚR se zpracovává pro celé území státu.
- 2) PÚR s ohledem na možnosti území koordinuje tvorbu a změny územního rozvojového plánu a zásad územního rozvoje, tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a záměry na změny v území celostátního významu a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci.

#### **Obsah § 71 SZ**

##### **1) PÚR**

- a) stanoví celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území ČR,
  - b) stanoví koncepci sídelní struktury ČR,
  - c) vymezí oblasti ovlivněné rozvojovou dynamikou jednoho nebo více center osídlení se zvýšenými požadavky na změny v území, které jsou mezinárodního nebo celostátního významu nebo oblasti ovlivněné rozvojovou dynamikou jednoho nebo více center osídlení se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území jednoho kraje (dále jen "rozvojové oblasti"), a území s vazbou na kapacitní dopravní infrastrukturu propojující rozvojové oblasti a významná centra osídlení (dále jen "rozvojové osy"),
  - d) vymezí oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního nebo celostátního významu nebo oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy, které svým významem přesahují území jednoho kraje (dále jen "specifické oblasti"),
  - e) vymezí záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu nebo záměry dopravní a technické infrastruktury, které svým významem přesahují území jednoho kraje, a
  - f) stanoví úkoly podle § 70 odst. 2 (PÚR s ohledem na možnosti území koordinuje tvorbu a změny ÚRP a ZÚR, tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a záměry na změny v území celostátního významu a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci.).
- 2) K návrhu PÚR ministerstvo zajistí vyhodnocení vlivů, je-li to vyžadováno podle § 40.
- 3) Obsah a struktura PÚR jsou stanoveny v příloze č. 5 SZ.

#### **Obsah a struktura PÚR – Příloha č. 5 SZ**

##### **1) PÚR obsahuje**

- a) celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
  - b) koncepci sídelní struktury České republiky,
  - c) vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os,
  - d) vymezení specifických oblastí,
  - e) vymezení záměrů dopravní infrastruktury,
  - f) vymezení záměrů technické infrastruktury,
  - g) další úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady, a
  - h) úkoly pro územní plánování.
- 2) PÚR je doplněna schémata, zejména schématem
- a) sídelní struktury České republiky,
  - b) rozvojových oblastí a rozvojových os,
  - c) specifických oblastí,
  - d) záměrů dopravní infrastruktury,

- e) záměrů technické infrastruktury a
  - f) vztahu sídelní struktury, rozvojových oblastí, rozvojových os a specifických oblastí.
- 3) Je-li to účelné, lze schéma záměrů dopravní infrastruktury a schéma záměrů technické infrastruktury členit na samostatná schémata.
- 4) Spolu s návrhem PÚR se zpracuje
- a) zpráva o projednání návrhu PÚR obsahující vyhodnocení připomínek ministerstev, jiných ústředních správních úřadů, krajů, obcí a veřejnosti, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací se zdůvodněním způsobu jejich zpracování,
  - b) výsledek vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
  - c) stanovisko Ministerstva životního prostředí k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, a
  - d) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s uvedením důvodů výběru přijaté varianty řešení.

**KOMENTÁŘ:** Cílem PÚR je řešit území ČR v potřebných celostátních a mezinárodních souvislostech. Tento nástroj koordinuje jak jednotlivé resortní dokumenty mající dopad do území ČR (resortní politiky, koncepce apod.), tak i ZÚR (jako územně plánovací dokumentace krajů a jejich prostřednictvím i územně plánovací dokumentace obcí).

Stavební zákon stanovuje obsah PÚR, který se následně zpřesňuje v ÚPD. Úkolem celostátního dokumentu je promítnout do PÚR celostátní, přeshraniční a mezinárodní dokumenty, které mají územní průmět.

PÚR v celostátních prioritách územního plánování v úrovni podrobnosti celostátního dokumentu konkretizuje cíle a úkoly územního plánování stanovené v § 38 a § 39 SZ.

Prostorové uspořádání území státu v přeshraničních a mezinárodních souvislostech z hlediska územního plánování vyjadřují rozvojové oblasti, rozvojové osy a specifické oblasti.

Rozvojovými oblastmi jsou ucelená urbanizovaná území, která zahrnují jedno nebo více center osídlení a urbanizované zázemí. Tento celek je charakterizován vysokou hustotou osídlení, intenzivními vztahy mezi sídly a plošným nadprůměrným zastoupením městských funkcí. Jde o prostor se zvýšenými požadavky na využití území a jeho změny, v němž se soustřeďují činnosti a veřejná infrastruktura mezinárodního, celostátního, nadregionálního a regionálního významu.

Rozvojová osa je lineární prostorový útvar, který propojuje rozvojové oblasti. Rozvojové osy mohou rovněž vzniknout mezi samostatnými centry osídlení. Sídla v rozvojové ose zpravidla vytvářejí kooperující systémy a jsou propojena infrastrukturou mezinárodního, celostátního, nadregionálního a regionálního významu. V rozvojových osách se projevují zvýšené požadavky na využití území a jeho změny.

Specifické oblasti jsou oblasti, v nichž se dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území, tj. problémy se zajištěním vyváženého vztahu příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území. Fakticky se jedná na jedné straně o oblasti strukturálně postižené v důsledku ekonomické transformace nebo dlouhodobě zaostávající či oblasti se zhoršeným životním prostředím a na druhé straně o oblasti významné z hlediska přírodních hodnot.

PÚR vymezuje schematicky plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje. Vymezení dopravní a technické infrastruktury je vyjádřeno ve vyšší míře podrobnosti než ostatní prvky, které PÚR reguluje. Pouze v případě vymezení dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu, nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje, zachází s mírou podrobnosti na úrovni

ploch a koridorů. Míra podrobnosti vymezených ploch a koridorů v PÚR je však pouze na úrovni, schématického vyjádření, nikoliv na úrovni územního průmětu vymezené plochy a koridorů do mapového podkladu v ÚPD.

Účelem vymezení koridorů v PÚR je určit koncové body koridoru a pouze obecně též jeho základní směr. Předmětem PÚR není regulace určitého přesně vymezeného území, jak je tomu u ÚPD. PÚR má vyjadřovat rozvojové záměry státu v mezinárodním kontextu a vytvářet základ pro regionální politiku na úrovni státu, a to vše v potřebné míře obecnosti.

PÚR stanoví ve vymezených oblastech, plochách a koridorech kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v území a pro jejich posuzování, zejména s ohledem na jejich budoucí význam, možná ohrožení, rozvoj, útlum, preference a rizika.

Současně s PÚR se zpracovává i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v souladu s Přílohou č. 4 SZ, která stanoví obsah a strukturu vyhodnocení předpokládaných vlivů PÚR a ÚPD na udržitelný rozvoj území, resp. obsah a strukturu vyhodnocení předpokládaných vlivů PÚR, ÚRP, ZÚR a na životní prostředí, pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí.

## **8. POPIŠTE A VYSVĚTLETE OBSAH A ÚČEL ÚZEMNÍHO ROZVOJOVÉHO PLÁNU.**

### **§ 74 - § 76 SZ + Příloha č. 6 k SZ Obsah a struktura územního rozvojového plánu**

#### **Účel § 74 (1) SZ**

(1) ÚRP zpřesňuje záměry vymezené v PÚR v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí ČR a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

#### **Obsah § 74 (2) + Příloha č. 6**

ÚRP vymezuje

- a) zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů DI a TI mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, vymezené PÚR a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- b) zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy a koridory pro další záměry mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, které nejsou vymezeny v PÚR a o kterých tak rozhodne vláda, a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- c) akcelerační oblasti celostátního významu a stanovuje druh primární energie zdrojů, pro něž se oblast vymezuje,
- d) ÚSES nadregionálního významu
- e) veřejně prospěšné stavby (dále též „VPS“), veřejně prospěšná opatření (dále též „VPO“), stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

#### **§ 75 SZ**

- (1) ÚRP může vymezit plochu nebo koridor územní rezervy.
- (2) ÚRP může stanovit pořadí provádění změn v území.
- (3) K podrobnějšímu prověření navrženého řešení může ÚRP ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie.

#### **Řešené území § 76 (1) SZ**

- (1) ÚRP se pořizuje a vydává pro celé území státu.
- (2) K návrhu ÚRP MMR zajistí vyhodnocení vlivů, je-li to vyžadováno podle § 40 SZ.

#### **Obsah a struktura ÚRP Příloha č. 6 k SZ**

##### **I.**

- (1) Textová část ÚRP obsahuje
  - a) vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a koridorů a stanovení účelu a požadavků na jejich využití, popř. podmínek pro rozhodování v nich,
  - b) vymezení akceleračních oblastí celostátního významu, včetně určení druhu primární energie zdrojů, pro něž se oblast vymezuje,
  - c) vymezení ploch a koridorů nadregionálního ÚSES,
  - d) vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci,
  - e) kompenzační opatření podle zákona o OPK, byla-li stanovena.
- (2) Je-li to účelné, textová část ÚRP dále obsahuje
  - a) vymezení územních rezerv,
  - b) vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií,
  - c) stanovení pořadí provádění změn v území a
  - d) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v SZ nebo v jiných právních předpisech

- (3) Grafická část ÚRP obsahuje
- a) výkres ploch a koridorů, včetně akceleračních oblastí celostátního významu a ÚSES nadregionálního významu,
  - b) výkres VPS, opatření a asanací,
  - c) je-li to účelné, výkres vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií, a
  - d) je-li to účelné, výkres pořadí provádění změn v území.
- (4) Výkresy grafické části ÚRP se vydávají v měřítku 1: 200 000 nebo 1: 100 000 a obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schématy. Je-li to účelné, lze výkres ploch a koridorů dále členit na samostatné výkresy.

## II. Odůvodnění

- (1) Textová část odůvodnění ÚRP obsahuje zejména
- a) stručný popis postupu pořízení ÚRP,
  - b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky SZ,
  - c) vyhodnocení souladu s PÚR,
  - d) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky DO, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
  - e) vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny nebo požadavku podle § 71 odst. 1 písm. h),
  - f) základní informace o výsledcích VVURÚ, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na ŽP a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost EVL nebo PO,
  - g) sdělení, jak bylo zohledněno VVURÚ,
  - h) stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na ŽP se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na ŽP,
  - i) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty,
  - j) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované zastavitelné plochy a koridory a
  - k) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.
- (2) Součástí textové části odůvodnění je i posouzení souladu ÚRP s jednotným standardem.
- (3) V případě změny ÚRP je součástí odůvodnění text s vyznačením změn.
- (4) Grafická část odůvodnění ÚRP obsahuje zejména
- a) koordinační výkres v měřítku 1: 200 000 nebo 1: 100 000 a
  - b) je-li to účelné, schéma širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních států.

**KOMENTÁŘ:** ÚRP je závazný celostátní nástroj územního plánování. V hierarchii územně plánovací dokumentace stojí ÚRP nejvýše. ÚRP upřesňuje cíle a úkoly územního plánování v celostátních souvislostech a vymezuje strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany území. ÚRP dále zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí ČR a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování. Tyto celostátní strategické požadavky a závazky by měl ÚRP promítnout do svého obsahu a vytvářet tím požadavky na jejich uplatnění i v navazujících územně plánovacích dokumentacích.

V ÚRP lze vymezit plochu nebo koridor územní rezervy a k podrobnějšímu prověření navrženého řešení může ÚRP ve vybraných územích nebo koridorech uložit pořízení územní studie. Další obsahovou součástí ÚRP je také vymezení nadregionálního územního systému ekologické stability (biocenter i biokoridorů). Z hlediska hierarchie územně plánovací dokumentace je vymezení nadregionálního ÚSES v ÚRP vhodné, protože je tím deklarována skladebnost jeho jednotlivých částí (nadregionální vymezovaná v ÚRP na úrovni státu, regionální v zásadách územního rozvoje na úrovni krajů a místní v územních plánech na úrovni obcí).

**9. VYSVĚTLETE ÚLOHU DOTČENÝCH ORGÁNŮ V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A POPIŠTE, JAKÝMI PROSTŘEDKY A NA ZÁKLADĚ ČEHO ZAJIŠTÍ OCHRANU JIMI HÁJENÝCH VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ, A UVEĎTE, JAKÉ JSOU NÁLEŽITOSTI TĚCHTO PROSTŘEDKŮ A LHŮTY PRO JEJICH UPLATNĚNÍ.**

**§ 2, § 3, § 18, § 94, § 98, § 119, § 127 SZ + § 136, § 149 správního řádu**

**Dotčené orgány** (dále též „DO“) § 136 správního řádu

(1) Dotčenými orgány jsou

- a) orgány, o kterých to stanoví zvláštní zákon, a
- b) správní orgány a jiné orgány veřejné moci příslušné k vydání závazného stanoviska nebo vyjádření, které je podkladem rozhodnutí správního orgánu.

**Dotčené orgány § 2 SZ**

(1) Dotčený orgán je vázán svým předchozím stanoviskem, vyjádřením nebo závazným stanoviskem, které vydal jako podklad pro úkony podle stavebního zákona.

(2) Při pořizování navazující ÚPD se nepřihlíží ke stanoviskům dotčených orgánů ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto při schválení PÚR a vydání nadřazené ÚPD.

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

**Změna podmínek § 3 SZ**

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

(2) Nové stanovisko, vyjádření nebo závazné stanovisko může dotčený orgán vydat také tehdy, pokud původní bylo vydáno na základě údajů nepravdivých, neúplných nebo zkreslených.

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

**Součinnost orgánů veřejné správy § 18 odst. 1 SZ**

(1) Orgány územního plánování a stavební úřady postupují při výkonu své působnosti ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle jiných právních předpisů.

**Stanoviska a vyjádření dotčených orgánů § 54 SZ**

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

(2) Dotčené orgány uplatňují vyjádření k návrhu zadání ÚPD, vyhodnocení vlivů, návrhu zprávy o uplatňování ÚPD.

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

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

**Obsah stanoviska dotčeného orgánu § 149 odst. 2 správního řádu**



(2) (Závazné) stanovisko obsahuje závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem (závazného) stanoviska, ustanovení zákona, které zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části (závazného) stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

## **Řešení rozporů**

### **§ 55 SZ**

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

### **§ 136 správního řádu**

(6) Při řešení rozporů mezi správním orgánem, který vede řízení, a správními orgány, které jsou dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, týkajících se řešení otázky, jež je předmětem rozhodování, se postupuje přiměřeně podle ustanovení o řešení sporů o příslušnost s tím, že v případě bezvýslednosti dohodovacího řízení musí být zpráva o jeho průběhu spolu s návrhy jednotlivých ústředních správních úřadů ústředním správním úřadem, na jehož návrh bylo dohodovací řízení zahájeno, bez zbytečného odkladu předložena k řešení vládě.

**Komentář:** Orgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány.

Dotčené orgány jsou jednak ty správní orgány, o kterých to v příslušných věcných oblastech úpravy veřejné správy stanoví zvláštní zákon, a dále potom všechny ty správní orgány, které jsou podle zvláštních zákonů příslušné k vydání závazných stanovisek ve smyslu § 149 SŘ nebo vyjádření, které je podkladem pro rozhodnutí správního orgánu, nebo vyjádření, jejichž obsah není závazný pro pořizování územně plánovací dokumentace, nebo stanoviska, jejichž obsah je závazný pro pořizování územně plánovací dokumentace, územních opatření nebo vymezení zastavěného území.

Posláním dotčených orgánů v územním plánování je chránit veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů.

V procesech územního plánování uplatňují dotčené orgány:

- Vyjádření k návrhu zadání ÚPD a k návrhu zprávy o uplatňování ÚPD (s výjimkou regulačního plánu). Důvodem je zejména skutečnost, že zadání je obecně formulovaný podklad (rámec) pro projektanta, který na jeho základě vyhotovuje vlastní návrh ÚPD a není tudíž v této fázi účelné, aby byla uplatňována stanoviska, která jsou závazná.
- Stanoviska k návrhům ÚPD, územních opatření nebo vymezení zastavěného území. Stanoviska nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení, ale jejich obsah je pro pořizování ÚPD, územního opatření a vymezení zastavěného území závazný.

Obsah stanoviska dotčeného orgánu je shodný s obsahem závazného stanoviska (§ 149 odst. 2 správního řádu). Stanovisko musí mít závaznou část a odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvede konkrétní řešení dané otázky (jinými slovy uvede, co je požadováno), ustanovení daného zákona, na jehož základě je oprávněn stanovisko vydat a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění dotčený orgán uvede důvody, o které opírá obsah závazné části stanoviska, jaké podklady využil k jeho vydání a jakými úvahami se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých zakládá obsah závazné části.

Při pořizování ÚPD, územních opatření nebo vymezení zastavěného území se mnohdy střetávají požadavky na ochranu veřejných zájmů podle jiných právních předpisů. V rámci hájení veřejných zájmů (včetně zájmu samosprávného celku na svém udržitelném rozvoji, který hájí pořizovatel ÚPD) může dojít k rozporům, které je nezbytné řešit, aby mohla být ÚPD vydána. Stavební zákon však předpokládá

jejich překonatelnost při řešení rozporů, a to z toho důvodu, že územní plánování koordinuje jednotlivé veřejné zájmy, zájmy státu, zájmy kraje, zájmy obce a soukromé zájmy v území.

Při střetu jednotlivých veřejných zájmů tedy může dojít k rozporům mezi jednotlivými stanovisky dotčených orgánů nebo k rozporu mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem (resp. stanoviskem dotčeného orgánu). Předmětem rozporu bude prakticky vždy obsah stanoviska dotčeného orgánu.

Na řešení rozporů se použije správní řád (ustanovení § 136 odst. 6, resp. § 133 odst. 2 správního řádu). Stavební zákon předpokládá, že pořizovatel se nejdříve pokusí o smírné odstranění rozporu (zejm. § 5 správního řádu), tedy pokusí se dohodnout s dotčeným orgánem, který stanovisko vydal, kompromisní řešení. Pokud ke kompromisu dojde, neuzavírá se dohoda, ale dotčený orgán vydá nové stanovisko a v jeho odůvodnění uvede skutečnosti, kvůli kterým došlo k jeho změně. Pokud ke smírnému odstranění rozporu nedojde, pořizovatel bezodkladně postupuje řešení rozporu podle správního řádu (§ 136 odst. 6, resp. § 133 odst. 2) na nejbližší společný nadřízený správní orgán případně na příslušný ústřední správní úřad. Výsledkem řešení rozporu je dohoda o řešení rozporu, která v daném rozsahu nahrazuje původní stanovisko a je závazná pro další procesy, včetně vydání konkrétního nástroje územního plánování. Dohoda o řešení rozporu je závazná též pro schvalující orgán (tedy v případě obcí a krajů příslušné zastupitelstvo), který v případě obcí a krajů koná v samostatné působnosti. V případě bezvýslednosti dohodovacího řízení musí být zpráva o jeho průběhu spolu s návrhy jednotlivých ústředních správních úřadů ústředním správním úřadem, na jehož návrh bylo dohodovací řízení zahájeno, bez zbytečného odkladu předložena k řešení vládě.

Z výše uvedeného vyplývá, že rozpory mohou být řešeny v těchto navazujících úrovních:

1. Dohoda na úrovni správního orgánu, který vede řízení.
2. Nedojde-li k dohodě, řeší rozpor dohodou nejbližší společný nadřízený orgán, pokud neexistuje, pak řeší rozpor dohodou příslušné ústřední úřady.
3. Nedojde-li ani tady k dohodě, předkládá se rozpor vládě, přičemž musí být zpráva o průběhu dohodovacího řízení spolu s návrhy jednotlivých ústředních správních úřadů předložena příslušným ústředním správním úřadem (ministerstvem).

V procesu územního plánování se jedná o orgány, kterým je svěřena ochrana veřejných zájmů zvláštními právními předpisy **zejména na úseku**:

|                                       |                                                                        |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 01 ochrana životního prostředí        | 13 doprava drážní                                                      |
| 02 ochrana přírody a krajiny          | 14 doprava letecká                                                     |
| 03 ochrana vod                        | 15 doprava vodní                                                       |
| 04 ochrana ovzduší                    | 16 energetika                                                          |
| 05 ochrana zemědělského půdního fondu | 17 využívání jaderné energie a ionizujícího záření                     |
| 06 ochrana lesa                       | 18 obrana státu                                                        |
| 07 ochrana ložisek nerostných surovin | 19 civilní ochrana                                                     |
| 08 odpadové hospodářství              | 20 požární ochrana                                                     |
| 09 ochrana veřejného zdraví           | 21 pozemkové úpravy (jen u ÚPD)                                        |
| 10 veterinární péče                   | 22 elektronické komunikace (jen v ÚŘ)                                  |
| 11 památková péče                     | 23 bezpečnost státu (jen v ÚŘ)                                         |
| 12 doprava na pozemních komunikacích  | 24 další úseky (integrovaná prevence, prevence závažných havárií atd.) |

Příkladový výčet jednotlivých úseků ochrany veřejných zájmů hájených dotčenými orgány

## 10. VYJMENUJTE A STRUČNĚ POPIŠTE NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.

§ 61, § 62, § 67, § 70, § 72, § 73, § 74, § 77, § 80, § 85, § 116, § 117, § 123, § 125 SZ

Nástroje územního plánování jsou § 61 SZ

- a) územně plánovací podklady, kterými jsou územně analytické podklady a územní studie,
- b) politika územního rozvoje,
- c) územně plánovací dokumentace, kterými jsou územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán,
- d) vymezení zastavěného území,
- e) územní opatření, kterými jsou územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území.

ÚAP § 62 SZ

(1) ÚAP slouží zejména jako odborný podklad pro pořizování PÚR, ÚPD, ÚS, ÚO, vymezení ZÚ a pro rozhodování v území.

(2) ÚAP obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limitů využití území, záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování podmínek udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v ÚPD.

**KOMENTÁŘ:** ÚAP patří mezi územně plánovací podklady. ÚAP zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a slouží zejména jako podklad pro pořizování ÚPD, jejích změn, ÚS, ÚO a vymezení ZÚ samostatným postupem. ÚAP slouží také jako podklad pro vyhodnocování vlivů ÚPD na udržitelný rozvoj, posuzování vlivu záměrů na životní prostředí, poskytování předběžných informací a v neposlední řadě jsou podkladem pro rozhodování stavebních úřadů zejména v územích obcí, které nemají platný územní plán.

ÚAP se pořizují povinně v návaznosti na zákonem stanovené cíle a úkoly územního plánování. Zahrnují velké množství dat o území, ať již se jedná o demografické údaje, problémy v území, hodnoty v území, limity využití území (např. záplavová území, objekty památkové ochrany, různé stupně ochrany přírody apod.) nebo o záměry na provedení změn v území. ÚAP identifikují a určují okruhy problémů k řešení v ÚPD. Lze je využít i pro další správní postupy jiných správních orgánů.

ÚS § 67 SZ

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

(2) ÚS slouží jako odborný podklad pro

- a) rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž je v souladu s ÚPD,
- b) pořizování ÚPD, a to pouze v těch částech, v nichž není v rozporu s PÚR a nadřazenou ÚPD,
- c) pořizování PÚR.

**KOMENTÁŘ:** ÚS slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území, nebo jako podklad pro pořizování ÚPD nebo PÚR. Prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, přičemž SZ věcně neomezuje pořizovatele, pro jaký účel může ÚS pořídit. Pokud má ÚS sloužit jako podklad pro rozhodování v území, prohlubuje zpravidla řešení obsažené v ÚPD, ale musí být přitom plně s touto dokumentací v souladu. Jinak je tomu, pokud je ÚS podkladem pro pořizování ÚPD. Je-li např. podkladem pro změnu ÚP, nemůže být s tímto ÚP v souladu, musí však být plně v souladu s nadřazenou ÚPD, kterou jsou v tomto případě ÚRP a ZÚR. ÚS není závazná, ale zároveň nemůže být při rozhodování v území opomenuta. Od ÚS se lze odchýlit, pokud odchýlení bude přesvědčivým a věrohodným způsobem zdůvodněno.

## **PÚR § 70 SZ**

(1) **PÚR** je strategickým dokumentem, který určuje ve stanoveném období požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v celostátních, přeshraničních a mezinárodních souvislostech a určuje strategii a základní podmínky pro naplňování těchto úkolů. **PÚR** se zpracovává pro celé území státu.

(2) **PÚR** s ohledem na možnosti území koordinuje tvorbu a změny ÚRP a ZÚR, tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady a záměry na změny v území celostátního významu a stanoví úkoly zajišťující tuto koordinaci.

(3) MMR zajistí, aby ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv bylo uveřejněno sdělení o schválení **PÚR**, a její zveřejnění v Národním geoportálu územního plánování. **PÚR** je závazná pro pořizování a vydávání ÚPD dnem následujícím po dni uveřejnění sdělení podle věty první. **PÚR** není závazná pro rozhodování v území.

**KOMENTÁŘ:** PÚR řeší celé území ČR v potřebných celostátních a mezinárodních souvislostech. PÚR koordinuje jak jednotlivé resortní dokumenty mající dopad do území ČR (resortní politiky, koncepce apod.), tak i ÚRP a ZÚR (jako územně plánovací dokumentace státu a krajů a jejich prostřednictvím i územně plánovací dokumentace obcí). Stavební zákon stanovuje obsah PÚR, který se následně zpřesňuje v ÚPD. Úkolem celostátního dokumentu je promítnout do PÚR celostátní, přeshraniční a mezinárodní dokumenty, které mají územní průmět. PÚR v celostátních prioritách územního plánování v úrovni podrobnosti celostátního dokumentu konkretizuje obecně cíle a úkoly územního plánování stanovené v § 38 a § 39 SZ.

## **ÚPD**

### **Společná ustanovení § 72 SZ**

(1) **ÚPD** nesmí obsahovat podrobnosti, které náležejí svým obsahem navazující ÚPD nebo rozhodnutí.

(2) **ÚPD** a její odůvodnění obsahuje textovou část a grafickou část. Obsah a struktura ÚPD a obsah odůvodnění ÚPD jsou stanoveny v přílohách č. 6 až 9 k SZ.

(3) **ÚPD** se rozumí i změna ÚPD.

(4) Pro obsah **ÚPD vojenského újezdu** se ustanovení SZ použijí přiměřeně. Návrh ÚPD vojenského újezdu se podle SZ projednává jen v rozsahu vlivů přesahujících hranice vojenského újezdu.

### **Forma a závaznost ÚPD § 73 SZ**

(1) **ÚPD** se vydává **formou opatření obecné povahy**.

(2) **ÚPD** je závazná pro rozhodování v území a další změny v území. Drobné stavby lze realizovat pouze v souladu s ÚPD.

(3) **Nadřazená ÚPD** je závazná pro obsah **navazující ÚPD**. K části navazující ÚPD, která je v rozporu s nadřazenou ÚPD, se nepřihlíží.

(4) Je-li to účelné, **navazující ÚPD zpřesňuje** rozsah ploch a koridorů vymezených v nadřazené ÚPD.

(5) Zpřesněním podle odstavce 4 se rozumí vymezení ploch a koridorů v území zahrnutém do plochy nebo koridoru vymezeného v nadřazené ÚPD. Zpřesněním plochy nebo koridoru se upřesňuje také území, k němuž se vztahují podmínky stanovené v nadřazené ÚPD pro zpřesňovanou plochu nebo koridor.

## **ÚRP § 74 odst. 1 SZ**

(1) ÚRP zpřesňuje záměry vymezené v PÚR v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí ČR a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

**KOMENTÁŘ:** ÚRP je závazným celostátním nástroj územního plánování. ÚRP stojí v hierarchii ÚPD nejvýše. Upřesňuje cíle a úkoly územního plánování v celostátních souvislostech a vymezuje strategické záměry státu v oblasti rozvoje a ochrany území. ÚRP dále zohledňuje požadavky vyplývající

ze strategických koncepcí ČR a mezinárodních závazků. Tyto celostátní strategické požadavky a závazky by měl ÚRP promítnout do svého obsahu a vytvářet tím požadavky na jejich uplatnění i v navazujících územně plánovacích dokumentacích.

#### **ZÚR § 77 odst. 1 SZ**

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

**KOMENTÁŘ:** ZÚR zpracovávají a vydávají pro celé území kraje a pro celé území hlavního města Prahy, přičemž pro obsah pražských ZÚR se jmenované obsahové náležitosti použijí přiměřeně (pražské ZÚR řeší zejména záležitosti celoměstského významu), a to s ohledem na rozlohu území hlavního města Prahy ve srovnání s jinými kraji. ZÚR stanovují zejména koncepci rozvoje kraje, koncepci rozvoje a ochrany hodnot území, koncepci sídelní struktury, vymezují plochy a koridory nadmístního významu včetně územního systému ekologické stability a požadavky na koordinaci rozvoje obcí. ZÚR mohou v některých částech obsahovat podrobnější úpravu, zejména ve vztahu ke konkrétním záměrům krajského významu (např. spalovna, čistírna odpadních vod nadmístního významu, průmyslové zóny, krajské pozemní komunikace apod.) nebo k vybraným částem území kraje se specifickými problémy. Tyto záměry nebo části území, které budou řešeny ve větší podrobnosti, lze specifikovat samotným krajem v návrhu ZÚR a zpracovat v podrobnějším měřítku.

#### **ÚP § 80 SZ**

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

**KOMENTÁŘ:** ÚP je základním koncepčním a dlouhodobým dokumentem obce sloužící k usměrňování jejího územního rozvoje. ÚP je právně závazný dokument. ÚP není povinným koncepčním dokumentem obce. Obec pořídí a vydá ÚP pouze v případě, že o pořízení rozhodne zastupitelstvo obce, které jej po pořízení schválí a vydá. Obec tak není povinna mít schválený ÚP. ÚP vždy obsahuje základní koncepce a vymezení zastavěného území. S ohledem na hierarchickou strukturu ÚPD přebírá ÚP věcná řešení, která jsou obsažena v ÚRP, resp. ZÚR, jakožto nadřazené ÚPD a zpřesňuje je v případě, že je to účelné (např. pokud tak souhlasí dotčený orgán ve svém stanovisku nebo v případě, že existují podrobnější podklady, který daný vymezovaný záměr podrobněji rozpracovávají). Jedná se zejména o plochy a koridory celostátního a nadmístního významu.

#### **RP § 85 odst. 1 SZ**

(1) RP v řešeném území stanoví podrobné podmínky pro

- a) vymezení a využití pozemků,
- b) umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou DI a TI, a urbanistických a architektonických podmínek,
- c) umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.

**KOMENTÁŘ:** RP je ze všech druhů ÚPD nejpodrobnější. Musí být vždy v souladu s nadřazenou ÚPD. RP může mj. podrobně určit např. též využití přízemí budov (např. pro obchody, služby), stanovit polohu a orientaci staveb vzhledem k ulici nebo náměstí a jejich výšku, míru možného zastavění pozemků, odstupy staveb, tvary střech a případně i požadavky na materiálové a barevné řešení staveb a vzhled. Důvodem pro pořízení RP může být např. potřeba zajistit, aby stavby rodinných domů v nově vymezené zastavitelné ploše pro bydlení, která sousedí s již zastavěnou částí obce, vhodně a citlivě navázaly na stávající zástavbu. Vhodně nastavenými podmínkami může RP zajistit, že nové stavby zachovávají určité charakteristické rysy zástavby jako celku, měřítkovou i tvarovou jednotu, ale zároveň přitom bude projektantům jednotlivých staveb ponechána možnost navrhnout objekt, který bude jedinečný. Prostřednictvím RP lze předem zkoordinovat obsluhu řešeného území technickou a dopravní infrastrukturou. (vedení inženýrských sítí a místních či účelových komunikací, situování vjezdů na

jednotlivé pozemky apod.), zajistit vznik a uspořádání veřejných prostranství, případně vymezit pozemky pro občanské vybavení, zajistit prostupnost území pro pěší.

#### **ZÚ § 116 odst. 1 SZ**

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

#### **ZÚ – Obecná ustanovení § 117 odst. 1 SZ**

(1) Není-li vydán ÚP, pořizovatel zajistí bezodkladně v souladu s § 116 odst. 1 až 3 SZ zpracování návrhu vymezení ZÚ.

**KOMENTÁŘ:** Nemá-li obec ÚP a nehodlá-li jej pořizovat, je povinností pořizovatele zajistit v souladu se SZ zpracování návrhu vymezení zastavěného území. Vymezení ZÚ samostatným postupem je třeba chápat jako dočasné řešení, než si obec pořídí a vydá ÚP. Pořizovatelem vymezení ZÚ je úřad územního plánování obecního úřadu obce s rozšířenou působností a jedná se o činnost v přenesené působnosti. Jedná se o vymezení ZÚ z moci úřední. Návrh vymezení zastavěného území není vybranou činností, tzn., že návrh nemusí být zpracován autorizovanou osobou podle zákona č. 360/1992 Sb.

#### **ÚO o stavební uzávěře § 123 odst. 1 SZ**

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

**KOMENTÁŘ:** ÚO o stavební uzávěře je opatřením obecné povahy. Tímto opatřením se vymezí území, v němž se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost a stanoví se rozsah zákazů. ÚO o stavební uzávěře se z věcného hlediska vydává pro dva druhy případů. Za prvé se omezení nebo zákaz vydává, pokud by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění budoucího využití podle připravované ÚPD. Lze tak učinit jedině v případě, jestliže bylo rozhodnuto o pořízení ÚPD nebo o pořízení její změny. Za druhé se omezení nebo zákaz vydává v souvislosti s jiným rozhodnutím či opatřením v území, jímž se upravuje využití území. ÚO o stavební uzávěře se může vydávat na úrovni obce nebo na úrovni kraje nebo na úrovni státu.

#### **ÚO o asanaci území § 125 odst. 1 SZ**

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

**KOMENTÁŘ:** ÚO o asanaci území je opatřením obecné povahy. Tímto opatřením se řeší zejména stav na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií s podstatnými zásahy do využití území a stanovují se podmínky pro odstranění dopadů živelních pohrom a havárií a pro další využití území. ÚO o asanaci území se jako jedině může odchýlit od jinak závazné ÚPD. Kromě řešení po živelní pohromě nebo havárii může ÚO o asanaci území řešit i trvalý závadný stav. Asanaci je nutné chápat jako ozdravení, které může (ale také nemusí) být spojeno s demolicí. ÚO o asanaci území lze vydat také pro území, ve kterém jsou závadné stavby, kontaminovaná místa nebo staré ekologické zátěže, ale jen z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a ochrany životního prostředí, a to v případech prokázání veřejného zájmu nebo ohrožení života nebo zdraví osob nebo hrozby značných majetkových škod, kdy je nutné nařídit úpravy nebo odstranění staveb anebo sanaci nebo rekultivaci kontaminovaných míst nebo starých ekologických zátěží. Tyto skutečnosti je nutné prokázat a zdůvodnit v odůvodnění opatření obecné povahy.

**11. Vyjmenujte základní právní předpisy na úseku stavebního řádu. Popište soustavu stavebních úřadů a působnosti jednotlivých stavebních úřadů. Jaký je vztah stavebního zákona ke správnímu řádu a k zákonu č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů.**

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich

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

Vyhláška č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů

Vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb

Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu

Vyhláška č. 149/2024 Sb., o provedení některých ustanovení stavebního zákona

Vyhláška č. 227/2024 Sb., o rozsahu a obsahu projektové dokumentace staveb dopravní infrastruktury

Obecným zákonem pro výkon činnosti na stavebním úřadě je **správní řád, zákon č. 500/2004 Sb.**

§ 1

(1) Tento zákon upravuje postup orgánů moci výkonné, orgánů územních samosprávných celků<sup>1)</sup> a jiných orgánů, právnických a fyzických osob, pokud vykonávají působnost v oblasti veřejné správy (dále jen "správní orgán").

(2) Tento zákon nebo jeho jednotlivá ustanovení se použijí, nestanoví-li zvláštní zákon jiný postup.

(3) Tento zákon se nevztahuje na právní jednání prováděná správními orgány a na vztahy mezi orgány téhož územního samosprávného celku při výkonu samostatné působnosti.

Vztah stavebního zákona ke správnímu řádu je vztahem zvláštního právního předpisu k obecnému. Stavební úřad při vedení řízení (i jiných postupech) postupuje podle stavebního zákona, podpůrně je používán správní řád.

## § 311 – Vztah ke správnímu řádu

- (1) K přezkumu opatření obecné povahy podle správního řádu vydaného orgány obce je příslušný krajský úřad. K přezkumu opatření obecné povahy podle správního řádu vydaného orgány kraje je příslušné ministerstvo.
- (2) Územně plánovací dokumentaci nelze změnit rozhodnutím podle § 97 odst. 3 správního řádu.
- (3) Územní rozvojový plán nelze přezkoumat v přezkumném řízení podle správního řádu.

Podpůrně se stavební zákon uplatní také pro řízení u staveb vymezených v **zákoně č. 416/2009 Sb., o urychlení strategicky významné infrastruktury**.

### § 1

(1) Tento zákon zapracovává příslušné předpisy Evropské unie<sup>24)</sup> a upravuje postupy při přípravě a povolování staveb dopravní, vodní, energetické a těžební infrastruktury, infrastruktury pro ukládání oxidu uhličitýho, a infrastruktury elektronických komunikací a strategických investičních staveb, při získávání práv k pozemkům a stavbám potřebných pro uskutečnění uvedených staveb a uvádění těchto staveb do užívání s cílem urychlit jejich majetkoprávní přípravu, povolování a následný soudní přezkum správních rozhodnutí v souvislosti s těmito stavbami. Tento zákon dále upravuje v návaznosti na přímo použitelný předpis Evropské unie<sup>10)</sup> výkon státní správy a postup při povolování projektů společného zájmu.

(2) Dopravní infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumí

- a) stavby dálnic nebo silnic I. třídy nebo stavby s nimi související,
- b) stavby dráhy celostátní nebo stavby s nimi související,
- c) infrastruktura pro vodní dopravu uvedená v příloze č. 2 k tomuto zákonu,
- d) terminály železniční a silniční dopravy podle § 5e odst. 1 písm. c),
- e) další stavby dopravní infrastruktury<sup>1)</sup> nebo stavby s nimi související umístěvané v plochách nebo koridorech vymezených v územním rozvojovém plánu, nebo
- f) v územně plánovací dokumentaci vymezené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury<sup>1)</sup> nebo stavby s nimi související.

(3) Vodní infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumí

- a) stavba vodního díla<sup>11)</sup> umístěvaného v plochách a koridorech vymezených v územním rozvojovém plánu a stavby s ním související, nebo
- b) stavba vodního díla<sup>11)</sup> budovaná ve veřejném zájmu na ochranu před povodněmi, k prevenci nebo zmírnění následků sucha, jakož i k jiným účelům podle vodního zákona<sup>11)</sup> a ve veřejném zájmu, a stavby s ní související.

(4) Energetickou infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumějí stavby a zařízení elektrizační soustavy, plynárenské soustavy, soustavy zásobování tepelnou energií, stavby pro energetickou bezpečnost nebo stavby a zařízení ropovodů a produktovodů podle jiného zákona zřizované a provozované ve veřejném zájmu<sup>5)</sup>, pokud nejsou v rozporu s územním rozvojovým plánem a se zásadami územního rozvoje, dobíjecí stanice, vodíkové čerpací stanice nebo čerpací stanice na zkapalněný metan a stavby související s těmito stavbami a zařízeními. Vybranými stavbami energetické infrastruktury se rozumí



- a) stavby a zařízení přenosové soustavy,
- b) výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více,
- c) stavby a zařízení přepravní soustavy,
- d) zásobníky plynu,
- e) stavby a zařízení ropovodů a produktovodů,
- f) stavby a zařízení distribuční soustavy o napětí 110 kV včetně transformovny 110 kV,
- g) stavby a zařízení distribuční soustavy včetně transformovny související s dobíjecími stanicemi, vodíkovými čerpacími stanicemi nebo čerpacími stanicemi na zkapalněný metan,
- h) stavby a zařízení plynu o tlakové hladině 4 až 40 bar včetně souvisejících technologických objektů,
- i) stavby a zařízení rozvodných tepelných zařízení,
- j) výroby plynu o výkonu nad 1 MW připojené k plynárenské soustavě včetně těžebních plynovodů, nebo
- k) stavby pro energetickou bezpečnost.

(5) Stavbou pro energetickou bezpečnost se pro účely tohoto zákona rozumí

- a) stavba v areálu jaderného zařízení, jehož součástí je jaderný reaktor využívající štěpnou řetězovou reakci nebo jinou řetězovou jadernou reakci pro energetické účely, nebo
- b) další stavba nacházející se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení související s výstavbou, uváděním do provozu, provozem, prováděním změn nebo údržbou stavby podle písmene a), včetně

1. stavby a zařízení nezbytných pro připojení výroby elektřiny a zdrojů energie do distribuční, přenosové nebo přepravní soustavy nebo do soustavy zásobování tepelnou energií,
2. stavby a zařízení elektrizační soustavy, plynárenské soustavy nebo soustavy zásobování tepelnou energií, včetně stavby a zařízení, které jsou nezbytné za účelem bezpečného a spolehlivého provozu této soustavy,
3. jiné nezbytné stavby technické infrastruktury,
4. nezbytné stavby dopravní infrastruktury,
5. staveniště, nebo
6. stavby skladu čerstvého nebo vyhořelého jaderného paliva.

(6) Dobíjecí stanicí se pro účely tohoto zákona rozumí v souladu s přímo použitelným předpisem Evropské unie upravujícím zavádění infrastruktury pro alternativní paliva veřejně přístupná dobíjecí stanice

- a) pro lehká elektrická vozidla umístěná podél transevropské dopravní sítě podle tohoto přímo použitelného předpisu, nebo
- b) pro těžká elektrická vozidla umístěná podél transevropské dopravní sítě, na bezpečné a chráněné parkovací ploše nebo v městském uzlu podle tohoto přímo použitelného předpisu.

(7) Vodíkovou čerpací stanicí se pro účely tohoto zákona rozumí v souladu s přímo použitelným předpisem Evropské unie upravujícím zavádění infrastruktury pro alternativní paliva veřejně přístupná vodíková čerpací stanice pro silniční vozidla, která

a) je umístěna podél transevropské dopravní sítě nebo v městském uzlu podle tohoto přímo použitelného předpisu, nebo

b) rovněž umožňuje čerpání vodíku zpravidla do palivové nádrže hnacích drážních vozidel.

(8) Čerpací stanici na zkapalněný metan se pro účely tohoto zákona rozumí v souladu s přímo použitelným předpisem Evropské unie upravujícím zavádění infrastruktury pro alternativní paliva veřejně přístupná čerpací stanice na zkapalněný metan pro silniční vozidla, která je umístěna podél transevropské dopravní sítě, v městském uzlu podle tohoto přímo použitelného předpisu, nebo do 10 km dojezdové vzdálenosti od nejbližšího výjezdu ze silnice, která je součástí sítě TEN-T.

(9) Těžební infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumí stavby a zařízení, které mají sloužit otvírce, přípravě a dobývání ložisek strategického významu podle horního zákona, jakož i stavby sloužící k jejich úpravě a zušlechťování prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, dále stavby určené k jejich přepravě a úložná místa pro těžební odpad.

(10) Infrastrukturou pro ukládání oxidu uhličitého se pro účely tohoto zákona rozumí stavby a zařízení, které mají sloužit k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur<sup>25)</sup> nebo k zachytávání oxidu uhličitého, a stavby přepravní sítě určené k přepravě oxidu uhličitého na úložiště oxidu uhličitého.

(11) Infrastrukturou elektronických komunikací se pro účely tohoto zákona rozumí stavba komunikačního vedení veřejné komunikační sítě jako technické infrastruktury elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek.

(12) Přípoloží se pro účely tohoto zákona rozumí podzemní stavba infrastruktury elektronických komunikací, která se příkládá

a) ke stavbě pozemní komunikace<sup>17)</sup> nebo dráhy<sup>18)</sup>, nebo

b) k podzemní stavbě kanalizace, energetického vedení, veřejného osvětlení, produktovodu nebo vedení sítě elektronických komunikací<sup>19)</sup>.

(13) Strategickou investiční stavbou se pro účely tohoto zákona rozumí stavba pro výrobu a skladování umístěvaná v zastavitelných nebo transformačních plochách o rozloze nejméně 45 ha vymezených k tomuto účelu v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje uvedená v příloze č. 3 k tomuto zákonu a stavby s touto stavbou související.

## § 2

(1) Vztahuje-li se na řízení tento zákon, příslušný úřad v oznámení o zahájení řízení poučí účastníky o této skutečnosti.

(2) Lhůty pro podání žalob proti rozhodnutím vydaným v řízeních podle § 1 se zkracují na polovinu; to neplatí, jde-li o řízení podle stavebního zákona. O žalobách rozhodne soud ve lhůtě 90 dnů. Ustanovení předchozí věty obdobně platí i pro řízení o opravných prostředcích proti rozhodnutí soudu o žalobě.

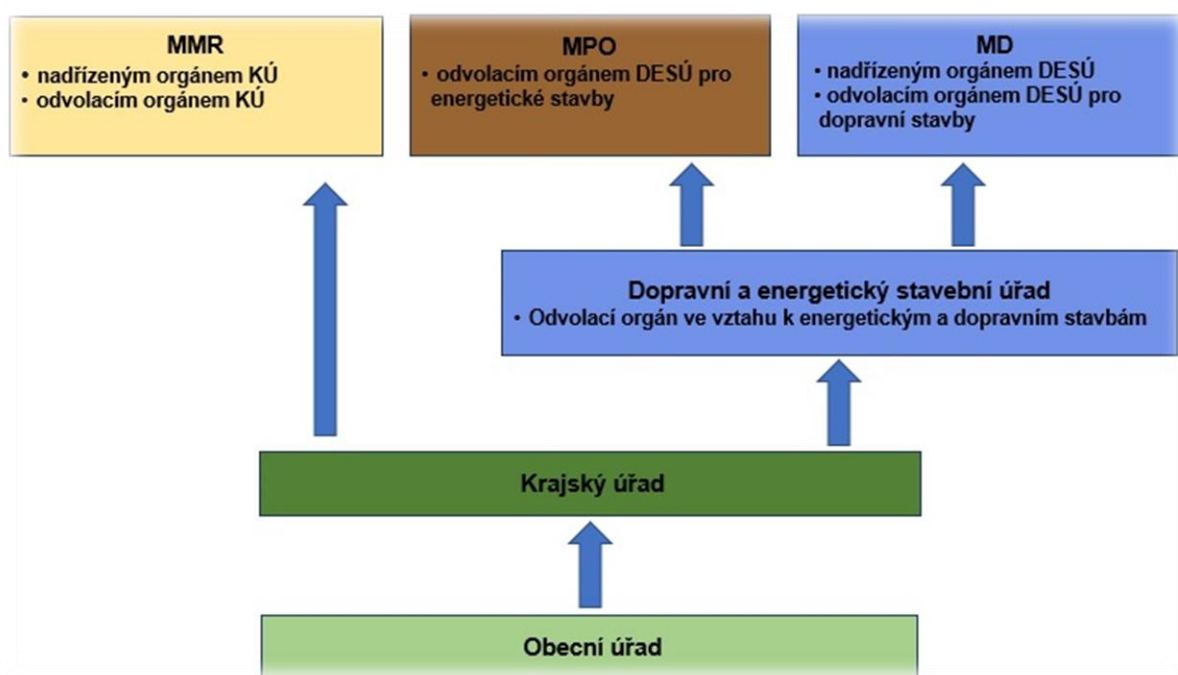
(3) Jde-li o stavbu pro energetickou bezpečnost, činí lhůty pro podání žalob proti rozhodnutím vydaným v řízeních podle § 1 jeden měsíc. Tyto žaloby nelze rozšířit o dosud nenapadené výroky nebo je rozšířit o další žalobní body po uplynutí lhůty podle věty první. O žalobách podle věty první a opravných prostředcích proti rozhodnutí soudu o nich rozhodne soud ve lhůtě 90 dnů.

(4) Návrh na přiznání odkladného účinku žaloby proti rozhodnutí vydanému v řízení podle § 1 lze podat pouze společně se žalobou. Návrh na přiznání odkladného účinku opravného

prostředku proti rozhodnutí soudu o žalobě podle předchozí věty lze podat pouze společně s opravným prostředkem. K později podanému návrhu na přiznání odkladného účinku soud nepřihlíží.

(5) Po dobu vyvlastňovacího řízení se běh lhůty platnosti rozhodnutí o povolení stavby staví.

## SOUSTAVA STAVEBNÍCH ÚŘADŮ A PŮSOBNOSTI JEDNOTLIVÝCH STAVEBNÍCH ÚŘADŮ (§30 – § 35 SZ)



### § 30 - Obecná ustanovení

(1) Působnost ve věcech stavebního řádu vykonávají stavební úřady, kterými jsou

- ministerstvo,
- Ministerstvo dopravy,
- Ministerstvo průmyslu a obchodu,
- Dopravní a energetický stavební úřad,
- krajské stavební úřady,
- obecní stavební úřady a
- jiné stavební úřady.

(2) Krajskými stavebními úřady jsou krajské úřady.

(3) Obecními stavebními úřady jsou

- obecní úřady obcí s rozšířenou působností a

- b) pověřené obecní úřady a obecní úřady, které stanoví ministerstvo prováděcím právním předpisem.
- (4) Správní obvody obecních stavebních úřadů stanoví ministerstvo prováděcím právním předpisem. Stanovení obecního stavebního úřadu nebo jeho zrušení, popřípadě změnu jeho správního obvodu, lze provést pouze k počátku kalendářního roku.
- (5) Dojde-li ke stanovení obecního stavebního úřadu nebo k jeho zrušení, popřípadě ke změně jeho správního obvodu, stanoví ministerstvo v prováděcím právním předpisu, který obecní stavební úřad dokončí neskončená správní řízení, a provede spisovou rozlukou s rušeným obecním stavebním úřadem.
- (6) Jinými stavebními úřady jsou Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra a Ministerstvo spravedlnosti.

## **§ 32 - Ministerstvo**

- (1) Ministerstvo je nadřízeným správním orgánem krajského stavebního úřadu, není-li jeho nadřízeným správním orgánem Dopravní a energetický stavební úřad.
- (2) Ministerstvo
- a) vede systém stavebně technické prevence, v němž sleduje a analyzuje závažné nebo opakující se závady nebo havárie staveb, kterým je třeba ve veřejném zájmu předcházet, a navrhuje opatření k zabránění jejich opakování,
  - b) sleduje účinnost technických předpisů pro stavby a dbá o zlepšování jejich úrovně,
  - c) navrhuje úpravy požadavků na stavby, jejich části, funkce, prvky a stavební výrobky a podává podněty k úpravě českých technických norem nebo certifikace stavebních výrobků anebo k jiným stavebně technickým opatřením,
  - d) připravuje seznam závazných českých technických norem nebo jejich částí obsahujících podrobnější technické požadavky na stavby, které určí Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví jako určené technické normy ve stavebnictví a oznámí je ve Věstníku podle jiného právního předpisu s výjimkou norem stanovených prováděcím právním předpisem územního samosprávného celku,
  - e) zajišťuje bezplatný přístup k určeným technickým normám ve stavebnictví podle jiného právního předpisu s výjimkou norem stanovených prováděcím právním předpisem územního samosprávného celku,
  - f) vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu,
  - g) vykonává kontrolu nad činností autorizovaných inspektorů.
- (3) Ministerstvo může
- a) vyhradit si zjišťování stavebně technických příčin havárií staveb nebo účast při něm, pokud se svým rozsahem nebo opakovanými důsledky ve značné míře dotýkají veřejných zájmů,
  - b) pověřit vedením systému stavebně technické prevence Ústav územního rozvoje.
- (4) Ministerstvo nevykonává působnost podle tohoto zákona v rozsahu, v jakém ji vykonává Ministerstvo dopravy nebo Ministerstvo průmyslu a obchodu.

### **§ 32a - Ministerstvo dopravy**

(1) Ministerstvo dopravy je nadřízeným správním orgánem Dopravního a energetického stavebního úřadu, není-li jeho nadřízeným správním orgánem Ministerstvo průmyslu a obchodu.

(2) Ministerstvo dopravy ve věcech staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, staveb drah a civilních leteckých staveb

- a) sleduje účinnost technických předpisů pro stavby a dbá o zlepšování jejich úrovně,
- b) navrhuje úpravy požadavků na stavby, jejich části, funkce, prvky a stavební výrobky a podává podněty k úpravě českých technických norem nebo certifikace stavebních výrobků anebo k jiným stavebně technickým opatřením,
- c) připravuje seznam závazných českých technických norem nebo jejich částí obsahujících podrobnější technické požadavky na stavby, které určí Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví jako určené technické normy ve stavebnictví a oznámí je ve Věstníku podle jiného právního předpisu s výjimkou norem stanovených prováděcím právním předpisem územního samosprávného celku,
- d) zajišťuje bezplatný přístup k určeným technickým normám ve stavebnictví podle jiného právního předpisu s výjimkou norem stanovených prováděcím právním předpisem územního samosprávného celku,
- e) vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu.

### **§ 32b - Ministerstvo průmyslu a obchodu**

(1) Ministerstvo průmyslu a obchodu je nadřízeným správním orgánem Dopravního a energetického stavebního úřadu ve věcech

- a) vyhrazených staveb uvedených v příloze č. 3 písm. d) až p) k tomuto zákonu, včetně staveb souvisejících,
- b) staveb uvedených v § 34 písm. a) bodu 3,
- c) staveb technické infrastruktury pro energetiku a elektronické komunikace.

(2) Ministerstvo průmyslu a obchodu u staveb podle odstavce 1

- a) sleduje účinnost technických předpisů pro stavby a dbá o zlepšování jejich úrovně,
- b) vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu.

### **§ 33 - Dopravní a energetický stavební úřad**

(1) Dopravní a energetický stavební úřad je nadřízeným správním orgánem krajského stavebního úřadu ve věcech staveb

- a) silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací,
- b) uvedených v § 34 písm. a) bodu 3,
- c) technické infrastruktury pro energetiku a elektronické komunikace.

(2) Dopravní a energetický stavební úřad

- a) vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech vyhrazených staveb,

b) vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech staveb souvisejících s vyhrazenými stavbami, jež by jinak byly v působnosti krajského stavebního úřadu nebo obecního stavebního úřadu,

c) vydává rámcové povolení pro stavby jaderného zařízení a stavby související, nacházející se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení, a

d) vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu.

(3) K přechodu související stavby do působnosti krajského úřadu nebo obecního stavebního úřadu se vyžaduje změna účelu užívání.

## **§ 34 - Krajský stavební úřad**

Krajský stavební úřad

a) vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech

1. záměrů EIA,

2. silnic I. třídy,

3. výroben z obnovitelných zdrojů energie neuvedených v příloze č. 3 k tomuto zákonu,

4. vodních děl na hraničních vodách,

5. čistíren odpadních vod sloužících k vypouštění odpadních vod do vod povrchových ze zdrojů znečištění o velikosti 10000 ekvivalentních obyvatel nebo více,

6. vodních nádrží s celkovým objemem nad 1000000 m<sup>3</sup> nebo s výškou vzdutí nad 10 m ode dna základové výpusti,

7. vodních děl sloužících k vypouštění odpadních vod z těžby a zpracování uranových rud a jaderných elektráren a odpadních vod s obsahem zvlášť nebezpečných závadných nebo nebezpečných závadných látek do vod povrchových a k vypouštění odpadních vod s obsahem zvlášť nebezpečné závadné látky nebo prioritní nebezpečné látky do kanalizace s výjimkou případů, kdy je instalováno zařízení s dostatečnou účinností podle jiného právního předpisu,

8. vodních děl sloužících k čerpání znečištěných podzemních vod za účelem snížení jejich znečištění a jejich následné vypouštění do těchto vod, popřípadě do vod povrchových,

9. staveb a zařízení distribuční soustavy o napětí 110 kV včetně transformovny 110 kV,

10. staveb a zařízení distribuční soustavy plynu o tlakové hladině 4 až 40 barů včetně souvisejících technologických objektů,

u kterých nevykonává působnost Dopravní a energetický stavební úřad nebo jiný stavební úřad,

b) vydává rámcové povolení pro stavby v působnosti jiného stavebního úřadu, včetně staveb souvisejících, a

c) vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu.

## **§ 34a - Obecní stavební úřad**

(1) Obecní stavební úřad

a) vykonává působnost stavebního úřadu ve věcech záměrů, u kterých nevykonává působnost Dopravní a energetický stavební úřad, krajský stavební úřad nebo jiný stavební úřad,

b) vykonává kontrolu ve věcech stavebního řádu.

(2) Působnost stavebního úřadu ve věcech záměru bytového domu, silnice II. a III. třídy, místní komunikace, veřejně přístupné účelové komunikace, technické infrastruktury, která je součástí distribuční soustavy v elektroenergetice nebo plynárenství, vodního díla, u něhož nevykonává působnost stavebního úřadu krajský stavební úřad, a souboru staveb, jehož jsou tyto záměry součástí, vykonává obecní stavební úřad obce s rozšířenou působností; § 37 odst. 3 se pro určení příslušnosti stavebního úřadu nepoužije.

### **§ 35 - Jiné stavební úřady**

(1) Ministerstvo obrany vykonává působnost stavebního úřadu pro území vojenských újezdů a u záměrů, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu<sup>5)</sup>, realizovaných Ministerstvem obrany, jím zřízenou nebo založenou právnickou osobou nebo, u staveb a záměrů, které slouží nebo mají sloužit k plnění úkolů Národního úřadu pro kybernetickou a informační bezpečnost, s výjimkou vydání rámcového povolení.

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

(3) Ministerstvo spravedlnosti vykonává působnost stavebního úřadu u záměrů staveb pro účely Vězeňské služby České republiky a jejích organizačních jednotek, s výjimkou vydání rámcového povolení.

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

**12. Rozdělení staveb podle jednotlivých příloh stavebního zákona a vazba na povolení proces. Činnosti ve výstavbě (projektová činnost, projektová dokumentace a dokumentace pro povolení záměru). Povinnosti osob při přípravě, provádění, užívání a odstraňování staveb, zařízení a terénních úprav.**

## **ROZDĚLENÍ STAVEB**

### **§ 5**

(2) Stavby jsou

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

**Příloha č. 1 – Drobné stavby**

**Příloha č. 2 – Jednoduché stavby**

**Příloha č. 3 – Vyhrazené stavby**

### **§ 196 - Lhůta pro vydání rozhodnutí**

- (1) Stavební úřad rozhodne o žádosti nejpozději do
  - a) 30 dnů ode dne zahájení řízení v případě jednoduché stavby,
  - b) 60 dnů ode dne zahájení řízení v ostatních případech.
- (2) Lhůty podle odstavce 1 může stavební úřad před jejich uplynutím usnesením prodloužit
  - a) až o 30 dnů ve zvlášť složitých případech nebo je-li nařízeno ústní jednání, nebo
  - b) až o 60 dnů v řízení s velkým počtem účastníků, nebo je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo je-li třeba doručovat do ciziny.
- (3) V usnesení o prodloužení lhůty stavební úřad uvede, z jakých důvodů nelze rozhodnout ve lhůtách podle odstavce 1 nebo 2; toto usnesení stavební úřad pouze poznamená do spisu a vyrozumí o prodloužení lhůty pouze stavebníka.
- (4) Lhůta pro vydání rozhodnutí se v případě přerušení řízení z důvodu vad žádosti přerušuje a začne znovu běžet od počátku po jejich odstranění.



Tabulka odchylek pro jednotlivé kategorie staveb:

| KATEGORIE STAVEB         | POVOLENÍ STAVEBNÍHO ÚŘADU | ZPŮSOB PROVEDENÍ                                      | STAVBYVEDOUCÍ, STAVEBNÍ DOZOR                                                                        | ZPRACOVATEL DOKUMENTACE                                          |
|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>DROBNÉ STAVBY</b>     | Nevyžadují                | Svépomocí nebo stavební podnikatel – vedení a sítě TI | Stavební dozor nebo stavbyvedoucí – vedení a sítě TI                                                 | Není stanoven                                                    |
| <b>JEDNODUCHÉ STAVBY</b> | Vyžadují                  | Svépomocí                                             | Stavební dozor nebo stavbyvedoucí - stavby pro bydlení nebo změny stavby, která je kulturní památkou | Kvalifikovaná osoba nebo projektant (např. u stavby pro bydlení) |
| <b>VYHRAZENÉ STAVBY</b>  | Vyžadují                  | Stavební podnikatel                                   | Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)                                                                   | Projektant (autorizovaná osoba)                                  |
| <b>OSTATNÍ STAVBY</b>    | Vyžadují                  | Stavební podnikatel                                   | Stavbyvedoucí (autorizovaná osoba)                                                                   | Projektant (autorizovaná osoba)                                  |

## ČINNOSTI VE VÝSTAVBĚ

### § 155

Vybrané činnosti

Vybrané činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, může vykonávat pouze fyzická osoba, která získala oprávnění k jejich výkonu podle jiného právního předpisu<sup>35)</sup>. Vybranými činnostmi jsou

- a) zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie a projektové dokumentace,
- b) odborné vedení provádění stavby nebo její změny anebo odstraňování stavby,
- c) ověřování výsledků zeměměřických činností ve výstavbě<sup>36)</sup>,
- d) výkon dozoru projektanta.

### § 156

Projektová činnost

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

(2) Dokumentaci jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až n) p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu a dokumentaci stávajícího stavu stavby (dále jen "pasport stavby") může zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb.

(3) Projektantovi se poskytují údaje z neveřejné části digitální technické mapy kraje v rozsahu nezbytném pro projektovou činnost.

## § 157

Projektová dokumentace a dokumentace pro povolení záměru

(1) Projektovou dokumentací se rozumí dokumentace pro

a) povolení stavby, zařízení nebo udržovacích prací (dále jen "dokumentace pro povolení stavby"), s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až n) p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu,

b) rámcové povolení,

c) povolení změny využití území,

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

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

(2) Dokumentací pro povolení záměru se rozumí dokumentace pro

a) povolení stavby,

b) rámcové povolení,

c) povolení změny využití území.

## **POVINNOSTI OSOB PŘI PŘÍPRAVĚ, PROVÁDĚNÍ, UŽÍVÁNÍ A ODSTRAŇOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A TERÉNNÍCH ÚPRAV.**

### § 160 - Stavebník

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

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

a) před zahájením stavby zajistit vypracování dokumentace pro provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až n) p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu,

b) před zahájením stavby opatřit souhlas orgánu státního požárního dozoru k dokumentaci pro provádění stavby, je-li vyžadován jiným právním předpisem<sup>26)</sup>,

c) oznámit stavebnímu úřadu předem termín zahájení provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy, název a sídlo stavebního podnikatele, který je bude provádět nebo odstraňovat, u stavby prováděné nebo odstraňované svépomocí jméno a příjmení

stavbyvedoucího, nebo osoby, která bude vykonávat stavební dozor, a změny v těchto skutečnostech oznámit neprodleně stavebnímu úřadu,

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

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

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

g) oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu,

h) při výstavbě, nejpozději k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí, pokud jiný právní předpis<sup>37)</sup> nestanoví jinak, opatřit průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem<sup>37)</sup>.

## **§ 161**

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

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

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

(4) Obsahové náležitosti štítku stanoví prováděcí právní předpis.

## **§ 162 - Projektant**

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

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

(2) Projektant je povinen zpracovat

a) územně plánovací dokumentaci a územní studii v souladu s právními předpisy,

b) projektovou dokumentaci v souladu s právními předpisy; statické a jiné výpočty musí být vypracovány tak, aby byly přezkoumatelné.

(3) Není-li projektant způsobilý některou část projektové dokumentace zpracovat sám, je povinen k jejímu zpracování přizvat osobu s oprávněním pro příslušný obor nebo specializaci, která odpovídá za jí zpracovaný návrh.

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

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

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

## **§ 163 - Zhotovitel**

(1) Zhotovitel je povinen

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

b) zajistit vytyčení prostorové polohy stavby v souladu s ověřenou dokumentací pro povolení záměru a dokumentací pro provádění stavby,

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

d) zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy dodržení požadavků na výstavbu, popřípadě technických předpisů a technických norem, které souvisí s vlastním prováděním nebo odstraňováním stavby, zařízení nebo terénní úpravy,

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

f) zajistit při provádění nebo odstraňování stavby, zařízení nebo terénní úpravy provedení a vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy.

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

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

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

c) zajistit, aby práce na stavbě, jejím odstranění nebo terénní úpravě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění<sup>39</sup>), vykonávaly pouze osoby, které jsou držiteli takového oprávnění,

d) vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

## **§ 164 - Stavbyvedoucí**

(1) Stavbyvedoucí je povinen

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

(2) Stavbyvedoucí je dále povinen působit k odstranění závad vzniklých při provádění nebo odstraňování stavby nebo terénní úpravy a neprodleně oznámit stavebnímu úřadu závady, které se nepodařilo odstranit při vedení stavby, vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby, spolupracovat s osobou vykonávající technický dozor stavebníka nebo dozor projektanta, pokud jsou určeny, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci<sup>40)</sup>, působí-li na staveništi.

## **§ 165 - Stavební dozor**

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

(2) Osoba vykonávající stavební dozor zajistí spolu se stavebníkem

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

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

**13. Základní zásady vstupu dotčených orgánů do řízení vedených podle stavebního zákona (žádost o vydání vyjádření a závazného stanoviska, proces vydávání, přezkum). Vyjádření vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury (žádost o jejich vydání, lhůty, nezbytnost jejich doložení).**

## **VYJÁDŘENÍ A ZÁVAZNÉ STANOVISKO DOTČENÉHO ORGÁNU**

### **§ 175 - Vyjádření**

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

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

### **§ 176 - Koordinované vyjádření a koordinované závazné stanovisko**

(1) Je-li dotčeným orgánem podle jiného právního předpisu tentýž orgán veřejné správy, vydá namísto jednotlivých vyjádření koordinované vyjádření a namísto jednotlivých závazných stanovisek koordinované závazné stanovisko. Ustanovení správního řádu o společném řízení a ustanovení o řešení rozporů se použijí přiměřeně.

(2) Koordinované vyjádření nebo koordinované závazné stanovisko zahrnuje požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které orgán veřejné správy hájí podle jiných právních předpisů.

(3) Koordinované závazné stanovisko nezahrnuje

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

b) jednotné environmentální stanovisko podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku, vydává-li se současně jako závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

(4) V závěru koordinovaného vyjádření nebo koordinovaného závazného stanoviska orgán veřejné správy souhrnně uvede, zda je záměr z hlediska všech jím chráněných veřejných zájmů přípustný. Ustanovení § 175 odst. 2 se použije obdobně.

(5) Koordinované závazné stanovisko je platné 5 let ode dne jeho vydání. Zahrnuje-li koordinované závazné stanovisko jednotné environmentální závazné stanovisko, použijí se ustanovení o platnosti jednotného environmentálního závazného stanoviska podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku pro koordinované závazné stanovisko obdobně.

## **§ 177 - Žádost**

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

(2) Nemá-li žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko stanovené náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, vyzve dotčený orgán žadatele k jejich odstranění nejpozději do 10 dnů od jejího podání, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků žádosti.

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

## **§ 178 - Lhůta pro vydání**

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

(2) Lhůtu podle odstavce 1 může dotčený orgán prodloužit až o 30 dnů, jestliže je zapotřebí nařídit ohledání na místě nebo jde-li o zvlášť složitý případ. Lhůtu podle odstavce 1 může dotčený orgán prodloužit také z důvodu, pro který lze prodloužit lhůtu pro vydání jednotného environmentálního stanoviska podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku, jde-li o koordinované závazné stanovisko, které zahrnuje jednotné environmentální stanovisko. O prodloužení lhůty vydá dotčený orgán usnesení, které se pouze poznamená do spisu.

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

(4) Ustanovení odstavce 3 se nepoužije na

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

b) jednotné environmentální stanovisko vydané podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku namísto závazného stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nebo správního úkonu orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny, kterým se

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

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

3. uděluje souhlas k činnostem v ptačích oblastech,

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

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

### **§ 179 - Nové vyjádření a závazné stanovisko dotčeného orgánu**

(1) Nebyly-li v případě uvedeném v § 178 odst. 3 splněny předpoklady pro vydání souhlasného vyjádření nebo závazného stanoviska bez podmínek, vydá nadřízený správní orgán nové vyjádření nebo závazné stanovisko, kterým se vyjádření nebo závazné stanovisko ruší.

(2) Nové vyjádření nebo závazné stanovisko lze vydat do 6 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí, pro které bylo vyjádření nebo závazné stanovisko podkladem.

### **§ 179a - Přezkum závazného stanoviska v přezkumném řízení**

Zahájit přezkumné řízení, jehož předmětem je závazné stanovisko sloužící jako podklad pro řízení podle tohoto zákona, lze do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí, jehož bylo závazné stanovisko podkladem. Závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po uplynutí 9 měsíců od právní moci rozhodnutí, jehož bylo závazné stanovisko podkladem.

### **§ 18 Součinnost orgánů veřejné správy**

(1) Orgány územního plánování a stavební úřady postupují při výkonu své působnosti ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle jiných právních předpisů.

(2) Stavební úřad projednává s dotčenými orgány jimi vydaná vyjádření a závazná stanoviska. Za účelem projednání vyjádření a závazných stanovisek nebo odstranění rozporů může stavební úřad svolat společné jednání s dotčenými orgány. Společné jednání je neveřejné a o jeho průběhu a závěrech se sepisuje protokol. Stavební úřad oznámí dotčeným orgánům jeho konání nejméně 5 dnů předem. Je-li to účelné, přizve stavební úřad ke společnému jednání stavebníka a ostatní účastníky řízení. V takovém případě nařídí stavební úřad společné jednání jako ústní jednání.

(3) Nedojde-li postupem podle odstavce 2 k odstranění rozporu mezi stavebním úřadem a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, postupuje se podle správního řádu.

(4) Stanoví-li dotčené orgány ve svém vyjádření nebo závazném stanovisku podmínky, které se staly součástí rozhodnutí stavebního úřadu, kontrolují v součinnosti se stavebním úřadem jejich dodržování.

## **VYJÁDŘENÍ VLASTNÍKA VEŘEJNÉ DOPRAVNÍ NEBO TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **§ 180 Žádost**

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



- (2) Žádost o vyjádření **lze podat** prostřednictvím portálu stavebníka, pokud má vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury zřízenou datovou schránku nebo přístup k datovému rozhraní portálu stavebníka.
- (3) Součástí žádosti je vždy dokumentace pro povolení záměru.

#### **§ 181 Lhůta a způsob doručení**

- (1) Vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury vydá vyjádření k záměru do 30 dnů, ve zvlášť složitých případech do 60 dnů ode dne doručení úplné žádosti.
- (2) Má se za to, že žádost podaná prostřednictvím portálu stavebníka je vlastníkově veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, který má zřízen přístup k datovému rozhraní portálu stavebníka, doručena okamžikem jejího odeslání.
- (3) Vlastník veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, který má zřízen přístup k datovému rozhraní portálu stavebníka, doručí své vyjádření jeho vložím do evidence stavebních postupů. Vyjádření je doručeno okamžikem jeho vložení do evidence stavebních postupů.
- (4) Za vlastníka veřejné dopravní nebo technické infrastruktury činí úkony její správce nebo provozovatel v rozsahu, v jakém plní editační povinnost správce technické infrastruktury podle seznamu editorů digitálních technických map krajů vedeného na základě zákona o zeměměřictví.

#### **14. Průběh řízení o povolení stavby (žádost, přílohy, dokumentace, vymezení účastníků řízení, způsoby doručování, uplatňování závazných stanovisek, námitek a připomínek).**

#### **§ 184 - Žádost**

- (1) Žádost o povolení záměru obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu
  - a) základní údaje o záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění,
  - b) identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit,
  - c) dobu trvání u dočasné stavby a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění.
- (2) Součástí žádosti je
  - a) dokumentace pro povolení záměru,
  - b) plánovací smlouva, je-li uzavřena,
  - c) souhlas vlastníka,
  - d) souhlas účastníků řízení se záměrem, pokud stavebník žádá o vydání povolení ve zrychleném řízení,

- e) vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, nebo náležitosti žádosti podle § 177, není-li vyjádření nebo závazné stanovisko součástí žádosti,
  - f) vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury uvedených v digitální technické mapě,
  - g) závěr zjišťovacího řízení, že záměr nepodléhá posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li vydán,
  - h) specifikace výjimky z obecných požadavků na výstavbu požadované k realizaci záměru a její odůvodnění a vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu, který hájí zájmy podle jiných právních předpisů, kterých se výjimka z obecných požadavků týká,
  - i) další podklad vyžadovaný jinými právními předpisy.
- (3) Není-li součástí žádosti vyjádření nebo závazné stanovisko vyžadované tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, stavební úřad si je vyžádá u dotčeného orgánu; to neplatí pro závazné stanovisko k ověření změn záměru podle § 9a odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.
- (4) Vyžádáním podle odstavce 3 se běh lhůty pro vydání rozhodnutí staví do doby vydání vyjádření nebo závazného stanoviska, nejpozději však do dne, kdy nastane skutečnost podle § 178 odst. 3.

## **§ 156 - Projektová činnost**

- (1) Územně plánovací dokumentace, územní studie a projektová dokumentace musí být zpracovány projektantem.
- (2) Dokumentaci jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až p) a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu a dokumentaci stávajícího stavu stavby (dále jen "pasport stavby") může zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb.
- (3) Projektantovi se poskytují údaje z neveřejné části digitální technické mapy kraje v rozsahu nezbytném pro projektovou činnost.

## **§ 157 - Projektová dokumentace a dokumentace pro povolení záměru**

- (1) Projektovou dokumentací se rozumí dokumentace pro
- a) povolení stavby, zařízení nebo udržovacích prací (dále jen "dokumentace pro povolení stavby"), s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až **p)** a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu,
  - b) rámcové povolení,
  - c) povolení změny využití území,
  - d) provádění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až **p)** a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu,
  - e) odstranění stavby, s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. c) a e) až **p)** a odstavci 2 přílohy č. 2 k tomuto zákonu.

(2) Dokumentací pro povolení záměru se rozumí dokumentace pro

- a) povolení stavby,
- b) rámcové povolení,
- c) povolení změny využití území.

### § 329 - Přejídné ustanovení k dokumentacím a projektovým dokumentacím

K žádosti o **povolení stavby** nebo o **rámcové povolení** podané do 30. 6. 2027 lze namísto PD zpracované podle tohoto zákona předložit i dokumentaci podle dosavadních právních předpisů, jde-li o

- PD/D pro ohlášení stavby
- DUR doplněnou o architektonicko-stavební řešení a stavebně konstrukční řešení zpracované podle prováděcího právního předpisu k tomuto zákonu
- DUR o umístění souboru staveb v areálu jaderného zařízení
- PD pro vydání stavebního povolení nebo D pro vydání společného povolení
- D pro vydání společného povolení, kterým se umísťuje a povoluje stavba dopravní infrastruktury podle liniového zákona, zpracovanou v omezeném rozsahu
- K žádosti o **povolení změny využití území** podané do 30. 6. 2027 lze namísto PD zpracované podle tohoto zákona také předložit dokumentaci pro vydání rozhodnutí o změně využití území zpracovanou podle dosavadních právních předpisů
- Bude-li **provádění stavby** zahájeno do 30. 6. 2027, lze jako dokumentaci pro provádění stavby podle tohoto zákona použít dokumentaci pro provádění stavby zpracovanou podle dosavadních právních předpisů
- K žádosti o povolení **odstranění stavby** podané do 30. 6. 2027 lze namísto PD zpracované podle tohoto zákona předložit také dokumentaci bouracích prací zpracovanou podle dosavadních právních předpisů

### § 187 - Souhlas vlastníka

(1) Je-li stavebník vlastníkem pozemku nebo stavby, na nichž má být záměr uskutečněn, nebo je-li oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, ověří stavební úřad tuto skutečnost v katastru nemovitostí. Vlastnické právo ke stavbě, která není předmětem evidence v katastru nemovitostí, doloží stavebník čestným prohlášením.

(2) Není-li stavebník vlastníkem pozemku, na němž má být záměr uskutečněn, a není-li ani oprávněn k realizaci záměru z práva stavby nebo ze služebnosti, dokládá stavebník souhlas vlastníka pozemku, který je zapsán v katastru nemovitostí ke dni podání žádosti. To platí obdobně i v případě, že stavebník není vlastníkem stavby, která není součástí pozemku. Souhlas vlastníka pozemku nebo stavby nelze vzít zpět po podání žádosti o povolení záměru. Dojde-li po podání žádosti k podstatné změně záměru, lze záměr povolit jen doloží-li stavebník souhlas vlastníka pozemku nebo stavby s upraveným záměrem.

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

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

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

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

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

## **§ 182 - Účastníci řízení**

Účastníky řízení jsou

a) stavebník,

b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn,

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno,

e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon.

## **§ 172 - Způsob a forma podání a žádosti**

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

(2) Žádost nebo návrh podle této části se podává na stanoveném formuláři elektronicky prostřednictvím portálu stavebníka nebo v listinné podobě. Formulář žádosti a formulář návrhu stanoví prováděcí právní předpis.

(3) Na elektronický dokument vedený v evidenci elektronických dokumentací nebo v evidenci řízení a jiných postupů stavebních úřadů a dotčených orgánů (dále jen „evidence stavebních postupů“) může žadatel v žádosti odkázat namísto jeho přiložení k žádosti jako její součást.

(4) Nejpozději s podáním žádosti vloží stavebník projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací. Dokumentaci pro povolení záměru, která nemusí být zpracovaná projektantem, vloží do evidence elektronických dokumentací stavební úřad, neučiní-li tak spolu s podáním žádosti stavebník.

## **§ 173 - Evidence a doručování**

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

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

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

### **§ 185 - Vady žádosti**

- (1) Při výzvě k odstranění vad žádosti postupuje stavební úřad tak, aby mohly být všechny vady odstraněny najednou, je-li to možné.
- (2) Stavební úřad vyzve stavebníka k doplnění žádosti a odstranění vad žádosti nejpozději do 10 dnů od zahájení řízení a řízení usnesením přeruší; usnesení se doručuje pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat.
- (3) Stavební úřad žádost neprojedná a usnesením ji odloží,
  - a) není-li součástí žádosti dokumentace pro povolení záměru,
  - b) není-li projektová dokumentace nebo její část zpracována projektantem, nebo
  - c) nevloží-li stavebník projektovou dokumentaci nebo dokumentaci pro povolení záměru do evidence elektronických dokumentací.
- (4) Usnesení o odložení žádosti se oznamuje pouze stavebníkovi.

### **§ 188 - Vyrozumění o zahájení řízení**

- (1) Bezodkladně, nejpozději do 7 dnů od zahájení řízení doručení bezvadné žádosti nebo od odstranění vad žádosti vyrozumí stavební úřad účastníky řízení, dotčené orgány a hlavního projektanta o zahájení řízení. Ve vyrozumění uvede, jakým způsobem se mohou účastníci řízení se záměrem seznámit a zda, popřípadě kdy bude ve věci nařízeno ústní jednání anebo veřejné ústní jednání, a zda bude ústní jednání spojeno s ohledáním na místě.
- (2) Vyrozumění o zahájení řízení obsahuje také poučení o podmínkách pro uplatňování námitek účastníků řízení, popřípadě připomínek veřejnosti.
- (3) Účastníci řízení podle § 182 písm. d) se ve vyrozumění o zahájení řízení s velkým počtem účastníků a v dalších písemnostech v řízení identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí.
- (4) V řízení s velkým počtem účastníků se vyrozumění o zahájení řízení doručuje účastníkům řízení podle § 182 písm. a), b) a c) jednotlivě. Ostatní písemnosti se doručují jednotlivě pouze žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům; ostatním účastníkům řízení se doručují veřejnou vyhláškou, o čemž se tito účastníci poučí ve vyrozumění o zahájení řízení. Při doručování do ciziny se písemnost doručuje na adresu uvedenou v katastru nemovitostí a za den doručení se považuje třicátý den od předání písemnosti k poštovní přepravě.
- (5) U záměru zasahujícího do území několika obcí se vyrozumění o zahájení řízení a další úkony v řízení oznamují rovněž vyvěšením na úředních deskách všech těchto obcí.

### **§ 189 - Ústní jednání**

- (1) Nařídí-li stavební úřad ústní jednání, vyrozumí účastníky řízení a dotčené orgány o termínu jeho konání nejméně 15 dnů předem. Nebude-li nařízeno ústní jednání, stavební úřad

ve vyrozumění o zahájení řízení určí lhůtu, která nesmí být kratší než 15 dnů, do kdy mohou účastníci řízení podat námitky.

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

## **§ 190 - Námitky účastníků řízení**

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

(2) Účastníci řízení mohou uplatňovat námitky směřující k hájení jejich procesních práv; další námitky pouze v rozsahu uvedeném v odstavci 3. K námitkám, které přesahují rozsah odstavce 3, stavební úřad nepřihlíží. Stavební úřad dále nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s uzavřenou plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník řízení.

(3) Obec jako účastník řízení může uplatňovat námitky pouze v rozsahu své samostatné působnosti. Účastník řízení podle § 182 písm. c) a d) může uplatňovat námitky pouze v rozsahu možného přímého dotčení svých práv. Účastník řízení podle § 182 písm. e) může uplatňovat námitky pouze v rozsahu, v jakém se projednáváný záměr dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem, který zakládá jeho účastenství v řízení podle tohoto zákona. Účastník řízení je povinen v námitce uvést důvody podání námitky.

(4) Shledá-li stavební úřad námitku důvodnou, umožní stavebníkovi se k ní vyjádřit, k čemuž mu poskytne přiměřenou lhůtu. Výzvu k vyjádření stavebníka může stavební úřad spojit s jiným úkonem v řízení.

## **§ 191 - Námitky o existenci nebo rozsahu věcných práv**

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

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

(3) Nebylo-li ve stanovené lhůtě zahájeno soudní řízení, návrh byl soudem odmítnut nebo bylo řízení zastaveno, stavební úřad k námitce nepřihlíží.

## **§ 192 - Připomínky veřejnosti**

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

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

(3) Vyhodnocení připomínek veřejnosti se uvede jako součást odůvodnění rozhodnutí o povolení záměru.

## **§ 193 - Posuzování záměru**

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

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

(2) Při posuzování souladu záměru s požadavky jiných právních předpisů vychází stavební úřad z vyjádření nebo závazného stanoviska dotčeného orgánu nebo z výsledků řešení rozporů. Na vyžádání stavebního úřadu vydá dotčený orgán do 5 dnů sdělení k návrhům, námitkám, vyjádřením nebo návrhům důkazů účastníků řízení, které se týkají jím chráněného veřejného zájmu.

## **§ 196 - Lhůta pro vydání rozhodnutí**

(1) Stavební úřad rozhodne o žádosti nejpozději do

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

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

- a) až o 30 dnů ve zvláště složitých případech nebo je-li nařízeno ústní jednání, nebo
- b) až o 60 dnů v řízení s velkým počtem účastníků, nebo je-li třeba doručovat veřejnou vyhláškou osobám, jimž se prokazatelně nedaří doručovat, nebo je-li třeba doručovat do ciziny.

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

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

### **§ 212 - Zrychlené řízení**

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

- a) obec, na jejímž území má být stavba nebo zařízení uskutečněna, má vydán územní plán,
- b) nejde o záměr EIA,
- c) nejde o záměr vyžadující povolení výjimky nebo stanovení odchýlného postupu podle zákona o ochraně přírody a krajiny,
- d) stavba splňuje požadavky uvedené v § 193 a
- e) stavebník doložil souhlasy všech účastníků řízení se záměrem, vyznačené na situačním výkresu dokumentace.

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

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

## **15. Průběh řízení o vydání rámcového povolení. Jaký další postup vydání povolení stavby následně po vydání rámcového povolení.**

### **§ 221 - Obecná ustanovení**

(1) Stavební úřad vydá na žádost stavebníka rámcové povolení

- a) v případě staveb jaderného zařízení a staveb souvisejících, nacházejících se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení, nebo
- b) u záměrů v působnosti jiného stavebního úřadu.

(2) Není-li stanoveno jinak, použijí se pro řízení o vydání rámcového povolení ustanovení této hlavy s výjimkou ustanovení dílů 3, 6 a 8 a ustanovení hlavy I, II, IV a V této části. Při posuzování záměru se ochrana veřejných zájmů uplatní pouze v rozsahu rámcového povolení.

(3) Rámcové povolení neumožňuje provedení záměru. Požadavky tohoto zákona související s provedením a provozem záměru se pro rámcové povolení nepoužijí. Provedení záměru se povolí povolením záměru, které lze vydat jen za podmínek a v souladu s rámcovým povolením stavebního úřadu. Jiný stavební úřad může povolit stavbu pouze na základě rámcového povolení vydaného krajským úřadem. Stavby podle odstavce 1 písm. a) může Dopravní a energetický stavební úřad povolit i bez předchozího rámcového povolení. Rámcové povolení pro záměry na území vojenských újezdů se nevydává.



(4) Účastníky řízení o povolení záměru, pro který bylo vydáno rámcové povolení, a který slouží nebo má sloužit k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebo pro účely Vězeňské služby České republiky a jejích organizačních složek, jsou osoby uvedené v § 182 odst. 1 písm. a), c) a d).

(5) Záměry, které se nacházejí v areálech dokončených staveb a nepřekračují stávající prostorové parametry, zejména výškovou hladinu stávajících staveb nebo odstupové vzdálenosti od hranic pozemků a sousedních staveb, lze povolit i bez předchozího rámcového povolení. Účastníky řízení o povolení záměru pro záměry podle věty první jsou osoby uvedené v § 182 odst. 1 písm. a), c) a d).

(6) Na stanovení doby platnosti rámcového povolení se použije přiměřeně § 198. Platnost rámcového povolení nezaniká, pokud je v době jeho platnosti vydáno povolení záměru.

## **§ 222 - Rozsah povolení**

(1) Rámcovým povolením stavební úřad pouze vymezí stavební pozemek a v jeho rámci stanoví skladbu, druh a účel staveb a rámcové podmínky pro jejich umístění v maximálních nebo minimálních prostorových parametrech, zejména vnější půdorysné a výškové ohrazení, odstupové vzdálenosti staveb od hranic pozemků a sousedních staveb a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a limitní hodnoty pro vstupy a výstupy.

(2) Rámcovým povolením pro záměry v působnosti jiného stavebního úřadu, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nenachází se v areálech dokončených staveb, stavební úřad pouze vymezí stavební pozemek a stanoví účel staveb.

## **§ 223 - Obsah rámcového povolení**

(1) Rámcové povolení pro stavby jaderného zařízení a stavby související, nacházející se uvnitř i vně areálu jaderného zařízení, a pro záměry v působnosti jiného stavebního úřadu ve výrokové části obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu

- a) vymezení areálu jako stavebního pozemku,
- b) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, na nichž se soubor staveb umísťuje,
- c) stanovení skladby, druhu a účelu staveb,
- d) stanovení minimálních odstupových vzdáleností staveb umísťovaných od hranice areálu, popřípadě od sousedních staveb mimo areál,
- e) vymezení maximální výměry zastavěných ploch pro umístění staveb v areálu jaderného zařízení a maximálního výškového omezení staveb uvnitř areálu jaderného zařízení,
- f) stanovení rámcových podmínek napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu, zejména míst napojení a kapacit, limitních požadavků na vstupy a výstupy nezbytné pro realizaci a provoz areálu, a to kapacitních a časových maxim povolených vstupů, například vody, energie a skladovaného paliva, a kapacitních a časových maxim povolených výstupů, například odpadních vod, odpadů, emisí a imisí,
- g) vymezení území dotčeného vlivy stavby,
- h) podle potřeby stanovení dalších podmínek pro projektovou přípravu stavby,
- i) u dočasných staveb stanovení lhůty pro jejich odstranění.

(2) U záměrů v působnosti jiného stavebního úřadu, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, obsahuje rámcové povolení ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu

- a) vymezení stavebního pozemku,
- b) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí,
- c) stanovení účelu staveb.

**16. Nestavební záměry – změna využití území, dělení nebo scelování pozemků, stanovení ochranného pásma; jejich charakteristika; proces rozhodování o nich.**

## **ZMĚNA VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

### **§ 213 - Změny vyžadující povolení**

Povolení změny využití území vyžadují

- a) terénní úprava,
- b) stanovení prostoru pro dobývání ložisek nerostů, pro která se nestanoví dobývací prostor podle horního zákona,
- c) odstavná, manipulační, prodejní, skladová nebo výstavní plocha,
- d) pohřebiště,
- e) změna druhu pozemku<sup>48)</sup>, nebo způsobu využití pozemku<sup>49)</sup>, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami,
- f) úprava pozemku, která má vliv na schopnost vsakování vody.

### **§ 214 - Změny nevyžadující povolení**

(1) Povolení změny využití území nevyžadují

- a) terénní úprava do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m<sup>2</sup> na pozemku, který nemá společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím,
- b) odstavná, manipulační, prodejní, skladová nebo výstavní plocha do 300 m<sup>2</sup>, která neslouží pro skladování hořlavých látek nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí, nebo se zvláště nebezpečnými a nebezpečnými látkami podle vodního zákona,
- c) změna druhu pozemku<sup>48)</sup> nebo způsobu využití pozemků<sup>49)</sup> o výměře do 300 m<sup>2</sup>,
- d) terénní úprava v přirozeném korytu vodního toku a na pozemcích sousedících s ním, kterou se podstatně nemění přirozené koryto vodního toku, pokud se neprovádí ve stanoveném záplavovém území,

e) úprava pozemku, která má vliv na schopnost vsakování vody, provedená na pozemku stavby pro bydlení nebo rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, není v rozporu s územně plánovací dokumentací a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím provedení bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku stavby pro bydlení nebo rodinnou rekreaci,

f) plocha určená k ničení výbušnin, pokud není stavbou.

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

a) území, pro které je vydán plán území s archeologickými nálezy,

b) záměry EIA,

c) záměr ve zvláště chráněném území, evropsky významné lokalitě nebo ptačí oblasti,

d) záměr v chráněném ložiskovém území.

## **§ 215 - Povolení změny využití území**

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

(2) Povolení změny využití území obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 197 odst. 1 a 2 také

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

b) plošné vymezení a určení nového využití území.

(3) Povolení změny využití území lze vydat jako první úkon stavebního úřadu v řízení. Ustanovení § 212 se použije obdobně.

## **DĚLENÍ NEBO SCELENÍ POZEMKŮ**

### **§ 216 - Podmínky**

(1) Povolení dělení nebo scelení pozemků může stavební úřad vydat pouze na základě žádosti podané vlastníky všech dotčených pozemků, které mají být předmětem povolení nebo alespoň jedním z vlastníků s doložením souhlasu ostatních vlastníků dotčených pozemků. Ustanovení § 187 se na souhlas vlastníků dotčených pozemků použije obdobně. V případě veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření lze povolení dělení nebo scelení pozemků vydat i na základě žádosti stavebníka; v takovém případě se vždy nařídí veřejné ústní jednání.

(2) K žádosti o povolení dělení nebo scelení pozemků se namísto projektové dokumentace přikládá celková situace v měřítku katastrální mapy, včetně parcelních čísel, se zakreslením požadovaného dělení nebo scelení pozemků s vyznačením přímého přístupu z veřejné komunikace ke všem pozemkům, nebo přes pozemek nebo stavbu stejného vlastníka, anebo na základě jiného věcného práva k cizímu pozemku nebo stavbě.

(3) Vydání povolení dělení nebo scelení pozemků je prvním úkonem stavebního úřadu v řízení, pokud jsou podmínky pro dělení nebo scelení pozemků dány územním plánem, regulačním

plánem nebo rozhodnutím podle jiného právního předpisu. Povolení dělení nebo scelování pozemků se nevydává, pokud je dělení nebo scelování schváleno pozemkovými úpravami.

(4) K žádosti o dělení nebo scelení pozemků pro stavby dálnic, silnic I. třídy, drah, leteckých staveb a staveb s nimi souvisejících se nedokládá dopravní napojení na veřejně přístupnou komunikaci. V rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro stavby dálnic, silnic I. třídy, drah, leteckých staveb a staveb s nimi souvisejících stanoví stavební úřad podmínku zřízení napojení nově vzniklých pozemků na veřejně přístupnou komunikaci.

## **§ 217 - Povolení dělení nebo scelování pozemků**

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

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

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

a) katastrální území, parcelní čísla a druh pozemků podle katastru nemovitostí, jichž se dělení nebo scelení týká,

b) určení nových hranic pozemků s vyznačením přístupu z veřejně přístupné pozemní komunikace ke každému pozemku.

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

## **STANOVENÍ OCHRANNÉHO PÁSMO**

### **§ 218 - Podmínky**

(1) K ochraně stavby nebo zařízení před negativními účinky okolí nebo k ochraně okolí stavby nebo zařízení před negativními účinky stavby nebo zařízení může stavební úřad stanovit ochranné pásmo rozhodnutím nebo opatřením obecné povahy, týká-li se ochranné pásmo blíže neurčeného okruhu osob.

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

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

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

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

negativními účinky staveb nebo zařízení na okolí nebo z důvodu ochrany staveb nebo zařízení před negativními vlivy okolí.

### **§ 219 - Návrh opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma**

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

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

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

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

### **§ 220 - Opatření obecné povahy nebo rozhodnutí o stanovení ochranného pásma**

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

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

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

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

d) dobu platnosti opatření obecné povahy nebo rozhodnutí, pokud je možno ji předem stanovit,

e) grafickou přílohu obsahující celkovou situaci v měřítku katastrální mapy s vyznačením hranic ochranného pásma a chráněných staveb, zařízení a pozemků; u ochranných pásem liniových staveb delších než 1000 m a staveb zvláště rozsáhlých se doplní uvedené údaje na mapovém podkladě v měřítku 1 : 10000 až 1 : 50000.

(2) Opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma nabývá účinnosti nejdříve dnem právní moci kolaudačního rozhodnutí, jde-li o stavbu, která jej vyžaduje. U stavby, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, nebo v případě zařízení stanoví den nabytí účinnosti opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma stavební úřad.

(3) Zřizuje-li se ochranné pásmo k povolené stavbě nebo zařízení, je povolení vykonatelné nejdříve dnem vydání opatření obecné povahy o ochranném pásmu této stavby.

(4) Nestanoví-li stavební úřad dobu platnosti opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma, platí po dobu trvání stavby nebo zařízení.

(5) Ustanovení odstavců 2 až 4 se na rozhodnutí o stanovení ochranného pásma použijí obdobně.

(6) Opatření obecné povahy o stanovení ochranného pásma lze změnit nebo zrušit na podnět toho, komu z něj vyplývá ochrana nebo povinnost, nebo vyžaduje-li to veřejný zájem;

rozhodnutí o stanovení ochranného pásma lze změnit nebo zrušit na žádost toho, komu z něj vyplývá ochrana nebo povinnost, nebo z moci úřední, vyžaduje-li to veřejný zájem. Z opatření obecné povahy nebo rozhodnutí o stanovení ochranného pásma může stavební úřad na žádost toho, komu z něj vyplývá povinnost, povolit časově omezenou výjimku za účelem uskutečnění jednorázové činnosti, pokud tato činnost není v rozporu s účelem ochranného pásma.

### **Proces řízení u nestavebních záměrů**

Řízení o nestavebních záměrech probíhá stejně jako řízení o povolení stavby nebo zařízení.

*Viz.: podklady pro odpovědi k okruhu č. 4 – Průběh řízení o povolení stavby*

## **17. Průběh kolaudačního řízení (žádost, přílohy, dokumentace, vymezení účastníků řízení, způsoby doručování).**

### **§ 230 - Kolaudace**

(1) Stavbu, která vyžaduje povolení, lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí a jen k účelu vymezenému v tomto rozhodnutí.

(2) Kolaudační rozhodnutí nevyžadují jednoduché stavby s výjimkou staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) až c) a odstavci 2 písm. d) přílohy č. 2 k tomuto zákonu.

(3) Stavbu, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí, lze užívat ihned po dokončení, a to pouze v souladu s účelem vymezeným v povolení stavby. Dokončení stavby je stavebník povinen neprodleně oznámit stavebnímu úřadu. V oznámení stavebník uvede

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

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

(4) Drobnou stavbu lze užívat jen k účelu, ke kterému je určena svým charakterem.

(5) Vznikla-li stavba, která nevyžaduje kolaudační rozhodnutí a která musí být podle jiného právního předpisu označena číslem, stavební úřad po oznámení dokončení stavby podle odstavce 3 vyzve příslušnou obec k přidělení čísla.

### **§ 231 - Účastníci řízení**

Účastníky kolaudačního řízení jsou stavebník a vlastník stavby.

### **§ 232 - Žádost**

(1) Žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu identifikační číslo stavby, předpokládaný termín dokončení stavby a popis odchylek od dokumentace pro povolení stavby.

(2) Součástí žádosti je

a) dokumentace pro povolení stavby s vyznačením odchylek, došlo-li k nepodstatné odchylce oproti ověřené projektové dokumentaci,

b) údaj o poloze definičního bodu stavby, a jde-li o budovu<sup>51</sup>), údaj o adresním místě,

c) číslo geometrického plánu, pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo její výstavbou dochází k rozdělení nebo scelení pozemku,

d) vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem,

e) vyhodnocení zkoušek a měření stanovených jinými právními předpisy,

f) vyhodnocení zkušebního provozu, pokud byl nařízen nebo povolen,

g) geodetická část dokumentace skutečného provedení stavby technické a dopravní infrastruktury nebo identifikátor záznamu, ve kterém byly zapsány změny týkající se obsahu digitální technické mapy kraje, nebo předány podklady pro jejich zápis, pokud jsou údaje o stavbě obsahem digitální technické mapy kraje,

h) průkaz energetické náročnosti budovy, je-li vyžadován jiným právním předpisem

### **§ 233 - Posuzování žádosti**

(1) V kolaudačním řízení stavební úřad posoudí, zda skutečné provedení stavby, popřípadě její části, kterou lze užívat samostatně, je v souladu s povolením.

(2) Stavební úřad posoudí nepodstatné odchylky od ověřené projektové dokumentace pro povolení stavby. Nemění-li se jimi půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje-li se do nosných konstrukcí stavby, nemění-li se způsob užívání stavby a nedochází-li k negativnímu ovlivnění požární bezpečnosti, stavební úřad k těmto odchylkám nepřihlíží.

(3) Dojde-li během provádění stavby ke změně technických norem nebo jiných technických předpisů, posuzuje se stavba podle technických norem nebo jiných technických předpisů, které platily v době, kdy byla dokumentace pro povolení stavby ověřena stavebním úřadem.

### **§ 234 - Závěrečná kontrolní prohlídka**

(1) V kolaudačním řízení stavební úřad provede závěrečnou kontrolní prohlídku dokončené stavby, je-li to nezbytné pro ověření skutečného provedení stavby. Závěrečná kontrolní prohlídka se neprovádí u podzemní stavby energetických sítí technické infrastruktury s výjimkou kolektorů a rozvodného tepelného zařízení podle energetického zákona<sup>52</sup>). Závěrečná kontrolní prohlídka musí být provedena do 30 dnů od podání úplné žádosti nebo ode dne doplnění nebo odstranění vad žádosti, neobsahovala-li žádost všechny povinné náležitosti nebo trpěla-li vadami. O termínu závěrečné kontrolní prohlídky musí být účastníci řízení vyrozuměni nejméně 10 dnů přede dnem jejího konání. O konání závěrečné kontrolní prohlídky vyrozumí stavební úřad i hlavního projektanta.

(2) Je-li k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí přiložen odborný posudek autorizovaného inspektora o ověření souladu skutečného provedení stavby s jejím povolením a její způsobilosti k užívání, stavební úřad může upustit od závěrečné kontrolní prohlídky.

(3) Vznikla-li realizací stavba, která musí být podle jiného zákona označena číslem, stavební úřad po provedení závěrečné kontrolní prohlídky vyzve příslušnou obec k přidělení čísla.

### **§ 235 - Kolaudační rozhodnutí**

(1) Jsou-li splněny podmínky podle § 233, stavební úřad ve lhůtě 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky vydá kolaudační rozhodnutí, kterým povolí užívání stavby k určenému účelu.

(2) Kolaudační rozhodnutí obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 197 odst. 1 a 2

- a) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,
- b) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,
- c) datum a číslo jednacích povolení stavby, na základě kterého byla stavba provedena,
- d) údaje o zkušebním provozu, pokud byl prováděn, popřípadě o předčasném užívání stavby,
- e) datum konání a výsledek závěrečné kontrolní prohlídky,
- f) vymezení účelu užívání stavby.

(3) Je-li to nezbytné, kolaudační rozhodnutí ve výrokové části dále obsahuje

- a) podmínky pro užívání stavby,
- b) podmínky pro odstranění drobných nedostatků zjištěných při kolaudačním řízení, včetně určení přiměřené lhůty k jejich odstranění, nebo
- c) podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů.

(4) Neprovádí-li stavební úřad závěrečnou kontrolní prohlídku, vydá kolaudační rozhodnutí jako první úkon stavebního úřadu v řízení do 15 dnů od podání žádosti. Kolaudační rozhodnutí se doručuje účastníkům řízení a dotčeným orgánům.

(5) Kolaudační rozhodnutí lze vydat i pro část stavby, lze-li ji užívat samostatně, pokud to neohroží bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.



## **18. Jak probíhá proces změny stavby před dokončením a proces rekolaudace (charakteristika a postup).**

### **ZMĚNA ZÁMĚRU PŘED DOKONČENÍM**

#### **§ 224**

(1) Změna záměru před jeho dokončením je změna v záměru oproti jeho povolení nebo oproti dokumentaci pro povolení stavby ověřené stavebním úřadem.

(2) Změnu záměru před dokončením lze realizovat jen na základě povolení. O žádosti stavebníka o změnu záměru před dokončením rozhodne stavební úřad, který záměr povolil.

(3) Nepodstatné odchylky od ověřené projektové dokumentace podle § 157 písm. a), c) a d), při kterých se nemění půdorysný ani výškový rozsah stavby, nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se způsob užívání stavby a nedochází k ovlivnění požární bezpečnosti, se nepovažují za změnu stavby a projednávají se v kolaudačním řízení.

(4) V žádosti o změnu záměru před dokončením stavebník kromě obecných náležitostí podle správního řádu uvede popis změn a připojí dokumentaci pro povolení záměru s vyznačením zamýšlených změn a připojí vyjádření, závazná stanoviska a rozhodnutí dotčených orgánů v rozsahu, v jakém se změna záměru dotýká zájmů chráněných jiným právním předpisem.

(5) Nedotýká-li se změna záměru práv účastníků řízení, s výjimkou stavebníka, ani chráněných veřejných zájmů a nepodléhá-li posouzení vlivu na životní prostředí, může stavební úřad vydat povolení jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

### **Proces řízení o změně záměru před dokončením**

Řízení o změně záměru před dokončením probíhá stejně jako řízení o povolení stavby nebo zařízení.

*Viz.: podklady pro odpovědi k okruhu č. 4 – Průběh řízení o povolení stavby*

### **REKOLAUDACE**

#### **§ 239 - Změna v užívání stavby**

(1) Změnu v užívání stavby nebo její části lze na žádost vlastníka stavby povolit povolením změny v užívání stavby, pokud taková změna není podmíněna úpravou stavby vyžadující povolení.

(2) Žádost o povolení změny v užívání stavby obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu identifikační údaje stavby a odůvodnění zamýšlené změny, její rozsah a důsledky.

(3) Součástí žádosti je

a) dokumentace stavby s vyznačením změn vyvolaných změnou v užívání a

b) vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem.

(4) Účastníky řízení jsou vlastník stavby, vlastník pozemku, na němž se nachází stavba, u které bude prováděna změna v užívání, osoby, jejichž jiné věcné právo ke stavbě může být přímo dotčeno, a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být povolením změny užívání přímo dotčeno.

#### **§ 240 - Povolení změny v užívání stavby**

Povolení změny v užívání stavby obsahuje ve výrokové části kromě náležitosti kolaudačního rozhodnutí také

- a) dosavadní účel užívání stavby,
- b) nový účel užívání stavby.

#### **§ 241 - Zrychlené řízení o změně v užívání stavby**

(1) Stavební úřad může vydat povolení změny v užívání stavby jako první úkon stavebního úřadu v řízení, jde-li o změnu v užívání stavby, která

- a) se nedotýká práv třetích osob,
  - b) nevyžaduje vydání integrovaného povolení,
  - c) nevyžaduje podrobnější posouzení účinků na okolí,
  - d) nevyžaduje zkušební provoz,
  - e) nevyžaduje stanovení podmínek pro užívání nebo podmínek k zajištění ochrany veřejných zájmů, nebo
  - f) nezpůsobí změnu kategorie stavby z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva stavby podle jiného právního předpisu.
- (2) Součástí žádosti je dokumentace stavby s vyznačením změn vyvolaných změnou v užívání a vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem.
- (3) Účastníkem řízení je vlastník stavby.

#### **§ 242**

(1) Dnem nabytí právní moci povolení o změně v užívání stavby se kolaudační rozhodnutí v rozsahu povolené změny ruší.

(2) Je-li změna v užívání stavby podmíněna stavební úpravou vyžadující povolení, postupuje se podle § 172 až 181, 189 až 193, 196, 225 a 226 obdobně a podle § 185, 188 a 194 přiměřeně.

#### **§ 243 - Změna v užívání drobné a jednoduché stavby**

(1) Změnit užívání jednoduché stavby nebo její části s výjimkou jednoduchých staveb uvedených v odstavci 1 písm. a) až c) přílohy č. 2 k tomuto zákonu a jednoduchých staveb uvedených v odstavci 2 písm. d) přílohy č. 2 k tomuto zákonu nebo jejich části lze jen na žádost vlastníka stavby povolením o změně v užívání jednoduché stavby, pokud taková změna není podmíněna stavební úpravou záměru vyžadující povolení. To platí také pro drobné stavby, pokud změnou v užívání pozbývají charakteru drobné stavby.

(2) Při povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby se použije § 239 a 241 obdobně.

#### **§ 244 - Povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby**

Povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 197 odst. 1 a 2

- a) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,
- b) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,
- c) dosavadní účel užívání stavby,
- d) nový účel užívání stavby,
- e) podmínky pro užívání stavby.

#### **§ 246 - Společná ustanovení**

Není-li v této hlavě stanoveno jinak, postupuje se při vydání kolaudačního rozhodnutí podle § 172 až 181, 225 a 226 obdobně a podle § 185, 188, 190 a 194 přiměřeně, při vydání povolení změny v užívání stavby nebo povolení změny v užívání drobné a jednoduché stavby podle § 172 až 181, 189 až 193, 196, 225 a 226 obdobně a podle § 185, 188 a 194 přiměřeně.

**19. Popište proces řízení povolení odstranění a proces nařízení odstraňování staveb, včetně možnosti dodatečného povolení.**

### **ŘÍZENÍ O POVOLENÍ ODSTRANĚNÍ**

#### **§ 247 - Podmínky odstraňování staveb**

(1) Stavbu, která podléhá povolení nebo obsahuje azbest, je možné odstranit pouze na základě povolení odstranění stavby.

(2) Účastníkem řízení o povolení odstranění je vlastník pozemku, na němž se odstraňovaná stavba nachází, vlastník stavby a další osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena.

(3) Nejde-li o stavbu v památkové rezervaci, památkové zóně nebo o stavbu, v níž je obsažen azbest, a zároveň se žádost nedotýká vlastnických nebo jiných věcných práv k pozemku, na němž se nachází stavba, která má být odstraněna, nebo stavbám na něm, a vlastnických nebo jiných věcných práv k sousedním pozemkům nebo sousedním stavbám, které by mohly být odstraňováním nebo odstraněním stavby přímo dotčeny a není třeba stanovit podmínky pro odstranění stavby nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů, stavební úřad na základě úplné žádosti vydá povolení odstranění jako první úkon stavebního úřadu v řízení.

## **§ 248 - Žádost o povolení odstranění stavby**

(1) Žádost o povolení odstranění stavby kromě obecných náležitostí podle správního řádu obsahuje

- a) předpokládaný termín započetí a ukončení bouracích prací a způsob jejich provádění,
- b) identifikaci sousedních pozemků a staveb nezbytných k provedení bouracích prací a
- c) informaci o tom, zda jde o stavbu, v níž je obsažen azbest nebo lze přítomnost azbestu očekávat.

(2) Součástí žádosti je dokumentace pro odstranění stavby a vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, je-li vyžadováno tímto zákonem nebo jiným právním předpisem.

## **§ 249 - Povolení odstranění stavby**

(1) Povolení odstranění stavby obsahuje ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu

- a) druh, účel stavby, parcelní číslo a katastrální území, ve kterém se stavba nachází, číslo popisné nebo evidenční, pokud bylo přiděleno,
- b) lhůtu pro odstranění stavby,
- c) postup a způsob provedení bouracích prací, zejména zajištění stability a bezpečného užívání sousedních staveb, včetně staveb technické infrastruktury, a provozu na přilehlých komunikacích,
- d) podmínky, kterými se podle potřeby zajistí dodržení technických předpisů a ochrana veřejných zájmů,
- e) povinnost oznámit před zahájením bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provádět, nebo jméno, příjmení, datum narození a adresu místa trvalého pobytu, a nemá-li ji, adresu bydliště osoby, která bude vykonávat stavební dozor při svépomocném provádění bouracích prací u stavby, která nevyžaduje povolení,
- f) povinnost oznámit určité stádium bouracích prací stavebnímu úřadu pro provedení kontrolní prohlídky,
- g) úpravu pozemku po odstranění stavby, nezávadné odvádění povrchových vod a vysázení zeleně.

(2) Rozhodnutí o povolení odstranění stavby může být součástí rozhodnutí o povolení záměru.

## **ŘÍZENÍ O NAŘÍZENÍ ODSTRANĚNÍ STAVBY**

### **§ 250 - Obecné ustanovení**

(1) Stavební úřad nařídí stavebníkovi nebo vlastníkovu stavby odstranit stavbu, pokud

- a) svým závadným stavem ohrožuje život nebo zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstranil závadný stav, nejde-li o kulturní památku,

- b) je prováděna nebo byla provedena bez povolení podle tohoto zákona anebo v rozporu s ním,
- c) je prováděna nebo byla provedena na základě povolení podle tohoto zákona, které bylo zrušeno,
- d) nevyžaduje povolení, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy,
- e) jde o stavbu, u které uplynula stanovená doba trvání, aniž byla do skončení této doby podána žádost o prodloužení doby trvání stavby,
- f) jde o stavbu, která nebyla dokončena v době platnosti povolení,
- g) jde o stavbu, která nebyla obnovena do 10 let ode dne oznámení stavebnímu úřadu nebo do 10 let ode dne nabytí právní moci povolení obnovy stavby,
- h) je prováděna nebo byla provedena v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací.

(2) Účastníkem řízení o nařízení odstranění je vlastník stavby a stavebník (dále jen „povinný“), vlastník pozemku, na němž se nachází stavba, která má být odstraněna, osoba, která má jiná věcná práva k pozemku, na němž se nachází stavba, která má být odstraněna, nebo ke stavbám na něm, obec, na jejímž území se stavba, která má být odstraňována, nachází, a další osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být odstraňováním nebo odstraněním stavby přímo dotčena.

## **§ 251 - Oznámení o zahájení řízení**

(1) Stavební úřad oznámí zahájení řízení o odstranění stavby a vyzve povinného k předložení dokumentace pro odstranění stavby a vyjádření, závazného stanoviska nebo rozhodnutí dotčeného orgánu, jsou-li vyžadována tímto zákonem nebo jiným právním předpisem, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu, nejde-li o opakované řízení a nové povolení stavby.

(2) Nepředloží-li povinný ve stanovené lhůtě dokumentaci pro odstranění stavby, stavební úřad ji opatří na jeho náklady; o tom musí být povinný poučen. Po předložení dokumentace pro odstranění stavby, včetně vyjádření, závazného stanoviska a rozhodnutí dotčeného orgánu, nebo po jejím opatření stavebním úřadem, stavební úřad oznámí zahájení řízení o nařízení odstranění stavby ostatním účastníkům řízení a stanoví lhůtu pro podání námitek.

## **§ 252 - Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby**

(1) Rozhodnutí o nařízení odstranění stavby ve výrokové části kromě obecných náležitostí podle správního řádu a náležitostí podle § 197 odst. 1 a 2 obsahuje

- a) druh, účel stavby, číslo popisné nebo evidenční,
- b) místo stavby s uvedením parcelního čísla pozemku a katastrálního území podle katastru nemovitostí,
- c) postup a způsob provedení bouracích prací, zejména zajištění stability a bezpečného užívání sousedních staveb, včetně staveb technické infrastruktury, a provozu na přilehlých komunikacích,
- d) podmínky, kterými se podle potřeby zajistí dodržení technických předpisů a ochrana veřejných zájmů,
- e) povinnost oznámit před zahájením bouracích prací název a sídlo stavebního podnikatele, který bude práce provádět,

f) povinnost oznámit určité stadium bouracích prací stavebnímu úřadu pro provedení kontrolní prohlídky,

g) povinnost zajistit úpravu pozemku po odstranění stavby podle jeho původního účelového určení, nezávadné odvádění povrchových vod a vysázení zeleně,

h) lhůtu pro odstranění stavby.

(2) V rozhodnutí může stavební úřad též uložit povinnému předložit návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, včetně nutných opatření k vyloučení, omezení nebo ke kompenzaci případných negativních důsledků na zájmy chráněné podle zákona nebo jiných právních předpisů. Nepředloží-li povinný ve stanovené lhůtě návrh technologického postupu prací při odstraňování stavby, stavební úřad jej opatří na náklady povinného; o tom musí být povinný poučen.

(3) O nařízení odstranění stavební úřad vyrozumí nájemce bytů a nebytových prostor informací umístěnou na místě stavby před provedením odstranění.

## **§ 254 - Obecné ustanovení**

(1) Stavbu provedenou bez povolení nebo v rozporu s ním může stavební úřad dodatečně povolit v případě, že povinný o dodatečné povolení požádal a splnil podmínky pro jeho vydání.

(2) Stavbu provedenou na základě povolení podle tohoto zákona, které bylo zrušeno, stavební úřad povolí novým rozhodnutím v opakovaném řízení v případě, že povinný splní podmínky pro jeho vydání.

(3) Stavbu nevyžadující povolení, ale prováděnou nebo provedenou v rozporu s právními předpisy stavební úřad nenařídí odstranit, pokud povinný uvedl stavbu do souladu s právními předpisy.

(4) U stavby, u které uplynula stanovená doba trvání, může stavební úřad prodloužit dobu trvání stavby, pokud do skončení doby trvání stavby nebo do 30 dnů od zahájení řízení o odstranění stavby byla podána žádost o prodloužení doby trvání stavby a povinný splní podmínky pro vydání povolení prodloužení doby trvání stavby.

(5) Účastníkem řízení podle odstavců 1, 2 a 4 je povinný, osoba, která má vlastnické nebo jiné věcné právo k pozemku, na němž se nachází stavba, která má být odstraněna, nebo stavbám na něm, a další osoby, jejichž vlastnická nebo jiná věcná práva k sousednímu pozemku nebo stavbě mohou být rozhodnutím přímo dotčena.

## **DODATEČNÉ POVOLENÍ**

### **§ 255**

(1) V oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby stavební úřad poučí povinného o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. V případě, že ve stanovené lhůtě nebude žádost podána, nelze stavbu dodatečně povolit. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, platí, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení zamítnuta, nelze podat žádost o vydání nového rozhodnutí.

(2) Žádost o dodatečné povolení stavby obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu náležitosti stanovené v § 184 odst. 1 a 2 v rozsahu jako k povolení stavby.

(3) V řízení o dodatečném povolení se ustanovení § 172 až 181, 183 až 220 a 225 až 227 použijí obdobně.

(4) Řízení o dodatečném povolení stavby je součástí řízení o nařízení odstranění stavby.

## **§ 256**

(1) Stavbu lze dodatečně povolit, pokud povinný prokáže splnění podmínek podle § 193 a

a) stavba nevyžaduje rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazů podle jiného právního předpisu,

b) stavba nevyžaduje povolení výjimky z požadavků na výstavbu a

c) povinný uhradil ve stanovené lhůtě pokutu za přestupek podle tohoto zákona spočívající v tom, že provedl stavbu bez povolení nebo v rozporu s ním, byla-li uložena.

(2) Vyžaduje-li stavba pouze výjimku z požadavků na umístování staveb a stavebník doloží stavebnímu úřadu souhlas účastníků řízení, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být povolením výjimky přímo dotčeno, považuje se podmínka podle odstavce 1 písm. b) za splněnou. Ustanovení § 187 odst. 2 až 4 se použije obdobně.

(3) Dodatečné povolení obsahuje náležitosti povolení stavby nebo zařízení. Je-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví v povolení podmínky pro její dokončení.

(4) Je-li předmětem dodatečného povolení dokončená stavba, může stavební úřad po ověření splnění podmínek podle § 232 a 233 na žádost povinného podanou společně se žádostí o dodatečné povolení současně vydat kolaudační rozhodnutí, pokud stavba takové rozhodnutí vyžaduje. Stavební úřad vydá dodatečné povolení a kolaudační rozhodnutí jako společné rozhodnutí.

## **§ 257**

Nelze-li stavbu dodatečně povolit, stavební úřad žádost o dodatečné povolení zamítne a nařídí odstranění stavby.

## **20. Jak je upraven institut vyvlastnění v zákoně č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění? Popište předmět, účely a podmínky vyvlastnění, vyvlastňovací řízení a projednávání vyvlastnění v řízení před soudem.**

Problematiku vyvlastnění upravuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

**Předmětem** vyvlastnění jsou práva k pozemku nebo stavbě.

### **Pojem**

Vyvlastněním se rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.

### **Podmínky vyvlastnění**

Vyvlastnění je přípustné jen pro **účel** vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže **veřejný zájem** na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.

Sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umísťování staveb a jejich změn, lze je provést, jen jestliže je **v souladu s cíli a úkoly územního plánování**.

Vyvlastnění lze provést jen v takovém **rozsahu, který je nezbytný** k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.

Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení.

Vyvlastnění je přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem. Lhůta k uzavření smlouvy s vyvlastňovaným počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvy vyvlastňovanému.

K návrhu smlouvy je vyvlastnitel povinen předložit

a) znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě, a

b) informaci o účelu vyvlastnění, tedy o konkrétním záměru, který nelze uskutečnit bez získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě od vyvlastňovaného, s upozorněním, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat tato práva vyvlastněním.

Pokud je předmětem smlouvy část pozemku, je nedílnou součástí návrhu smlouvy geometrický plán tuto část pozemku vymezující.



## Vyvlastňovací řízení

Vyvlastňovací řízení vede **vyvlastňovací úřad**, kterým je

- obecní úřad obce s rozšířenou působností
- Magistrát hlavního města Prahy,
- magistrát územně členěného statutárního města,
- Dopravní a energetický stavební úřad.

K vyvlastňovacímu řízení je **příslušný** vyvlastňovací úřad, v jehož správním obvodu (území) se nachází pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká.

## Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou.

- vyvlastnitel
- vyvlastňovaný
- zástavní věřitel
- podzástavní věřitel
- oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká

Vyvlastňovací řízení lze zahájit jen na **žádost** vyvlastnítele.

K žádosti vyvlastnitel připojí

- katastrální mapu se zákresem pozemků a staveb navržených k vyvlastnění, doplněnou situací z jiných mapových podkladů, které vyjadřují graficky právní vztahy k nemovitostem v případech, kdy tyto vztahy nebyly dosud v katastrální mapě
- vyznačeny; navrhuje-li se vyvlastnit část pozemku, připojí se též geometrický plán ve trojím vyhotovení,
- územní rozhodnutí, vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění zvláštní právní předpis a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem,
- listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění, včetně prohlášení o tom, že ve stanovené lhůtě se vyvlastniteli nepodařilo získat dohodou potřebná práva k pozemku nebo ke stavbě,
- znalecký posudek
- dohodu vyvlastňovaného o rozdělení náhrady s těmi, kterým na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě váznou věcná práva zanikající vyvlastněním, pokud byla uzavřena před podáním žádosti, a vyvlastnitel má tuto dohodu k dispozici.

**O zahájení vyvlastňovacího řízení** uvědomí vyvlastňovací úřad písemně kromě účastníků řízení též příslušný katastrální úřad. O zahájeném vyvlastňovacím řízení zapíše katastrální úřad do Katastru nemovitostí České republiky poznámku, týká-li se nemovitosti, která je v něm evidována.

Po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení nesmí vyvlastňovaný nakládat s pozemkem nebo stavbou, kterých se vyvlastnění týká, převést je, pronajmout nebo jinak zatížit. Právní úkony, kterými vyvlastňovaný poruší tuto povinnost, jsou neplatné; to neplatí v případě smluv uzavíraných s vyvlastnitelem. Při vyvlastnění se neuplatní smluvní ani zákonná předkupní práva k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě. O tomto následku musí být vyvlastňovaný poučen v uvědomění o zahájení řízení.

**Náhrada** se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnitelce, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas. Nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnitelce, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem.

**Ústní jednání** nařídí vyvlastňovací úřad tak, aby o něm byli účastníci řízení a další osoby, jejichž přítomnosti je třeba, uvědoměni nejméně 30 dnů přede dnem, kdy se má konat.

**Námítky** proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání; k později uplatněným námitkám a důkazům se nepřihlíží. O tomto následku musí být účastníci poučeni v uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení.

Nebude-li v řízení prokázáno, že jsou splněny podmínky pro vyvlastnění, vyvlastňovací úřad žádost vyvlastnitelce zamítne. Dospěje-li vyvlastňovací úřad k závěru, že podmínky pro vyvlastnění jsou splněny, rozhodne samostatnými výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a o náhradě za vyvlastnění.

## **Rozhodnutí o vyvlastnění**

**Výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovací úřad**

a) rozhodne o

1. zrušení nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nebo
2. omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnitelce a vymezí jeho obsah, anebo
3. odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo ke stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnitelce,

b) rozhodne, vyžaduje-li to veřejný zájem, která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou,

c) určí, v jaké lhůtě je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění; lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí.

**Výroky o náhradě za vyvlastnění vyvlastňovací úřad**

a) stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného, jakož i pro oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají, a uloží vyvlastniteli, aby jim náhrady zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,

b) dojde-li k dohodě podle, určí, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne též o vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby podle oceňovacího předpisu účinného v době vyvlastnění, včetně lhůty k poskytnutí plnění, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,

c) určí, jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva

na úhradu splatných zajištěných pohledávek, pokud byla předložena dohoda, jinak uloží vyvlastniteli, aby náhradu za vyvlastnění složil do úschovy u příslušného soudu<sup>19)</sup>,

d) uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu lhůtu, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.

### **Projednání vyvlastnění před soudem**

Výrok o vyvlastnění práv lze přezkoumat v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu. Výrok o náhradě lze projednat v občanském soudním řízení; příslušný v prvním stupni je krajský soud.

Žaloba, kterou účastník řízení požaduje, aby výrok o náhradě byl projednán v občanském soudním řízení, musí být podána ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu; zmeškání této lhůty nelze prominout. Zrušením výroku o vyvlastnění pozbývá platnosti i výrok o náhradě.

Soud při určování výše náhrady zohlední všechny okolnosti tak, aby dospěl ke spravedlivé náhradě. V odůvodněných případech stanoví částku vyšší s přihlédnutím k mimořádným vlastnostem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, popřípadě k mimořádným okolnostem věci.