

## 183/2006 Sb.

# ZÁKON

ze dne 14. března 2006

### o územním plánování a stavebním řádu

(stavební zákon)

Změna: [68/2007 Sb.](#)  
Změna: [191/2008 Sb.](#)  
Změna: [223/2009 Sb.](#)  
Změna: [345/2009 Sb.](#)  
Změna: [379/2009 Sb.](#)  
Změna: [227/2009 Sb.](#)  
Změna: [424/2010 Sb.](#)  
Změna: [281/2009 Sb.](#)  
Změna: [420/2011 Sb.](#)  
Změna: [142/2012 Sb.](#), [167/2012 Sb.](#)  
Změna: [350/2012 Sb.](#)

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

## ČÁST PRVNÍ

### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

§ 1 [\[Komentář\]](#)

#### Předmět úpravy

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

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

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

§ 2 [\[Komentář\]](#)

#### Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí

- a) změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn,
- b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,
- c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),
- e) nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to
  1. pozemek veřejné zeleně a parku<sup>1)</sup> sloužící obecnému užívání;
  2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,
- f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,

g) plochou část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,

h) plochou nadmístního, popřípadě republikového významu plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě území více krajů; v případě hlavního města Prahy se za plochu nadmístního významu považuje plocha celoměstského významu,

i) koridorem plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,

j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,

k) veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to

1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva; 4. veřejné prostranství),

zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

l) veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,

m) veřejně prospěšným opatřením opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci,

n) územně plánovací dokumentací

1. zásady územního rozvoje;
2. územní plán;
3. regulační plán.

(2) V tomto zákoně se dále rozumí

a) pořizovatelem příslušný obecní úřad, krajský úřad, Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen "ministerstvo") nebo Ministerstvo obrany, který pořizuje územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentaci, vymezení zastavěného území nebo politiku územního rozvoje,

b) stavebním podnikatelem osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů<sup>2)</sup>,

c) stavebníkem osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby,

d) stavebním dozorem odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb,

e) obecnými požadavky na výstavbu obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími právními předpisy a dále obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku, dítě do tří let, popřípadě osobami s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace stanovené prováděcím právním předpisem (dále jen "bezbariérové užívání stavby").

(3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

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

(5) Změnou dokončené stavby je

a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,

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

c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

(6) Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo

dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem.

(7) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

### § 3 [\[Komentář\]](#)

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

(2) Zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu podle [§ 2 odst. 3](#). V pochybnostech, zda se jedná o stavbu nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu. Zařízení o celkové ploše větší než 8 m<sup>2</sup> se považuje za stavbu pro reklamu.

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

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

(5) Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavební záměr, rozumí se tím podle okolností stavba, změna dokončené stavby, terénní úprava, zařízení nebo údržba.

## ČÁST DRUHÁ

### VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY

#### HLAVA I

#### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

### § 4 [\[Komentář\]](#)

(1) Orgány územního plánování a stavební úřady přednostně využívají zjednodušující postupy a postupují tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a aby v případě, kdy lze za podmínek tohoto zákona vydat v dané věci, zejména u jednoduchých staveb, pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolování záměru. Pokud je spolu se stavbou hlavní předmětem žádosti nebo ohlášení soubor staveb, stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní. Stanoví-li tak tento zákon, mohou orgány územního plánování a stavební úřady uzavřít s žadatelem veřejnoprávní smlouvu místo vydání správního rozhodnutí. Tím nesmí být dotčena práva a oprávněné zájmy dotčených osob a zájmy dotčených orgánů<sup>3</sup>).

(2) Orgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů<sup>4</sup>). Dotčené orgány vydávají

a) závazná stanoviska<sup>5</sup>) pro rozhodnutí a pro jiné úkony stavebního úřadu nebo úkony autorizovaného inspektora podle tohoto zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak,

b) stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona.

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

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

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

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

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

stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko, zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí. Koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko lze vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. Ustanovení správního řádu o společném řízení(6) se použijí přiměřeně.

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

## HLAVA II

### PŮSOBNOST VE VĚCECH ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

#### § 5 [\[Komentář\]](#)

##### **Působnost ve věcech územního plánování**

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

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

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

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

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

(6) Obce a kraje jsou povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

#### § 6 [\[Komentář\]](#)

##### **Orgány obce**

(1) Obecní úřad obce s rozšířenou působností (dále jen "úřad územního plánování") v přenesené působnosti

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

(2) Obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle [§ 24](#), vykonává přenesenou působnost podle [odstavce 1 písm. a\), d\), g\), h\)](#) a pořizuje územní studii; na základě veřejnoprávní smlouvy vykonává tuto působnost pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností.

(3) Stavební úřad

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

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

(5) Zastupitelstvo obce

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

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

- a) vydává vymezení zastavěného území,
- b) schvaluje žádost obce o pořizování podle [odstavce 1 písm. c\)](#) nebo podle [odstavce 2](#) anebo uzavření smlouvy s právnickou nebo fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti ([§ 24 odst. 1](#)),
- c) vydává územní opatření o asanaci a územní opatření o stavební uzávěře,
- d) uplatňuje v samostatné působnosti námítky k zásadám územního rozvoje a připomínky k územnímu plánu sousední obce,
- e) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

§ 7 [\[Komentář\]](#)

**Orgány kraje**

(1) Krajský úřad v přenesené působnosti

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

(2) Zastupitelstvo kraje

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

(3) Rada kraje

- a) uplatňuje v samostatné působnosti stanovisko k návrhu politiky územního rozvoje,
- b) vydává v zákonem stanovených případech územní opatření o asanaci a územní opatření o stavební uzávěře.

§ 8 [\[Komentář\]](#)

**Zvláštní působnost na území hlavního města Prahy**

Pořizuje-li územní plán pro území hlavního města Prahy Magistrát hlavního města Prahy<sup>7)</sup>, vykonává působnost krajského úřadu ministerstvo. Pořizuje-li územní plán pro vymezenou část území hlavního města Prahy úřad městské části, vykonává působnost krajského úřadu Magistrát hlavního města Prahy.

§ 9 [\[Komentář\]](#)

**zrušen**

§ 10 [\[Komentář\]](#)

**Ministerstvo obrany**

(1) Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů

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

(2) Újezdní úřad pro území vojenského újezdu

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

**Ministerstvo**

§ 11 [\[Komentář\]](#)

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

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

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

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

§ 12 [\[Komentář\]](#)

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

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

(2) Ministerstvo

- a) může pro sebe vyhradit zjišťování stavebně technických příčin havárií staveb nebo účast při něm, pokud se svým rozsahem nebo opakovanými důsledky ve značné míře dotýkají veřejných zájmů,
- b) může v součinnosti s jinými stavebními úřady a autorizovanými inspektory provádět kontrolní prohlídky staveb,
- c) může pověřit provozováním systému stavebně technické prevence organizační složku státu.

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

#### § 13 [\[Komentář\]](#)

##### **Obecné stavební úřady**

(1) Obecným stavebním úřadem je

- a) ministerstvo, které je ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu,
- b) krajský úřad,
- c) obecní úřad obce s rozšířenou působností<sup>8)</sup>,
- d) pověřený obecní úřad<sup>8)</sup>,
- e) městský a obecní úřad, který tuto působnost vykonával ke dni 31. prosince 2012.

(2) Ministerstvo vykonává působnost stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí u staveb souvisejících s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících přírodní radionuklidy a u staveb náležejících k provozním celkům, jejichž součástí je jaderné zařízení, a u staveb zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, pokud je územní řízení vedeno pro celou stavbu elektrického vedení nebo plynovodu, a dále u staveb zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více<sup>10)</sup>.

(3) Kraj může na žádost obce po projednání s ministerstvem nařízením určit obecní úřad obecním stavebním úřadem, pokud bude tuto působnost vykonávat pro ucelený správní obvod. Obecním stavebním úřadem může být určen jen obecní úřad, který bude s ohledem na rozsah a složitost výstavby v uvažovaném správním obvodu způsobilý vykonávat správní agendu v souladu s tímto zákonem a zvláštními právními předpisy. Obecní stavební úřad lze určit nařízením kraje ke dni 1. ledna.

(4) Kraj může po projednání s ministerstvem nařízením odejmout působnost stavebního úřadu obecnímu úřadu uvedenému v [odstavci 1 písm. e\)](#) nebo určenému podle [odstavce 3](#), pokud nebude splňovat podmínky pro řádný výkon této působnosti. Zároveň určí, který stavební úřad bude vykonávat působnost ve správním obvodu zaniklého stavebního úřadu.

(5) Působnost podle tohoto zákona vykonávají stavební úřady uvedené v [odstavci 1 písm. b\) až e\)](#) a v [odstavci 3](#) jako působnost přenesenou.

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

(7) Kraj je povinen ohlásit změny územní působnosti stavebních úřadů správci základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí<sup>59)</sup>.

#### § 13a

##### **Kvalifikační požadavky pro výkon činnosti na obecném stavebním úřadu**

(1) Obecní stavební úřad uvedený v [§ 13](#) vykonává činnost na úseku územního rozhodování a stavebního řádu prostřednictvím zaměstnanců splňujících kvalifikační požadavky podle tohoto zákona; jde-li současně o úředníka územního samosprávného celku, musí splňovat také požadavky podle zvláštního právního předpisu<sup>17)</sup>.

(2) Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe splňuje fyzická osoba, která má

- a) vysokoškolské vzdělání v magisterském nebo bakalářském studijním programu ve studijním oboru stavebního, architektonického nebo právního směru,
- b) vyšší odborné vzdělání v oboru stavebnictví a 2 roky praxe v oboru stavebnictví, nebo
- c) střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru stavebnictví a 3 roky praxe v oboru stavebnictví.

(3) Úředník splňující kvalifikační požadavky podle tohoto zákona, ale nesplňující požadavky podle zvláštního právního předpisu<sup>17)</sup>, může vykonávat činnost na úseku územního rozhodování a stavebního řádu, pokud je zajištěno, že bude do doby splnění uvedených požadavků vykonávat tuto činnost pod odborným vedením úředníka splňujícího kvalifikační požadavky podle tohoto zákona a požadavky podle zvláštního právního předpisu<sup>17)</sup>, maximálně však po dobu 18 měsíců.

#### § 14 [\[Komentář\]](#)

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

(2) Stavební úřady v rámci spolupráce při provozování systému stavebně technické prevence ministerstva předávají ke zpracování provozovateli systému informace o výskytu závady, poruchy nebo havárie stavby, pokud jsou jim takové

informace předávány nebo pokud je zjistí v rámci výkonu své činnosti. Rozsah a způsob předávání informací podle věty první provozovateli systému stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 15 [\[Komentář\]](#)

##### **Speciální stavební úřady**

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

- a) staveb leteckých,
- b) staveb drah a na dráze, včetně zařízení na dráze,
- c) staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací,
- d) vodních děl  
orgány vykonávající státní správu na uvedených úsecích podle zvláštních právních předpisů (dále jen "speciální stavební úřady").

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

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

#### § 16 [\[Komentář\]](#)

##### **Vojenské a jiné stavební úřady**

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

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

a) Ministerstvo obrany u staveb důležitých pro obranu státu mimo území vojenských újezdů, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu a jsou zřizovány Ministerstvem obrany nebo právnickou osobou jím zřízenou nebo založenou,

b) Ministerstvo vnitra u staveb pro bezpečnost státu, kterými se rozumí stavby nebo jejich části sloužící k plnění úkolů Ministerstva vnitra, organizačních složek státu zřízených Ministerstvem vnitra, Policie České republiky, Policejní akademie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky, Úřadu pro zahraniční styky a informace a Bezpečnostní informační služby s výjimkou staveb nebo jejich částí převážně užívaných pro účely bytové nebo rekreační, a u staveb sloužících k plnění úkolů Národního bezpečnostního úřadu,

c) Ministerstvo spravedlnosti u staveb pro účely Vězeňské služby a jejich organizačních jednotek,

d) Ministerstvo průmyslu a obchodu u staveb k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely, u staveb souvisejících s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících přírodní radionuklidy a u staveb náležejících k provozním celkům, jejichž součástí je jaderné zařízení, a u staveb zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více<sup>10</sup>).

(3) Působnost stavebních úřadů v dobývacích prostorech vykonávají obvodní báňské úřady, jde-li o stavby, které mají sloužit otvirce, přípravě a dobývání výhradních ložisek, jakož i úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, včetně staveb úložných míst pro těžební odpad, a skladů výbušnin, s výjimkou staveb náležejících do působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu podle [odstavce 2 písm. d\)](#) a staveb vodních děl.

(4) Stavební úřady uvedené v [odstavci 2](#) mohou vydat povolení pro stavby v uzavřených prostorech existujících staveb bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, pokud se nemění výškové uspořádání prostoru. U ostatních staveb zajistí stavební úřad vyjádření obecného stavebního úřadu o souladu navrhované stavby se záměry územního plánování.

(5) V pochybnostech, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu podle [odstavce 2](#) nebo [3](#), platí stanovisko příslušného ústředního správního úřadu, jehož působností se stavba týká.

#### § 17 [\[Komentář\]](#)

##### **Vyhrazení pravomoci stavebního úřadu**

(1) Nadřízený stavební úřad si může vyhradit pravomoc stavebního úřadu prvního stupně u jednotlivých technicky zvlášť obtížných nebo neobvyklých staveb nebo u opatření s rozsáhlejšími účinky na životní prostředí, kulturní památku, památkovou rezervaci nebo památkovou zónu v jejich okolí. Pokud si vyhradí pravomoc ve věcech upravených v části čtvrté hlavy I dílu 1, vykonává rovněž pravomoc podle [§ 120, 122, 123 a 124](#).

(2) Vyhradí-li si krajský úřad podle [odstavce 1](#) pravomoc k vydání územního rozhodnutí v případě záměru



posuzovaného z hlediska vlivu na životní prostředí podle zvláštních právních předpisů<sup>11)</sup>, vykonává rovněž pravomoc podle části čtvrté hlavy I dílu 1 a podle § 120, 122, 123 a 124 tohoto zákona.

(3) Ministerstvo si může vyhradit pravomoc stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí u staveb přesahujících hranice kraje, u staveb s mimořádnými negativními vlivy na životní prostředí nebo u staveb s vlivem na území sousedních států.

## ČÁST TŘETÍ

### ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

#### HLAVA I

#### CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

##### § 18

##### Cíle územního plánování

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

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

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

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

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

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

##### § 19

##### Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

- a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
- b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,
- c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,
- e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),
- g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,
- h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,

- j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
- k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů<sup>4</sup>), 12) před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

## HLAVA II

### OBECNÁ USTANOVENÍ A SPOLEČNÉ POSTUPY V ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ

#### § 20

##### Zveřejňování písemností

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

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

#### § 21 [\[Komentář\]](#)

##### Územně plánovací informace

(1) Krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele a stavební úřad poskytují v rámci své působnosti jako předběžné informace<sup>13</sup>) územně plánovací informace o

- a) podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- b) podmínkách vydání regulačního plánu, územního rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů,
- c) podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí, včetně seznamu dotčených orgánů.

(2) Žadatel o územně plánovací informaci musí v žádosti uvést konkrétní požadavky na informaci v souvislosti se svým záměrem na změnu v území a konkrétní údaje o svém záměru, zejména účel a technické provedení stavby nebo jiného opatření v území.

(3) Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

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

#### § 22

##### Veřejné projednání

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

(2) O průběhu veřejného projednání vede pořizovatel písemný záznam.

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

(4) Pořizovatel vždy při veřejném projednání zajistí ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě<sup>14</sup>) (dále jen "projektant") výklad územně plánovací dokumentace.

## § 23

### Zástupce veřejnosti

(1) Veřejnost může být při pořizování návrhu územně plánovací dokumentace zastupována zmocněným zástupcem veřejnosti.

(2) Zástupcem veřejnosti může být fyzická nebo právnická osoba plně způsobilá k právním úkonům. Zástupce veřejnosti musí zmocnit nejméně jedna desetina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů příslušné obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu územně plánovací dokumentace. Zástupce veřejnosti může zmocnit rovněž nejméně 500 občanů kraje nebo nejméně jedna desetina občanů kterékoli obce na území kraje s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů obce na území kraje, pokud podali věcně shodnou připomínku k návrhu zásad územního rozvoje.

(3) Zmocnění zástupce veřejnosti se dokládá seznamem občanů obce nebo kraje nebo obyvatel podle zvláštních právních předpisů<sup>15</sup>), kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, v níž je uvedeno jméno a příjmení, trvalý pobyt nebo pobyt, popřípadě adresa místa pobytu v zahraničí a podpis osob s prohlášením, že jmenovaného zástupce veřejnosti zmocňují k podání námítky na základě věcně shodné připomínky a k projednání této námítky podle tohoto zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti. Toto prohlášení obsahuje jméno a příjmení zástupce veřejnosti, jeho trvalý pobyt nebo pobyt a podpis, že toto zmocnění přijímá.

(4) O tom, zda osoba splňuje podmínky podle [odstavců 1 až 3](#), rozhodne v případě pochybností správní orgán postupem podle správního řádu usnesením<sup>16</sup>), které se oznamuje pouze této osobě; do pravomocného rozhodnutí o této věci má tato osoba všechna procesní práva zástupce veřejnosti.

## § 24

### Kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost

(1) Krajský úřad a úřad územního plánování vykonává územně plánovací činnost podle [§ 6 odst. 1](#) nebo [§ 7 odst. 1](#) prostřednictvím úředníků splňujících kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti. Obecní úřad, který není úřadem územního plánování, vykonává územně plánovací činnost podle [§ 6 odst. 2](#) prostřednictvím úředníka nebo jiné fyzické osoby, kteří splňují kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti. Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti splňuje úředník nebo fyzická osoba, která má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu<sup>17</sup>) a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe podle tohoto zákona; ustanovení zvláštního právního předpisu<sup>17</sup>) o vydávání osvědčení o uznání rovnocennosti vzdělání se nepoužije.

(2) Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe splňuje autorizovaný architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru podle zvláštního právního předpisu<sup>14</sup>).

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

a) vysokoškolské vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 18 měsíců praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě (dále jen "odpovídající praxe"), nebo

b) vysokoškolské vzdělání příbuzného oboru, uznaného pro autorizaci v oboru územní plánování nebo vysokoškolské vzdělání se stavebním zaměřením a nejméně 3 roky odpovídající praxe.

(4) Úředník nespĺňující kvalifikační požadavky může vykonávat územně plánovací činnost podle [odstavce 1](#), pokud je zajištěno, že bude do doby splnění uvedených požadavků vykonávat tuto činnost pod odborným vedením úředníka splňujícího kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti, nejvýše však po dobu 3 let.

## HLAVA III

### NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

#### Díl 1

##### Územně plánovací podklady

## § 25

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

## § 26

##### Územně analytické podklady

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

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

## § 27

### Požíování územně analytických podkladů

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

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

(3) Údaje o území poskytuje pořizovateli orgán veřejné správy, jím zřízená právnická osoba a vlastník dopravní a technické infrastruktury (dále jen "poskytovatel údajů") především v digitální formě bezodkladně po jejich vzniku nebo po jejich zjištění, přitom zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Tyto údaje o území může pořizovatel použít jen pro územně plánovací činnost, založení a vedení technické mapy a pro činnost projektanta územně plánovací dokumentace a územní studie.

(4) Vlastník technické infrastruktury poskytuje úřadu územního plánování v grafickém vyhotovení polohopisnou situaci technické infrastruktury dokončené a zkolaudované po dni nabytí účinnosti tohoto zákona v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální<sup>18</sup>) v měřítku katastrální mapy, případně v měřítku podrobnějším. U technické infrastruktury dokončené a zkolaudované přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona poskytne polohopisné údaje v jemu dostupném systému, pokud tento zákon nestanoví jinak.

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

## § 28

### Aktualizace územně analytických podkladů

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

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

(3) Poskytovatel údajů, který nesplní povinnost podle [§ 27 odst. 3](#), nebo prokáže-li se, že poskytovatel údajů neupozornil na nesprávnost údajů o území jím poskytnutých podle [odstavce 2](#), je povinen uhradit z toho vyplývající náklady na aktualizaci a změny územně plánovací dokumentace a na aktualizaci územně analytických podkladů.

## § 29

### Projednání územně analytických podkladů

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

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

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

## § 30

### Územní studie

(1) Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

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

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

(4) Pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle [§ 25](#), návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

## Díl 2

### Politika územního rozvoje

#### § 31

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

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

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

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

#### § 32

### Obsah politiky územního rozvoje

#### (1) Politika územního rozvoje

- a) stanoví republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- b) vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje, to je rozvojové oblasti a rozvojové osy,
- c) vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje,
- d) vymezuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje,
- e) 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,
- f) stanoví úkoly podle [§ 31](#).

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

#### § 33

### Návrh politiky územního rozvoje

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

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

- a) územně plánovacích podkladů,
- b) dokumentů určených k podpoře regionálního rozvoje<sup>19</sup>),
- c) podkladů a dokumentů veřejné správy, které mají v mezinárodních a republikových souvislostech vliv na využívání území státu, například politik, strategií, koncepcí, plánů, programů, generelů,
- d) zprávy o stavu životního prostředí<sup>20</sup>),
- e) mezinárodních závazků České republiky vztahujících se k územnímu rozvoji.

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

(4) Ministerstvo zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup návrh politiky územního rozvoje včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, oznámí místo a dobu konání veřejného projednání nejméně 30 dnů předem a stanoví lhůtu pro podání písemných připomínek obcí a veřejnosti, která nesmí být kratší než 60 dnů ode dne veřejného projednání. Připomínky se podávají ministerstvu. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Ustanovení [§ 22 odst. 1 až 3](#) se použijí přiměřeně.

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

(6) Ministerstvo zašle kopie stanovisek, připomínek a případných výsledků konzultací podle [odstavců 3 až 5](#) Ministerstvu životního prostředí jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle [§ 10g](#) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle [§ 4 odst. 2](#). Ministerstvo životního prostředí stanovisko uplatní do 30 dnů od obdržení těchto podkladů. Ze závažných důvodů, které Ministerstvo životního prostředí sdělí ministerstvu nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodloužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud Ministerstvo životního prostředí stanovisko neuplatní ve lhůtě podle věty druhé ani v prodloužené lhůtě, je možné politiku územního rozvoje schválit i bez jeho stanoviska.

(7) Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že politika územního rozvoje má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé 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 [§ 4 odst. 2 písm. b\)](#).

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

#### § 34

##### **Schválení politiky územního rozvoje**

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

- a) zpráva o projednání návrhu politiky územního rozvoje obsahující vyhodnocení stanovisek ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů, připomínek obcí a veřejnosti, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací se zdůvodněným způsobu jejich zapracování,
- b) výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- c) stanovisko Ministerstva životního prostředí k vyhodnocení vlivů na životní prostředí<sup>11)</sup> se sdělením, jak bylo zohledněno,
- d) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s uvedením důvodů výběru přijaté varianty řešení.

#### § 35

##### **Aktualizace politiky územního rozvoje**

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

(2) Zpráva o uplatňování politiky územního rozvoje obsahuje zejména

- a) vyhodnocení plnění úkolů politiky územního rozvoje,
- b) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s uvedením, zda nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na životní prostředí, spolu s návrhy pro jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci,
- c) posouzení vlivu zásad územního rozvoje jednotlivých krajů, podkladů a dokumentů veřejné správy s celostátním zaměřením, například politik, strategií, koncepcí, plánů, programů, generelů, na uplatňování politiky územního rozvoje,
- d) návrhy na aktualizaci politiky územního rozvoje a jejich zdůvodnění, popřípadě návrh a důvody na pořízení nové politiky územního rozvoje,
- e) stanovisko podle [§ 45i](#) zákona o ochraně přírody a krajiny,
- f) stanovisko Ministerstva životního prostředí zpracované na základě kritérií podle přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí s uvedením, zda má být aktualizace politiky územního rozvoje posouzena z hlediska vlivů na životní prostředí,
- g) návrh opatření, která je nutno provést v územně plánovací činnosti krajů a obcí, v činnosti ministerstev a dalších ústředních

správních úřadů.

(3) Ministerstvo zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup návrh zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje a stanoví lhůtu pro podání písemných připomínek obcí a veřejnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu. Připomínky se podávají ministerstvu. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

(4) Na základě zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje vláda rozhodne o její aktualizaci nebo o zpracování nového návrhu politiky územního rozvoje; při tom se postupuje obdobně podle ustanovení [§ 33](#) a [34](#). Vyhodnocení vlivů aktualizace na udržitelný rozvoj území se zpracovává jen tehdy, pokud tak stanovilo Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku podle [§ 35 odst. 2 písm. f\)](#).

(5) Z důvodu naléhavého veřejného zájmu může vláda rozhodnout o aktualizaci politiky územního rozvoje, jejím obsahu a zkrácení lhůt uvedených v [§ 33](#) bez předložení zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje. Při této aktualizaci se použijí přiměřeně [§ 33](#) a [34](#).

### Díl 3

#### Územně plánovací dokumentace

##### Oddíl 1

#### Zásady územního rozvoje

##### § 36

(1) Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití. Záležitosti týkající se rozvoje území státu, které nejsou obsaženy v politice územního rozvoje, mohou být součástí zásad územního rozvoje, pokud to ministerstvo ve stanovisku podle [§ 37 odst. 9](#) z důvodů významných negativních vlivů přesahujících hranice kraje nevyloučí. Zásady územního rozvoje mohou vymezit plochu nebo koridor a stanovit jejich využití, jehož potřebu a plošné nároky je nutno prověřit (dále jen „územní rezerva“). V územní rezervě jsou zakázány změny v území [[§ 2 odst. 1 písm. a\)](#)], které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace zásad územního rozvoje. Současně s návrhem zásad územního rozvoje se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanovené využití územní rezervy se přitom z hlediska vlivů na životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti neposuzuje. Ve vyhodnocení vlivů na životní prostředí se popíšíou a vyhodnotí zjištěné a předpokládané závažné vlivy zásad územního rozvoje na životní prostředí a přijatelné alternativy naplňující cíle zásad územního rozvoje.

(2) Zásady územního rozvoje mohou ve vybraných plochách nebo koridorech uložit prověření změn jejich využití územní studií. V zásadách územního rozvoje lze vymezit plochu nebo koridor, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu; v tomto případě je součástí zásad jeho zadání a u regulačního plánu z podnětu i přiměřená lhůta pro jeho vydání. Vydání regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování marným uplynutím uvedené lhůty zaniká. Zásady územního rozvoje mohou stanovit podmínku vydání regulačního plánu krajem a jeho zadání jen v dohodě s obcemi v řešeném území.

(3) Zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje, určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí. Zásady územního rozvoje ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem územnímu plánu, regulačnímu plánu nebo navazujícím rozhodnutím.

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

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

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

#### Návrh zásad územního rozvoje

##### § 37

#### nadpis vypuštěn

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

(2) Pokud návrh zásad územního rozvoje obsahuje podmínky pro pořízení a vydání regulačního plánu, které jsou návrhem jeho zadání ([§ 36 odst. 2](#)), a tento regulační plán bude nahrazovat rozhodnutí o umístění záměru, který je předmětem posuzování vlivů na životní prostředí, zašle krajský úřad návrh zadání včetně oznámení záměru příslušnému úřadu podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „příslušný úřad“) k provedení zjišťovacího řízení<sup>11)</sup> a orgánu ochrany přírody k uplatnění stanoviska podle [§ 45i](#) zákona o ochraně přírody a krajiny. Závěr zjišťovacího řízení včetně stanoviska orgánu ochrany přírody krajský úřad zohlední v návrhu zadání a připojí k odůvodnění návrhu zásad územního rozvoje.

(3) Krajský úřad oznámí místo a dobu společného jednání o návrhu zásad územního rozvoje a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území jednotlivě nejméně 15 dnů předem dotčeným orgánům, ministerstvu a sousedním krajům. Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání, ve stejné lhůtě mohou sousední kraje uplatnit připomínky. K později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží.

(4) Krajský úřad doručí návrh zásad územního rozvoje a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území veřejnou vyhláškou. Do 30 dnů ode dne doručení může k návrhu a vyhodnocení každý uplatnit u krajského úřadu písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

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

(6) Vyhodnocení podle [odstavce 1](#) projedná krajský úřad se zástupci Ministerstva životního prostředí, Ministerstva práce a sociálních věcí, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva zemědělství, Ministerstva dopravy, Ministerstva kultury, ministerstva a krajské hygienické stanice. Místo a dobu jednání oznámí krajský úřad uvedeným ministerstvům a krajské hygienické stanici nejméně 15 dnů předem a vyzve je k uplatnění vyjádření k vyhodnocení nejpozději do 30 dnů ode dne jednání. K později uplatněným vyjádřením se nepřihlíží. Ve vyjádřeních ministerstva a krajská hygienická stanice uvedou připomínky k zajištění vyváženého vztahu územních podmínek udržitelného rozvoje území a k výběru varianty řešení.

(7) Krajský úřad zašle návrh zásad územního rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanoviska, připomínky, vyjádření a případné výsledky konzultací podle [odstavců 3 až 6](#) Ministerstvu životního prostředí jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle [§ 10g](#) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle [§ 4 odst. 2](#), a ministerstvu. Ministerstvo životního prostředí uplatní stanovisko do 30 dnů od obdržení uvedených podkladů. Ze závažných důvodů, které Ministerstvo životního prostředí sdělí krajskému úřadu nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodloužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud Ministerstvo životního prostředí stanovisko neuplatní ve lhůtě podle věty druhé ani v prodloužené lhůtě, je možné zásady územního rozvoje vydat i bez jeho stanoviska.

(8) Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že zásady územního rozvoje mají významný negativní vliv na příznivý stav předmětu 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 [§ 4 odst. 2 písm. b\)](#).

(9) Ministerstvo zašle krajskému úřadu stanovisko k návrhu zásad územního rozvoje z hledisek zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a mezinárodní závazky, a souladu s politikou územního rozvoje, a to do 30 dnů od obdržení podkladů podle [odstavce 7](#) věty první. Pokud nezašle stanovisko ve stanovené lhůtě, je možné zásady územního rozvoje vydat i bez jeho stanoviska.

(10) V případě, že ministerstvo upozorní ve stanovisku krajský úřad na nedostatky z hledisek uvedených v [odstavci 9](#), lze zahájit řízení o zásadách územního rozvoje až na základě potvrzení ministerstva o odstranění nedostatků.

### § 38

#### nadpis vypuštěn

(1) Krajský úřad vyhodnotí výsledky projednání návrhu zásad územního rozvoje a zajistí řešení případných rozporů ([§ 4 odst. 8](#)).

(2) Pokud návrh zásad územního rozvoje obsahuje varianty řešení, navrhne krajský úřad na základě vyhodnocení výsledků projednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zastupitelstvu kraje ke schválení výběr nejhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchylují od zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje, jsou její změnou. Zastupitelstvo kraje je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů. Na základě výsledků projednání, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a schválení nejhodnější varianty krajský úřad zajistí upravení návrhu.

(3) Dojde-li krajský úřad na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh zásad územního rozvoje, navrhne pokyny pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si vyžádá stanovisko Ministerstva životního prostředí a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle [§ 45i](#) zákona o ochraně přírody a krajiny. Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku uvede, zda má být nový návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle [§ 10i](#) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů předloží spolu s odůvodněním zastupitelstvu kraje ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchylují od zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje, jsou její změnou.

#### Řízení o zásadách územního rozvoje

### § 39

(1) Upravený a posouzený návrh zásad územního rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a oznámení o konání veřejného projednání krajský úřad doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání<sup>21)</sup> návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání krajský úřad přizve jednotlivě ministerstvo, dotčené orgány, obce v řešeném území a obce sousedící s tímto územím (dále jen „dotčené obce“) a sousední kraje, a to nejméně 30 dnů předem.

(2) Dotčené obce, vlastníci, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury (dále jen „oprávněný investor“) a zástupce veřejnosti mohou podat námitky proti návrhu zásad územního rozvoje. Námitky s odůvodněním a vymezením dotčeného území lze uplatnit do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Dotčené orgány a



ministerstvo uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 37 odst. 3) změněny. Ve stejné lhůtě může každý uplatnit připomínky k návrhu a vyhodnocení. K později uplatněným námitkám, stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Dotčené obce, oprávněný investor a zástupce veřejnosti musí být na tuto skutečnost upozorněni.

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

(4) Krajský úřad vyhodnotí výsledky projednání a zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Návrhy doručí dotčeným orgánům a ministerstvu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě do 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo ministerstvo neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy souhlasí. Pokud je to nezbytné, krajský úřad zajistí úpravu návrhu zásad územního rozvoje v souladu s výsledky projednání.

(5) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu zásad územního rozvoje, krajský úřad si vyžádá stanovisko Ministerstva životního prostředí a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku uvede, zda podstatná úprava vyžaduje posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případně upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle odstavců 1 až 3. Stanoviska dotčených orgánů, námitky a připomínky lze uplatnit nejpozději při opakovaném veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží.

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

#### § 40

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

- a) s politikou územního rozvoje,
- b) s cíli a úkoly územního plánování,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů<sup>4)</sup>, popřípadě s výsledkem řešení sporů.

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

- a) výsledek přezkoumání podle odstavce 1,
- b) základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- c) stanovisko podle § 37 odst. 7,
- d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 37 odst. 7 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

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

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

#### § 41

### Vydání zásad územního rozvoje

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

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

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

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

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

### Aktualizace zásad územního rozvoje

(1) Krajský úřad pořídí návrh zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje v uplynulém období a zašle ho ministerstvu, dotčeným orgánům, sousedním krajům, dotčeným obcím, příslušnému orgánu ochrany přírody a Ministerstvu životního prostředí. Do 30 dnů od obdržení návrhu mohou uplatnit u krajského úřadu ministerstvo a dotčené orgány vyjádření s požadavky na obsah zprávy, obce připomínky a Ministerstvo životního prostředí stanovisko zpracované podle kritérií přílohy č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ve kterém uvede, zda mají být aktualizace nebo nový návrh zásad územního rozvoje posouzeny z hlediska vlivů na životní prostředí, a případně stanoví požadavky podle [§ 10i](#) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán ochrany přírody doručí stanovisko podle [§ 45i](#) zákona o ochraně přírody a krajiny krajskému úřadu a Ministerstvu životního prostředí nejpozději 7 dní před uplynutím lhůty pro uplatnění vyjádření, připomínek a stanoviska. K vyjádřením a připomínkám uplatněným po uvedené lhůtě se nepřihlíží.

(2) Krajský úřad doručí návrh zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může každý k návrhu uplatnit písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

(3) Krajský úřad upraví návrh zprávy podle výsledků projednání a předloží ho ke schválení zastupitelstvu kraje nejpozději do 4 let po vydání zásad územního rozvoje nebo jejich poslední aktualizace.

(4) Při aktualizaci zásad územního rozvoje na základě schválené zprávy o jejich uplatňování se v měněných částech postupuje obdobně podle ustanovení [§ 36 až 41](#) s výjimkou vyhodnocení vlivů aktualizace zásad územního rozvoje na udržitelný rozvoj území, které se zpracovává jen pokud Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku podle [odstavce 1](#) uvedlo, že má být tato aktualizace posouzena z hlediska vlivů na životní prostředí. Krajský úřad zajistí vyhotovení zásad územního rozvoje zahrnující právní stav po vydání poslední aktualizace a toto vyhotovení opatří záznamem o účinnosti.

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

(6) Dojde-li ke zrušení části zásad územního rozvoje nebo nelze-li podle nich rozhodovat na základě [§ 41 odst. 3 a 4](#) anebo je-li kraji podán oprávněným investorem návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje z důvodu rozvoje veřejné dopravní nebo technické infrastruktury [[§ 2 odst. 1 písm. k](#)], zastupitelstvo kraje bezodkladně rozhodne o aktualizaci zásad územního rozvoje a jejím obsahu. Zpráva o uplatňování zásad územního rozvoje se v tomto případě nepožizuje. Při aktualizaci se postupuje obdobně podle [§ 36](#), [§ 37 odst. 2 až 10](#) a [§ 38 až 41](#). K návrhu aktualizace zásad územního rozvoje krajský úřad zajistí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Dojde-li ke zrušení celých zásad územního rozvoje, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn.

(7) Pokud je pořízení aktualizace zásad územního rozvoje vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může kraj podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na její zpracování včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a úhradou nákladů podle [§ 45 odst. 2](#) navrhovatelem. Pokud je pořízení aktualizace zásad územního rozvoje vyvoláno schválením politiky územního rozvoje nebo její aktualizace, hradí takto vyvolané náklady na aktualizaci zásad územního rozvoje a náklady na změny územních plánů Ministerstvo financí, s výjimkou případů, kdy příslušná část politiky územního rozvoje nebo její aktualizace, která změnu vyvolala, je zjevně ve prospěch rozvoje nebo ochrany území kraje, nebo byla přijata na návrh kraje.

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

## Oddíl 2

### Územní plán

(1) Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen "urbanistická koncepce"), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby"), pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Zásadní význam, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, mohou být součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle [§ 50 odst. 7](#) z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevytloučí.

(2) V územním plánu lze vymežit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti ([§ 30 odst. 4](#)); marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká. V případě podmínění rozhodování regulačním plánem je součástí územního plánu zadání regulačního plánu a u regulačního plánu z podnětu přiměřená lhůta pro jeho vydání. Podmínka vydání regulačního plánu z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty. Podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedojde do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu.

(3) Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím.

(4) Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu. Na pořizování územního plánu vojenského újezdu se vztahují přiměřeně ustanovení [§ 43 až 47](#), [§ 50](#)

[až 55](#) a [§ 57](#). Územní plán může být pořízen a vydán též pro vymezenou část území hlavního města Prahy. Územní plán se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

(5) Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem. Územní plán hlavního města Prahy je závazný též pro územní plán vydaný pro vymezenou část území hlavního města Prahy.

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

#### § 44

##### **Pořízení územního plánu**

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce

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

#### § 45

##### **Úhrada nákladů na pořízení územního plánu**

(1) Náklady na zpracování územního plánu projektantem a na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území hradí obec, která rozhodla o pořízení.

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

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

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

#### § 46

##### **Návrh na pořízení územního plánu**

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

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

(2) Pořizovatel po převzetí návrhu na pořízení územního plánu posoudí úplnost návrhu, jeho soulad s právními předpisy a v případě nedostatků vyzve navrhovatele, aby je v přiměřené lhůtě odstranil. Neodstraní-li navrhovatel nedostatky požadovaným způsobem a ve stanovené lhůtě, pořizovatel návrh odmítne, sdělí tuto skutečnost navrhovateli a předloží o tom informaci zastupitelstvu obce příslušnému k vydání územního plánu.

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

#### § 47

##### **Zadání územního plánu**

(1) Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů, pořizovatel ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva (dále jen „určený

zastupitel") zpracuje návrh zadání územního plánu. V návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, případně vymezí řešené území u územního plánu pro vymezenou část území hlavního města Prahy.

(2) Pořizovatel zašle návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu. V případě pořizování územního plánu jiným obecním úřadem zašle pořizovatel návrh zadání též obci, pro kterou ho pořizuje. Pořizovatel doručí návrh zadání veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah územního plánu vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů. V téže lhůtě uplatní krajský úřad jako příslušný úřad u pořizovatele stanovisko, sousední obce mohou uplatnit podněty. Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle [§ 45i](#) zákona o ochraně přírody a krajiny. K připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.

(3) Krajský úřad jako příslušný úřad ve stanovisku podle [odstavce 2](#) uvede, zda má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle [§ 10i](#) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Pokud má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle [§ 45i](#) zákona o ochraně přírody a krajiny nevyločil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast<sup>11</sup>), doplní pořizovatel do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

(5) Zadání územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. V odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu<sup>11</sup>), 12) zastupitelstvo obce uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územního plánu.

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

#### **nadpis vypuštěn**

§ 48

**zrušen**

§ 49

**zrušen**

#### **Návrh územního plánu**

§ 50

#### **nadpis vypuštěn**

(1) Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Náležitosti obsahu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu [§ 19 odst. 2](#) stanoví prováděcí právní předpis.

(2) Pořizovatel oznámí místo a dobu konání společného jednání o návrhu územního plánu a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, nejméně 15 dnů předem jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci, pro kterou je územní plán pořizován, a sousedním obcím; krajskému úřadu zároveň předá návrh územního plánu pro posouzení podle [odstavců 5 až 7](#) spolu s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává. Dotčené orgány vyzve k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Ve stejné lhůtě mohou sousední obce uplatnit připomínky. K později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Pokud návrh územního plánu obsahuje návrh zadání regulačního plánu ([§ 43 odst. 2](#)), postupuje se přiměřeně podle [§ 37 odst. 2](#).

(3) Pořizovatel doručí návrh územního plánu a vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, veřejnou vyhláškou. Do 30 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

(4) Pokud je ve vyhodnocení vlivů návrhu územního plánu na životní prostředí zjištěn významný negativní vliv na území sousedního státu, pořizovatel ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí zašle návrh územního plánu příslušným orgánům sousedního státu, jehož území může být uplatňováním územního plánu přímo ovlivněno, a nabídne mu konzultace. Pokud tyto orgány o konzultace projeví zájem, pořizovatel se ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí konzultací účastní; k účasti přizve Ministerstvo životního prostředí a krajský úřad.

(5) Pokud se zpracovává vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pořizovatel zašle stanoviska, připomínky a výsledky konzultací podle [odstavců 2 až 4](#) příslušnému úřadu jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle [§ 10g](#) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle [§ 4 odst. 2](#). Příslušný úřad stanovisko uplatní do 30 dnů od obdržení těchto podkladů. Ze závažných důvodů, které příslušný úřad sdělí pořizovateli nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodloužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud příslušný úřad stanovisko neuplatní ve lhůtě podle věty druhé ani v prodloužené lhůtě, je možné územní plán vydat i bez jeho

stanoviska.

(6) Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle [§ 45i](#) zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle [§ 4 odst. 2 písm. b\)v.](#)

(7) Krajský úřad zašle pořizovateli stanovisko k návrhu územního plánu z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a s výjimkou územního plánu pro území hlavního města Prahy souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Pokud nezašle stanovisko do 30 dnů od obdržení stanovisek, připomínek a výsledků konzultací, je možné územní plán vydat i bez jeho stanoviska.

(8) V případě, že krajský úřad upozorní ve stanovisku pořizovatele na nedostatky z hledisek uvedených v [odstavci 7.](#) lze zahájit řízení o územním plánu až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění nedostatků.

## § 51

### nadpis vypuštěn

(1) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání návrhu územního plánu a zajistí řešení případných rozporů ([§ 4 odst. 8](#)); na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zajistí upravení návrhu.

(2) Pokud návrh územního plánu obsahuje varianty řešení, předloží pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání, výsledku řešení rozporů a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, zastupitelstvu obce ke schválení návrh výběru nevhodnější varianty, který může obsahovat i podmínky k její úpravě. V rozsahu, v jakém se tyto podmínky odchyľují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou. Zastupitelstvo obce je při schvalování vázáno stanovisky dotčených orgánů nebo výsledkem řešení rozporů.

(3) Dojde-li pořizovatel na základě výsledků projednání k závěru, že je potřebné pořídit nový návrh územního plánu, zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh pokynů pro jeho zpracování. K návrhu pokynů si pořizovatel vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle [§ 45i](#) zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle [§ 10i](#) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Návrh pokynů pro zpracování návrhu územního plánu předloží pořizovatel spolu se zdůvodněním zastupitelstvu obce ke schválení. V rozsahu, v jakém se tyto pokyny odchyľují od zadání územního plánu, jsou jeho změnou.

## Řízení o územním plánu

## § 52

(1) Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání<sup>(21)</sup> návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

(2) Námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

(3) Nejpозději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle [odstavce 2](#) námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání ([§ 50](#)) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

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

## § 53

(1) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.

(2) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle [§ 45i](#) zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle [§ 10i](#) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případně upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle [§ 52](#).

(3) Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle [§ 51 odst. 3](#).

(4) Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu zejména

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů<sup>4)</sup>, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

(5) Součástí odůvodnění územního plánu je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména

- a) výsledek přezkoumání územního plánu podle [odstavce 4](#),
- b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- c) stanovisko krajského úřadu podle [§ 50 odst. 5](#),
- d) sdělení, jak bylo stanovisko podle [§ 50 odst. 5](#) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,
- f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

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

#### § 54

#### Vydání územního plánu

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

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

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

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

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

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

#### § 55

#### Vyhodnocování územního plánu a jeho změny

(1) Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Na projednání návrhu této zprávy se použije přiměřeně [§ 47 odst. 1 až 4](#) a její schválení se použije obdobně [§ 47 odst. 5](#). Pokud jsou pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu součástí této zprávy, postupuje se dále v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení [§ 50 až 54](#).

(2) Pokud není změna územního plánu pořizována na základě zprávy o uplatňování územního plánu nebo postupem podle [odstavce 3](#), postupuje se dále v rozsahu této změny obdobně podle [§ 43 až 46](#) a [§ 50 až 54](#) a přiměřeně podle [§ 47](#).

(3) Dojde-li ke zrušení části územního plánu nebo nelze-li podle něj rozhodovat na základě [§ 54 odst. 4 a 5](#), zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu. Zpráva o uplatňování územního plánu ani zadání změny územního plánu se v tomto případě nezpracovávají. V rozsahu této změny se dále postupuje obdobně podle [§ 43 až 45](#), [§ 50 odst. 2 až 8](#) a [§ 51 až 54](#); vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se při uvedení územního plánu do souladu s územně plánovací dokumentací kraje nezpracovává. Dojde-li ke zrušení celého územního plánu, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn.

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

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

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

#### § 56

### Opatření proti průtahům při pořizování územního plánu

Je-li při zpracování a projednávání návrhu zadání nebo návrhu územního plánu překročena lhůta 1 roku od předchozího rozhodnutí zastupitelstva obce, a činnost pořizovatele je zajišťována podle [§ 6 odst. 1 písm. c\)](#) nebo podle [§ 6 odst. 2](#), je pořizovatel povinen bez zbytečného odkladu předložit zastupitelstvu obce, pro kterou je územní plán pořizován, návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování územního plánu, pokud zastupitelstvo obce při zadání územního plánu neurčí delší lhůtu.

#### § 57

### Spojené pořizení územního plánu a regulačního plánu

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

#### § 58

### Zastavěné území

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

(2) Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navrácených do orné půdy<sup>22)</sup> nebo do lesních pozemků<sup>22)</sup>, a dále pozemky vně intravilánu, a to

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

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

### Vymezení zastavěného území

#### § 59

(1) Není-li vydán územní plán, může obec rozhodnout o pořizení vymezení zastavěného území svým obecním úřadem ([§ 6 odst. 2](#)) nebo požádat o pořizení vymezení zastavěného území úřad územního plánování, kterému zároveň předá kopii katastrální mapy příslušného území a kopii mapy s vyznačeným intravilánem, pokud není intravilán vyznačen v katastrální mapě.

(2) Zastavěné území se vymezuje podle [§ 58 odst. 1 a 2](#) a vydává se formou opatření obecné povahy<sup>23)</sup>.

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

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

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

#### § 60

(1) Pořizovatel vede o návrhu zastavěného území projednaného s dotčenými orgány řízení o jeho vydání; námítky mohou podat pouze vlastníci pozemků uvedených v [§ 58 odst. 2](#) a vlastníci sousedících pozemků.

(2) Návrh vymezení zastavěného území se zveřejní a vystaví u příslušné obce.

(3) Na základě uplatněných stanovisek a vyhodnocení námitek upraví pořizovatel návrh zastavěného území, včetně odůvodnění, které vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s [§ 58 odst. 1 a 2](#).

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

(5) Vymezení zastavěného území lze vydat jen tehdy, je-li v souladu s výsledky projednání. V případě, že rada obce nesouhlasí s předloženým návrhem nebo s výsledky jeho projednání, schválí pokyny pro přepracování návrhu a vrátí jej pořizovateli k úpravě a novému projednání. Pokyny pro přepracování musí být v souladu s [§ 58 odst. 1 a 2](#).

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

### Oddíl 3

#### Regulační plán

##### § 61

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

(2) Regulační plán je závazný pro rozhodování v území, regulační plán vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí; v tomto případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje.

(3) Pokud část regulačního plánu nahrazuje územní rozhodnutí pro záměr, který je předmětem posuzování vlivů na životní prostředí<sup>11</sup>), posuzují se vlivy tohoto záměru. Postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu se spojují u záměru

a) uvedeného v příloze č. 1 kategorii II zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,

b) u kterého je příslušným úřadem krajský úřad a

c) u kterého proběhlo zjišťovací řízení podle [§ 7](#) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení spojení těchto postupů nevyloučil.

V těchto případech se posudek o vlivech záměru na životní prostředí nezpracovává. Spojení postupů posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu je vyloučeno u záměru vyžadujícího posuzování vlivů na životní prostředí přesahujících hranice České republiky.

(4) Pokud regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí pro záměr, který je uveden v [odstavci 3](#), zvláštní ustanovení tohoto zákona upravující posuzování vlivů regulačního plánu na životní prostředí se nepoužijí. U podlimitních záměrů příslušný úřad postupem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí sdělí, zda záměr bude podléhat zjišťovacímu řízení.

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

##### § 62

#### Pořízení regulačního plánu

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

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

a) zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném zásadami územního rozvoje,

b) zastupitelstvo obce v ploše nebo koridoru řešeném územním plánem,

c) zastupitelstvo obce, není-li vydán územní plán, v zastavěném území nebo v nezastavěném území jen tehdy, pokud se nemění jeho charakter,

d) Ministerstvo obrany v ploše, která je součástí vojenského újezdu; na pořizování a vydání regulačního plánu se vztahuje přiměřeně ustanovení [§ 61 až 75](#).

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

##### § 63

#### Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu



(1) Náklady na zpracování návrhu regulačního plánu z podnětu projektantem a náklady na zpracování dokumentace vlivů záměru na životní prostředí včetně posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud se zpracovává (dále jen „dokumentace vlivů“), hradí obec nebo kraj příslušný k jeho vydání. Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiné osoby, může příslušné zastupitelstvo v rozhodnutí podmínit jeho pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování návrhu regulačního plánu projektantem, na dokumentaci vlivů a na mapové podklady.

(2) Při pořizování regulačního plánu na žádost zajišťuje a hradí jeho zpracování, dokumentaci vlivů, mapové podklady a projednání s dotčenými orgány žadatel.

(3) Náklady spojené s projednáním regulačního plánu hradí pořizovatel.

### Pořízení regulačního plánu z podnětu

#### § 64

(1) Podnět k pořízení regulačního plánu obsahuje kromě obecných náležitostí podání základní údaje o požadovaném záměru, identifikaci pozemků, údaje o dosavadním využití vymezené plochy, důvody a účel pořízení regulačního plánu, návrh, která územní rozhodnutí regulační plán nahradí, a návrh jeho zadání, není-li součástí územně plánovací dokumentace. Podnět se podává u kraje nebo obce příslušné k vydání regulačního plánu. Příslušné zastupitelstvo rozhodne o pořízení regulačního plánu a předá návrh zadání upravený podle svých požadavků pořizovateli, jinak podnět odloží.

(2) Pokud není zadání regulačního plánu se závěrem zjišťovacího řízení součástí územního plánu nebo zásad územního rozvoje, zpracuje pořizovatel současně s návrhem zadání i oznámení záměru. Návrh zadání s oznámením záměru pořizovatel

a) doručí veřejnou vyhláškou,

b) zašle dotčeným orgánům; v případě, že pořizovatelem je jiný obecní úřad, zašle je též obci, pro kterou regulační plán pořizuje,

c) zašle příslušnému úřadu, který je bezodkladně zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup,

d) zašle dotčeným orgánům a dotčeným obcím neuvedeným v písmenu b), které bezodkladně určí příslušný úřad; obce oznámení bezodkladně zveřejní na svých úředních deskách.

(3) Každý může uplatnit u pořizovatele ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání regulačního plánu s oznámením záměru písemně požadavky na obsah zadání a vyjádření k oznámení záměru. Orgány uvedené v [odstavci 2 písm. b\) a d\)](#) mohou uplatnit do 30 dnů od obdržení návrhu zadání u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah zadání, a vyjádření k oznámení záměru. Orgán ochrany přírody uplatní ve stejné lhůtě stanovisko podle [§ 45i](#) zákona o ochraně přírody a krajiny, pokud již není součástí oznámení záměru. K později uplatněným požadavkům a vyjádřením se nepřihlíží. Obdržené požadavky, vyjádření a stanoviska pořizovatel předá příslušnému úřadu.

(4) Příslušný úřad vydá do 10 dnů ode dne předání požadavků, vyjádření a stanovisek závěr zjišťovacího řízení, který zašle pořizovateli a současně ho zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(5) Na základě uplatněných vyjádření, stanoviska a závěru zjišťovacího řízení pořizovatel upraví návrh zadání regulačního plánu a předloží ho příslušnému zastupitelstvu ke schválení. Spolu s návrhem zadání předloží vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky, stanovisko a závěr zjišťovacího řízení do jeho návrhu zapracovány.

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

(7) Obsahové náležitosti podnětu stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 65

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

a) návrhu regulačního plánu, včetně údajů o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury,

b) dokumentace vlivů záměru na životní prostředí, pokud tak stanoví zvláštní právní předpis<sup>11)</sup>,

c) posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast<sup>12)</sup>, pokud orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání takovýto vliv nevyloučil.

(2) Pořizovatel předloží dokumentaci vlivů příslušnému úřadu.

(3) Pořizovatel oznámí jednotlivě orgánům uvedeným v [§ 64 odst. 2 písm. b\) a d\)](#) a dotčeným obcím místo a dobu konání společného jednání o návrhu regulačního plánu a dokumentaci vlivů, a to nejméně 15 dnů předem. Současně tyto orgány vyzve k uplatnění stanovisek k návrhu regulačního plánu a vyjádření k dokumentaci vlivů do 30 dnů ode dne společného jednání. K později uplatněným stanoviskům a vyjádřením se nepřihlíží. Obdržená stanoviska a vyjádření pořizovatel zašle příslušnému úřadu.

(4) Pořizovatel doručí návrh regulačního plánu a dokumentaci vlivů veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení

může každý u pořizovatele uplatnit písemně připomínky k návrhu regulačního plánu a vyjádření k dokumentaci vlivů. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Připomínky a vyjádření pořizovatel zašle v kopii příslušnému úřadu.

(5) Příslušný úřad uplatní u pořizovatele stanovisko k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí do 15 dnů ode dne obdržení kopií stanovisek, připomínek a vyjádření. Ze závažných důvodů, které příslušný úřad sdělí pořizovateli nejpozději do 15 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodloužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud příslušný úřad stanovisko neuplatní ve lhůtě podle věty druhé ani v prodloužené lhůtě, je možné regulační plán vydat i bez jeho stanoviska.

(6) Pokud příslušný úřad ve stanovisku podle [odstavce 5](#) určí, že regulační plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle [§ 45i odst. 9 až 11](#) zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede orgán ochrany přírody ve stanovisku podle [§ 4 odst. 2 písm. b\)](#).

(7) Pořizovatel podle výsledku projednání zajistí upravení návrhu regulačního plánu.

## § 66

### Pořízení regulačního plánu na žádost

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

(2) Žadatel o vydání regulačního plánu může uzavřít dohodu o parcelaci. Obec nebo kraj mohou podmínit vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury (dále jen "plánovací smlouva").

(3) K žádosti žadatel připojí

a) stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, včetně stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí<sup>11</sup>), pokud záměr řešený regulačním plánem toto posouzení vyžaduje,

b) posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast<sup>12</sup>), pokud orgán ochrany přírody ve svých požadavcích na obsah zadání takovto vliv nevyloučil,

c) návrh regulačního plánu upravený na základě stanovisek dotčených orgánů,

d) vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu se zadáním,

e) údaje o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury,

f) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám v řešené ploše, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí, anebo souhlas vlastníků pozemků a staveb v řešené ploše nebo dohodu o parcelaci, k nimž žadatel nemá potřebné právo; souhlas nebo dohoda o parcelaci se nepředkládá, jestliže lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit,

g) návrh plánovací smlouvy; v případě, že záměr klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může žadatel místo návrhu plánovací smlouvy doložit smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, které zajistí vybudování nebo úpravu této infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru, a smlouvy s obcí o vybudování veřejných prostranství.

(4) Pořizovatel posoudí úplnost podané žádosti, vzájemný soulad předložených stanovisek a zajistí řešení případných rozporů. Současně zajistí předložení návrhu plánovací smlouvy příslušnému zastupitelstvu ke schválení.

(5) Pokud krajský úřad ve stanovisku podle [odstavce 3 písm. a\)](#) určí, že regulační plán má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje nebo územního plánu z hlediska těchto vlivů, postupuje se podle [§ 45i odst. 9 až 11](#) zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle [§ 4 odst. 2 písm. b\)](#).

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

### nadpis vypuštěn

## § 67

### Řízení o regulačním plánu

(1) Upravený a posouzený návrh regulačního plánu, dokumentaci vlivů a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání<sup>21</sup>) návrhu a dokumentace vlivů se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je regulační plán pořizován, a dotčené orgány, a to nejméně 30 dnů předem.

(2) Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit připomínky a osoby uvedené v [§ 85 odst.](#)

[1 a 2](#) námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány uplatní ve stejné lhůtě stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání ([§ 65 odst. 3 až 6](#)) změněny. K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

(3) Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje, územního plánu nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.

(4) Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Návrhy doručí dotčeným orgánům a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

## § 68

### Posouzení regulačního plánu pořizovatelem

(1) Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu regulačního plánu z podnětu v souladu s výsledky projednání; úpravu regulačního plánu na žádost zajišťuje na základě předání výsledků projednání žadatel.

(2) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu regulačního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle [§ 45i](#) zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a dokumentace vlivů se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle [§ 67](#).

(3) Je-li na základě projednání nutné návrh regulačního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle [§ 65 odst. 2 až 6](#), [§ 67](#) a přiměřeně podle [§ 66](#).

(4) Pořizovatel posoudí soulad návrhu regulačního plánu zejména

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů<sup>4)</sup>, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

(5) Součástí odůvodnění regulačního plánu je kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu zejména

- a) výsledek posouzení regulačního plánu podle [odstavce 4](#),
- b) zpráva o závěrech vyplývajících z dokumentace vlivů,
- c) stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí,
- d) sdělení, jak bylo stanovisko podle písmene c) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení.

## § 69

### Vydání regulačního plánu

(1) Pořizovatel předkládá zastupitelstvu příslušné obce nebo kraje (dále jen "příslušné zastupitelstvo") návrh na vydání regulačního plánu s jeho odůvodněním, v případě pořizování návrhu na žádost též se schválenou plánovací smlouvou.

(2) Příslušné zastupitelstvo vydá regulační plán po ověření, že není v rozporu s výsledky projednání a s požadavky uvedenými v [§ 68 odst. 4](#).

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

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

(5) Práva a povinnosti z regulačního plánu vydaného na žádost lze převést písemnou veřejnoprávní smlouvou, jejíž přílohou je regulační plán. Pro tyto veřejnoprávní smlouvy se použijí příslušná ustanovení správního řádu o veřejnoprávních smlouvách<sup>25</sup>).

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

## § 70

## Souběžné pořízení regulačního plánu a změny územního plánu

Zastupitelstvo obce může v odůvodněných případech rozhodnout o souběžném pořízení a vydání regulačního plánu pořizovaného z podnětu a změny územního plánu, která je vyvolána tímto regulačním plánem. Regulační plán nemusí být v tomto případě v souladu s částmi územního plánu, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou územního plánu. Vydání změny územního plánu je podmínkou pro vydání regulačního plánu, který změnu vyvolal.

### § 71

#### Doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu

(1) Doba platnosti regulačního plánu pořízeného z podnětu, který nenahrazuje územní rozhodnutí, se nestanovuje. Pokud se změní podmínky, za kterých byl regulační plán pořízen a vydán, zajistí příslušná obec nebo kraj jeho změnu nebo jej zruší.

(2) Ustanovení o nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem z podnětu platí 3 roky ode dne nabytí účinnosti, není-li v něm v odůvodněných případech stanovena lhůta delší, nejdéle však 5 let; doba platnosti může být v odůvodněných případech prodloužena změnou regulačního plánu v době jeho platnosti. Regulační plán však nepozbývá platnosti,

a) bylo-li na základě žádosti podané v době platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo vzniklo-li na základě ohlášení stavebního záměru podaného v době platnosti právo stavbu provést, nebo

b) bylo-li v době platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává, nebo

c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, anebo

d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

(3) Regulační plán z podnětu lze změnit nebo zrušit rozhodnutím příslušného zastupitelstva. Při změně regulačního plánu se postupuje přiměřeně podle ustanovení [§ 61 až 65](#) a obdobně podle ustanovení [§ 67 až 69](#). Při zrušení regulačního plánu se postupuje přiměřeně podle [§ 61](#), [67](#) a [69](#), ustanovení o zadání a o posuzování vlivů se přitom nepoužijí.

(4) Obec je povinna uvést regulační plán z podnětu do souladu s následně vydanou územně plánovací dokumentací kraje, následně schválenou politikou územního rozvoje anebo následně vydaným územním plánem. Do té doby nelze rozhodovat podle částí regulačního plánu, které jsou v rozporu s touto územně plánovací dokumentací nebo politikou územního rozvoje. Při této změně regulačního plánu postupuje obec jako při změně z vlastního podnětu.

(5) Kraj je povinen uvést do souladu regulační plán z podnětu s následně vydanými zásadami územního rozvoje a politikou územního rozvoje. Do té doby nelze postupovat podle částí regulačního plánu, které jsou v rozporu s těmito zásadami nebo politikou územního rozvoje. Při této změně regulačního plánu postupuje kraj jako při změně z vlastního podnětu.

(6) Na dobu platnosti regulačního plánu pořízeného na žádost se uplatní [odstavec 2](#) obdobně, pozbytí platnosti se však vztahuje na celý regulační plán. Regulační plán pořízený na žádost pozbývá také platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se regulační plán vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena. Regulační plán pořízený na žádost lze změnit nebo zrušit rozhodnutím příslušného zastupitelstva pouze na žádost toho, komu přísluší vykonávat práva z něj vyplývající. Bez takové žádosti lze regulační plán pořízený na žádost změnit nebo zrušit z důvodů uvedených v [odstavci 4](#) nebo [5](#), a to jen v záležitostech týkajících se veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření. Při změně nebo zrušení regulačního plánu pořízeného na žádost se postupuje podle [odstavce 3](#).

(7) Dojde-li z důvodů uvedených v [odstavci 4](#) nebo [5](#) ke změně regulačního plánu pořízeného na žádost a prokáže-li ten, komu přísluší vykonávat práva z regulačního plánu vyplývající, že mu tím vznikla majetková újma, postupuje se při její náhradě obdobně podle [§ 102](#).

(8) Dojde-li ke zrušení části regulačního plánu či změně nebo zrušení rozhodnutí o námitkách, je obec nebo kraj příslušný k vydání tohoto regulačního plánu povinen bez zbytečného odkladu zajistit pořízení a vydání jeho změny nebo rozhodnout o jeho zrušení. Při této změně se postupuje přiměřeně podle [§ 61](#) a [§ 64 odst. 2 až 7](#) a obdobně podle [§ 65](#) a [§ 67 až 69](#), při zrušení se postupuje podle [odstavce 3](#). Dojde-li ke zrušení celého regulačního plánu, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn, pokud příslušné zastupitelstvo u regulačního plánu pořizovaného z podnětu nerozhodne, že regulační plán nebude pořizován.

#### nadpis vypuštěn

### § 72

**zrušen**

### § 73

**zrušen**

§ 74

**zrušen**

§ 75

**zrušen**

#### **Díl 4**

##### **Územní rozhodnutí**

§ 76 [\[Komentář\]](#)

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

(2) Každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v [§ 90](#) a být šetrný k zájmům vlastníků sousedních pozemků a staveb, za tímto účelem si může vyžádat územně plánovací informaci, nejsou-li mu podmínky využití území a vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu známy.

§ 77 [\[Komentář\]](#)

Územním rozhodnutím je rozhodnutí o

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

§ 78 [\[Komentář\]](#)

(1) Územní rozhodnutí lze nahradit územním souhlasem za podmínek uvedených v [§ 96](#) nebo veřejnoprávní smlouvou za podmínek uvedených v [§ 78a](#).

(2) Územní rozhodnutí se nevydává, pokud jej nahrazuje regulační plán.

(3) Stavební úřad může vést společné územní a stavební řízení podle [§ 94a](#), jsou-li podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území vydán územní plán nebo regulační plán.

(4) Stavební úřad může podle [§ 96a](#) spojit vydání územního souhlasu se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru.

(5) Pokud je možné nahradit územní rozhodnutí veřejnoprávní smlouvou ([§ 78a](#)) a současně je možné nahradit stavební povolení veřejnoprávní smlouvou ([§ 116](#)), lze uzavřít veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení.

(6) Stavební úřad může v územním rozhodnutí u staveb a terénních úprav uvedených v [§ 104 odst. 1 písm. f\) až i\)](#), jestliže to nevyklučuje povaha věci, ochrana veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů nebo ochrana práv účastníků řízení, stanovit, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení.

§ 78a

##### **Veřejnoprávní smlouva**

(1) Stavební úřad může uzavřít se žadatelem veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby, o změně využití území a o změně vlivu užívání stavby na území, která nahradí územní rozhodnutí. Veřejnoprávní smlouvu nelze uzavřít v případě záměru, pro který bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

(2) Žadatel předloží stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy, který obsahuje kromě označení smluvních stran náležitosti výroku územního rozhodnutí, včetně všech údajů a podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů a odůvodnění souladu s požadavky [§ 90](#). Žadatel v návrhu veřejnoprávní smlouvy uvede osoby, které by byly účastníky územního řízení. K návrhu připojí dokumentaci v rozsahu jako k žádosti o vydání územního rozhodnutí, včetně situačního výkresu na podkladě katastrální mapy, a závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů. Žadatel k návrhu připojí doklad prokazující jeho vlastnické právo k pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám anebo souhlas podle [§ 86 odst. 3](#).

(3) Stavební úřad posoudí návrh veřejnoprávní smlouvy do 30 dnů ode dne jeho předložení z hlediska splnění podmínek pro uzavření veřejnoprávní smlouvy. Stavební úřad vyvěsí informaci o podaném návrhu veřejnoprávní smlouvy na úřední desce po dobu 8 dnů. Stavební úřad na základě posouzení návrhu veřejnoprávní smlouvy návrh přijme, nebo odmítne a sdělí žadateli důvody odmítnutí.

(4) Žadatel zajistí souhlasy osob, které by byly účastníky územního řízení s uzavřenou veřejnoprávní smlouvou. Žadatel je povinen předložit stavebnímu úřadu veřejnoprávní smlouvu spolu se souhlasu osob, které by byly účastníky územního řízení, a grafickou přílohu k vyznačení účinnosti.

(5) Stavební úřad vyvěsí oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy po vyznačení účinnosti na úřední desce po dobu 15 dnů. Veřejnoprávní smlouvu s vyznačením účinnosti doručí místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavbu podle § 15 nebo 16 také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

(6) Účinky veřejnoprávní smlouvy zanikají uplynutím 2 let ode dne její účinnosti, není-li dohodnuta doba delší, nejdéle však 5 let. Účinky veřejnoprávní smlouvy nezanikají,

a) bylo-li na základě žádosti podané v době její účinnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době její účinnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,

b) bylo-li v době její účinnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,

c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době její účinnosti právo stavební záměr realizovat, nebo

d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době její účinnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

(7) Účinnost veřejnoprávní smlouvy lze prodloužit; [odstavce 1 až 4](#) se použijí přiměřeně. Návrh na prodloužení účinnosti musí být předložen před zánikem účinků veřejnoprávní smlouvy. V případě, že osoba, která by byla účastníkem územního řízení, nevyjádří souhlas s prodloužením účinnosti veřejnoprávní smlouvy, stavební úřad rozhodne o jejím prodloužení postupem podle [§ 93 odst. 3](#); v takovém případě se návrh na prodloužení účinnosti veřejnoprávní smlouvy považuje za žádost podle [§ 93 odst. 3](#).

(8) Veřejnoprávní smlouva pozbývá účinnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se veřejnoprávní smlouva vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena. Veřejnoprávní smlouvu lze změnit na základě dohody stavebního úřadu a žadatele za podmínek [§ 94 odst. 1](#), postupem podle [odstavců 1 až 4](#). Veřejnoprávní smlouvu lze z moci úřední změnit nebo zrušit samostatným výrokem v rozhodnutí o umístění veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.

(9) Veřejnoprávní smlouvu lze přezkoumat z moci úřední v přezkumném řízení podle správního řádu. Přezkumné řízení lze zahájit nejpozději do 1 roku od účinnosti veřejnoprávní smlouvy. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne účinnosti veřejnoprávní smlouvy.

(10) Obsahové náležitosti veřejnoprávní smlouvy, která nahradí územní rozhodnutí, stanoví prováděcí právní předpis.

## § 79 [\[Komentář\]](#)

### Rozhodnutí o umístění stavby

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

(2) Rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují

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

b) stožáry pro vlajky do výšky 8 m,

c) povrchové rozvody nebo odvody vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla,

d) signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely,

e) podpěrné konstrukce dopravního značení a zařízení pro provozní informace na pozemních komunikacích,

f) opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím<sup>1)</sup>,

g) propustky na neveřejných účelových komunikacích,

h) cirkusové stany a scénické stavby pro film, televizi nebo divadlo,

i) sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovitosti,

j) antény do výšky 8 m včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení umístované samostatně na pozemku nebo na budovách,

k) oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability, která jsou bez podezdívky, přičemž nesmí dojít k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušení turisticky značené trasy,

l) stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení,

m) důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů,

n) skleník do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení,

o) stavba do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od společných hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,

p) bazén do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku,

q) stavby mostních vah,

r) přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky,

s) výměna vedení technické infrastruktury<sup>59)</sup>, pokud se nemění její trasa a nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma.

(3) Ustanovení [odstavce 2](#) se nevztahuje na kulturní památky a ustanovení [odstavce 2 písm. a\), f\), j\), l\), n\), o\), p\), r\) a s\)](#) se nevztahuje na nemovitosti, které nejsou kulturní památkou, ale jsou v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny<sup>32)</sup>.

(4) Ustanovení [odstavce 2](#) se nevztahuje na záměry posuzované z hlediska vlivů na životní prostředí.

(5) Pokud stavby uvedené v [odstavci 2](#) vyžadují provedení zemních prací nebo terénních úprav, je stavebník povinen zjistit si informace o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu.

(6) Rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce.

## § 80 [\[Komentář\]](#)

### Rozhodnutí o změně využití území

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

(2) Rozhodnutí o změně využití území vyžadují

a) terénní úpravy podle [§ 3 odst. 1](#),

b) stanovení dobývacího prostoru,

c) odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy,

d) hřbitovy,

e) změny druhu pozemku, zejména zřizování, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím,

f) úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody.

(3) Rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas nevyžadují

a) terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m<sup>2</sup> na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím<sup>1)</sup>, pokud nedochází k nakládání s odpady,

b) odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m<sup>2</sup>, které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,

c) změny druhu pozemku o výměře do 300 m<sup>2</sup>,

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

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

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

(5) Ustanovení [odstavce 3](#) se nevztahuje na záměry posuzované z hlediska vlivů na životní prostředí a na záměry ve zvláště chráněných územích<sup>12</sup>).

#### § 81 [\[Komentář\]](#)

##### **Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území**

(1) Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území stanoví podmínky pro změnu užívání stavby, která má vliv na životní prostředí nebo nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

(2) Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území vyžadují takové změny v užívání stavby, pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí<sup>11</sup>) nebo mají nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

#### § 82 [\[Komentář\]](#)

##### **Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků**

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

(2) Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků je možno vydat pouze na žádost podanou všemi vlastníky všech dotčených pozemků, které jsou předmětem rozhodnutí, nebo oprávněnou osobou za účelem uplatňování předkupního práva pro veřejně prospěšné stavby ([§ 101](#)).

(3) Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se nevyžaduje, pokud podmínky pro dělení nebo scelení pozemků jsou dány regulačním plánem, rozhodnutím stavebního úřadu nebo rozhodnutím podle zvláštního právního předpisu<sup>33</sup>). Není-li třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, stavební úřad potvrdí tuto skutečnost sdělením, kterým současně schválí navrhovaný záměr. Sdělení nelze vydat, pokud je rozhodování v území podmíněno územní studií nebo regulačním plánem.

#### § 83 [\[Komentář\]](#)

##### **Rozhodnutí o ochranném pásmu**

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

(2) Rozhodnutí o ochranném pásmu se vydává zpravidla současně při rozhodování podle [§ 79 až 81](#); lze je vydat i samostatně.

(3) Rozhodnutí o ochranném pásmu se nevydává, jestliže podmínky ochrany jsou stanoveny zvláštním právním předpisem<sup>34</sup>) nebo na jeho základě.

## **Díl 5**

### **Územní řízení**

#### § 84 [\[Komentář\]](#)

##### **Příslušnost k územnímu rozhodnutí**

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

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

#### § 85 [\[Komentář\]](#)

##### **Účastníci územního řízení**

(1) Účastníky územního řízení jsou



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

(2) Účastníky územního řízení dále jsou

- a) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- b) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno,
- c) osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis.

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

§ 86 [\[Komentář\]](#)

### **Žádost o vydání územního rozhodnutí**

(1) Žádost o vydání územního rozhodnutí obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu základní údaje o požadovaném záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, uvedení osob, které mají vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, jestliže může být jejich právo územním rozhodnutím přímo dotčeno.

(2) K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí

- a) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem,
- b) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle [§ 4 odst. 7](#) nebo o závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí,
- c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- d) smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo plánovací smlouvu, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- e) dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, výkresovou dokumentaci a dokladovou část.

(3) Jestliže žadatel nemá vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka; to neplatí, lze-li pozemek nebo stavbu vyvlastnit.

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

(5) Pokud žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve žadatele k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení se oznamuje pouze žadateli. Pokud dokumentace pro vydání územního rozhodnutí není zpracována projektantem, stavební úřad řízení zastaví; usnesení o zastavení řízení se doručuje pouze žadateli.

(6) V případě řízení s velkým počtem účastníků se v žádosti o vydání územního rozhodnutí účastníci řízení podle [§ 85 odst. 2 písm. b\)](#) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru.

(7) Obsahové náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí a jejích příloh, včetně rozsahu a obsahu dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, stanoví prováděcí právní předpis. Dokumentace změny využití území může být nahrazena dokumentací podle zvláštních právních předpisů(60), které upravují nové využití území, pokud náležitosti takové dokumentace jsou stanoveny zákonem.

§ 87 [\[Komentář\]](#)

### **Zahájení územního řízení**

(1) Stavební úřad oznámí zahájení územního řízení a k projednání žádosti nařídí ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit námitky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů. Oznámení o zahájení územního řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků; v řízení s velkým počtem účastníků se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují účastníkům řízení uvedeným v [§ 85 odst. 1](#) a v [§ 85 odst. 2 písm. a\)](#) a dotčeným orgánům jednotlivě.

(2) V případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, anebo záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, stavební úřad nařídí k projednání žádosti veřejné ústní jednání. Pro doručování oznámení o zahájení územního řízení a dalších úkonů v řízení se použije [odstavec 1](#) obdobně; konání veřejného ústního jednání se oznamuje veřejností veřejnou vyhláškou, která musí být vyvěšena nejméně 30 dnů předem. Po tuto dobu musí stavební úřad umožnit každému nahlédnout do podkladů pro vydání rozhodnutí. Žadatel zajistí, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo oznámeno zahájení územního řízení a nařizeno veřejné ústní jednání, vyvěšena na místě určeném stavebním úřadem v oznámení, a to do doby konání veřejného ústního jednání. Informace obsahuje údaje o žadateli, o předmětu územního řízení a o veřejném ústním jednání. Součástí informace je grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat na architektonickou a urbanistickou podobu záměru a na jeho vliv na okolí. Pokud žadatel uvedenou povinnost nesplní, stavební úřad nařídí opakované veřejné ústní jednání, pokud mělo porušení této povinnosti žadatele za následek zkrácení práv účastníků územního řízení. V případě, že se neprokáže opak, má se za to, že žadatel povinnost vyvěšení informace splnil.

(3) U záměrů zasahujících do území několika obcí se doručuje oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení vyvěšením na úředních deskách příslušných obecních úřadů; obci, která je účastníkem řízení podle [§ 85 odst. 1 písm. b\)](#), se doručuje jednotlivě. Dnem vyvěšení je den vyvěšení na úřední desce správního orgánu, který je stavebním úřadem. Účastníci řízení podle [§ 85 odst. 2 písm. b\)](#) se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech v řízení doručovaných veřejnou vyhláškou identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru.

(4) V jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených žadatelem, rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 60 dnů ode dne zahájení územního řízení; ve zvláště složitých případech, zejména při postupu podle [odstavce 2](#), stavební úřad rozhodne nejdéle do 90 dnů.

(5) Obsahové náležitosti informace uvedené v [odstavci 2](#) stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 88 [\[Komentář\]](#)

##### **Přerušení územního řízení**

Stavební úřad územní řízení přeruší, kromě důvodů uvedených ve správním řádu, také v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a zároveň vyzve žadatele k předložení plánovací smlouvy, pokud se záměr dotýká veřejné dopravní a technické infrastruktury ve vlastnictví obce, nebo smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, a stanoví mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pokud žadatel nepředloží požadované smlouvy ve stanovené lhůtě, stavební úřad územní řízení zastaví.

#### § 89 [\[Komentář\]](#)

##### **Závazná stanoviska, námítky a připomínky**

(1) Závazná stanoviska, která mohou dotčené orgány uplatňovat podle [§ 4 odst. 4](#), a námítky účastníků řízení musí být uplatněny nejpozději při ústním jednání, případně při veřejném ústním jednání, při kterém musí být nejpozději uplatněny také připomínky veřejnosti; jinak se k nim nepřihlíží. Jestliže dojde k upuštění od ústního jednání, musí být závazná stanoviska dotčených orgánů podle [§ 4 odst. 4](#) a námítky účastníků řízení uplatněny ve stanovené lhůtě; jinak se k nim nepřihlíží.

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

(3) Účastník řízení ve svých námítkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek; k námítkám, které překračují rozsah stanovený v [odstavci 4](#), se nepřihlíží.

(4) Obec uplatňuje v územním řízení námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce. Osoba, která je účastníkem řízení podle [§ 85 odst. 2 písm. a\)](#) a [b\)](#), může uplatňovat námítky proti projednávanému záměru v rozsahu, jakým je její právo přímo dotčeno. Osoba, která je účastníkem řízení podle [§ 85 odst. 2 písm. c\)](#), může v územním řízení uplatňovat námítky, pouze v rozsahu, v jakém je projednávaným záměrem dotčen veřejný zájem, jehož ochranou se podle zvláštního právního předpisu zabývá. K námítkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží.

(5) O podmínkách pro uplatňování námitek podle [odstavců 1 až 4](#) musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení.

(6) Námítku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námítka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námítce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence nebo rozsahu vlastnických nebo jiných věcných práv.

#### § 90 [\[Komentář\]](#)

##### **Posuzování záměru žadatele**

V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu

a) s vydanou územně plánovací dokumentací,

b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,

- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů<sup>4</sup>), popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.

#### § 91 [\[Komentář\]](#)

### Posuzování vlivů na životní prostředí v územním řízení

(1) Územní řízení lze spojit s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu<sup>11</sup>) u záměrů

- a) uvedených v příloze č. 1 kategorií II zákona o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>11</sup>),
- b) u kterých příslušným úřadem je krajský úřad a
- c) u kterých proběhlo zjišťovací řízení podle [§ 7](#) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>11</sup>), pokud příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení spojení těchto postupů nevyloučil.

(2) Spojení územního řízení s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí je vyloučeno u záměrů vyžadujících posuzování vlivů na životní prostředí přesahujících hranice České republiky. Při spojení územního řízení s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí nelze vést spojené územní a stavební řízení.

(3) Stavebním úřadem příslušným k územnímu řízení spojenému s vybranými postupy při posuzování vlivů na životní prostředí je obecní úřad obce s rozšířenou působností.

(4) Žadatel k žádosti o vydání územního rozhodnutí připojí kromě náležitostí podle [§ 86 odst. 2](#) také dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>11</sup>). Žádost a dokumentace k ní připojované se podávají také v elektronické podobě. Stavební úřad může v odůvodněných případech, zejména z technických a ekonomických důvodů, upustit od elektronické podoby mapových, obrazových nebo grafických příloh dokumentace. Posudek o vlivech záměru na životní prostředí se v těchto případech nezpracovává a nepředkládá. Příslušný úřad si v odůvodněných případech, zejména v pochybnostech o správnosti údajů uvedených v dokumentaci, opatří odborné posouzení, které není posudkem podle zvláštního právního předpisu a které se nezveřejňuje a neprojednává. Zpracovatel odborné posouzení zpracuje pouze v rozsahu a s náležitostmi požadovanými příslušným úřadem.

(5) Stavební úřad bezodkladně po podání žádosti zašle příslušnému úřadu dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí a posoudí úplnost žádosti a k ní připojované dokumentace. V případě, že zjistí, že žádost nemá předepsané náležitosti nebo mu příslušný úřad na základě obdržených podkladů sdělí, že dokumentace vlivů záměru na životní prostředí není úplná nebo nesplňuje požadavky závěru zjišťovacího řízení, stavební úřad řízení přeruší a vyzve žadatele k doplnění žádosti. Usnesení o přerušení řízení se doručuje pouze žadateli.

(6) Splňuje-li žádost o vydání územního rozhodnutí, včetně dokumentace k žádosti o vydání územního rozhodnutí a dokumentace vlivů záměru na životní prostředí, požadavky právních předpisů a závěru zjišťovacího řízení, stavební úřad při oznámení zahájení územního řízení zveřejní žádost o vydání územního rozhodnutí a připojené dokumentace způsobem umožňujícím dálkový přístup; zveřejňování dokumentace vlivů záměru na životní prostředí na internetu zajistí příslušný úřad podle zvláštního právního předpisu. K projednání žádosti o vydání územního rozhodnutí a připojených dokumentací nařídí stavební úřad veřejné ústní jednání podle [§ 87 odst. 2](#). Žadatel je povinen zajistit splnění požadavků podle [§ 87 odst. 2](#). Oznámení o zahájení územního řízení a nařazení veřejného ústního jednání a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení uvedeným v [§ 85 odst. 1](#) a v [§ 85 odst. 2 písm. a\)](#), dotčeným orgánům, včetně dotčených územních samosprávných celků, které příslušný úřad určí ve zjišťovacím řízení, jednotlivě a účastníkům řízení uvedeným v [odstavci 7](#) a v [§ 85 odst. 2 písm. b\) a c\)](#) veřejnou vyhláškou.

(7) Účastníky územního řízení, ve kterém jsou posuzovány vlivy záměru na životní prostředí, jsou kromě osob uvedených v [§ 85 odst. 1 a 2](#) občanská sdružení nebo obecně prospěšné společnosti, jejichž předmětem je ochrana životního prostředí, veřejného zdraví nebo kulturních památek.

(8) Při uplatňování závazných stanovisek, námitek a připomínek se v územním řízení postupuje obdobně podle [§ 89](#). Každý může nejpozději při veřejném ústním jednání uplatnit připomínky k dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí. Výsledky projednání dokumentace vlivů záměru na životní prostředí předá stavební úřad bezodkladně po jeho ukončení příslušnému úřadu.

(9) Příslušný úřad nejdéle do 30 dnů od předání výsledků projednání a připomínek a stanovisek k dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí uplatněných při veřejném ústním jednání vydá stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí (dále jen „stanovisko příslušného úřadu“) a předá je stavebnímu úřadu. Nevydá-li příslušný úřad stanovisko ve stanovené lhůtě, vyzve jej stavební úřad k jeho vydání v dodatečné lhůtě, která nesmí být kratší než 15 dnů. Pokud příslušný úřad nevydá stanovisko ani v dodatečné lhůtě, má se za to, že se záměrem souhlasí, a stavební úřad při posouzení záměru podle [§ 90](#) přihlídně k dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí a k ní uplatněným připomínkám a stanoviskům.

(10) Stavební úřad doručí stanovisko příslušného úřadu způsobem podle [odstavce 6](#) a současně i způsobem umožňujícím dálkový přístup a umožní účastníkům řízení, aby se mohli k podkladům pro rozhodnutí vyjádřit ve stanovené lhůtě, která nesmí být kratší než 5 dnů.

(11) Stavební úřad při posuzování žádosti o vydání územního rozhodnutí podle [§ 90](#) bere v úvahu obsah stanoviska

příslušného úřadu. V podmínkách územního rozhodnutí zajistí stavební úřad splnění požadavků vyplývajících ze stanoviska příslušného úřadu, v opačném případě uvede důvody, pro které tak neučinil nebo učinil jen částečně. Územní rozhodnutí se doručuje podle [odstavce 6](#).

#### § 92 [\[Komentář\]](#)

##### Územní rozhodnutí

(1) Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr a stanoví podmínky pro využití a ochranu území, podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby; vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při vydávání kolaudačního souhlasu, může uložit zpracování prováděcí dokumentace stavby. V rozhodnutí stavební úřad stanoví dobu platnosti rozhodnutí, má-li být delší, než stanoví tento zákon, a v odůvodnění vždy vyhodnotí připomínky veřejnosti. U staveb dočasných nebo v rozhodnutí o změně využití území pro dočasné činnosti stanoví lhůtu pro odstranění stavby nebo ukončení činnosti a následný způsob úpravy území. V případech podle [§ 78 odst. 6](#) stanoví v potřebném rozsahu podmínky pro provedení záměru.

(2) Není-li záměr žadatele v souladu s požadavky uvedenými v [§ 90](#) nebo jestliže by umístěním a realizací záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne.

(3) Územní rozhodnutí se doručuje podle [§ 87 odst. 1 až 3](#). V případě doručování územního rozhodnutí veřejnou vyhláškou se v něm účastníci řízení podle [§ 85 odst. 2 písm. b\)](#) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem záměru.

(4) Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace; stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí také místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavby podle [§ 15](#) nebo [16](#), také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

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

#### § 93 [\[Komentář\]](#)

##### Doba platnosti územního rozhodnutí

(1) Územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let.

(2) Podmínky územního rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území nebo změně vlivu užívání stavby na území platí po dobu trvání stavby či zařízení nebo užívání území, nedošlo-li z povahy věci k jejich konzumaci.

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

(4) Územní rozhodnutí nepozbývá platnosti,

a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,

b) bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,

c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo

d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

(5) Územní rozhodnutí pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se rozhodnutí vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena.

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

#### § 94 [\[Komentář\]](#)

##### Změna a zrušení územního rozhodnutí

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

územního rozhodnutí není dotčena, pokud není současně výslovně rozhodnuto o změně jeho platnosti podle [§ 93 odst. 3](#).

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

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

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

(5) Dojde-li ke zrušení územního rozhodnutí po povolení stavby, územní rozhodnutí se již nevzdává.

#### § 94a

#### Společné územní a stavební řízení

(1) Podá-li žadatel žádost o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení (dále jen „společné rozhodnutí“) a připojí společnou dokumentaci, je zahájeno společné územní a stavební řízení (dále jen „společné řízení“). Společná dokumentace musí splňovat požadavky na dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí a požadavky na projektovou dokumentaci pro vydání stavebního povolení. Na obsah žádosti o vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení se přiměřeně použijí ustanovení o žádosti o vydání územního rozhodnutí a žádosti o stavební povolení. Pokud povaha věci nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu společné řízení vylučuje, rozhodne stavební úřad o vyloučení povolení stavby ze společného řízení a stavební řízení přeruší do nabytí právní moci územního rozhodnutí.

(2) K projednání žádosti o vydání společného rozhodnutí stavební úřad nařídí ústní jednání, a je-li to účelné, spojí jej s ohledáním na místě; oznámení o konání ústního jednání se doručí nejméně 15 dnů předem. Pro uplatnění závazných stanovisek dotčených orgánů a námitek účastníků společného řízení se použijí [§ 89](#) a [114](#) obdobně. Stavební úřad může upustit od ústního jednání, jsou-li mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru. Upustí-li stavební úřad od ústního jednání, stanoví lhůtu, do kdy mohou účastníci řízení uplatnit své námítky a dotčené orgány závazná stanoviska; tato lhůta nesmí být kratší než 15 dnů. Oznámení o zahájení společného řízení a další úkony v řízení se doručují účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků; v řízení s velkým počtem účastníků se oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení doručují účastníkům řízení uvedeným v [§ 85 odst. 1 a v § 85 odst. 2 písm. a\)](#) a v [§ 109 odst. 1 písm. a\) až d\)](#) a dotčeným orgánům jednotlivě.

(3) V případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, anebo záměrů umístovaných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán, stavební úřad nařídí k projednání žádosti veřejné ústní jednání a postupuje podle [§ 87 odst. 2](#). Pro uplatnění závazných stanovisek dotčených orgánů, námitek účastníků společného řízení a připomínek veřejnosti se použijí [§ 89](#) a [114](#) obdobně.

(4) Stavební úřad přezkoumá žádost podle [§ 90](#) a [111](#).

(5) Výroková část společného rozhodnutí obsahuje výrok o umístění stavby a výrok o povolení stavby. Výrok o povolení stavby je vykonatelný nabytím právní moci výroku o umístění stavby. Po dni nabytí právní moci výroku o umístění stavby postupuje stavební úřad podle [§ 92 odst. 4](#) a po dni nabytí právní moci výroku o povolení stavby podle [§ 115 odst. 3](#). Doba platnosti společného rozhodnutí je 2 roky za podmínek [§ 115 odst. 4](#). Pro prodloužení platnosti společného rozhodnutí se použije [§ 115 odst. 4](#) obdobně.

(6) Úkony ve společném řízení a společné rozhodnutí doručuje stavební úřad účastníkům řízení a dotčeným orgánům jednotlivě, nejde-li o řízení s velkým počtem účastníků nebo není nařízeno veřejné ústní jednání; v řízení s velkým počtem účastníků se úkony ve společném řízení a společné rozhodnutí doručují účastníkům řízení uvedeným v [§ 85 odst. 1 a 2 písm. a\)](#) a v [§ 109 odst. 1 písm. a\) až d\)](#) a dotčeným orgánům jednotlivě a účastníkům řízení uvedeným v [§ 85 odst. 2 písm. b\) a c\)](#) a v [§ 109 odst. 1 písm. e\) až g\)](#) veřejnou vyhláškou; v ostatních případech se doručuje dotčeným orgánům a účastníkům řízení jednotlivě.

(7) Obsahové náležitosti žádosti o vydání společného rozhodnutí, jejich příloh, společné dokumentace a obsahové náležitosti společného rozhodnutí stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 95 [\[Komentář\]](#)

#### Zjednodušené územní řízení

(1) Stavební úřad rozhodne o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků ve zjednodušeném územním řízení, jestliže

a) záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,

b) záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí,

c) žádost je doložena závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů,

d) žádost je doložena souhlasem účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, jež jsou předmětem územního řízení nebo mají společnou hranici s těmito pozemky; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.

(2) Zjednodušené územní řízení nelze spojit se stavebním řízením.

(3) Pokud žádost nespĺňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, stavební úřad rozhodne usnesením o provedení územního řízení; toto usnesení se oznamuje pouze žadateli a nelze se proti němu odvolat. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet od právní moci usnesení podle věty první. Žádost o vydání rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení se dále projednává v územním řízení podle [§ 87 až 92](#). Pokud žádost splňuje podmínky pro zjednodušené územní řízení, stavební úřad posoudí záměr žadatele podle [§ 90](#), vyhotoví návrh výroku rozhodnutí, který vyvěsí na úřední desce po dobu 15 dnů; návrh výroku se doručí žadateli a dotčeným orgánům jednotlivě.

(4) Žadatel zajistí, aby informace o návrhu výroku rozhodnutí byla bezodkladně poté, co jej žadatel obdrží, vyvěšena na místě určeném v něm stavebním úřadem, a to po dobu 15 dnů. Informace obsahuje údaje o žadateli, o předmětu územního řízení a o veřejném ústním jednání. Součástí informace je grafické vyjádření záměru, popřípadě jiný podklad, z něhož lze usuzovat o architektonické nebo urbanistické podobě záměru a o jeho vlivu na okolí. Pokud žadatel informaci nevyvěsí, stavební úřad opakuje vyvěšení návrhu výroku rozhodnutí na úřední desce podle [odstavce 3](#), nebo rozhodne usnesením o provedení územního řízení, pokud mělo porušení této povinnosti žadatele za následek zkrácení práv účastníků územního řízení. V případě, že se neprokáže opak, má se za to, že žadatel povinnost vyvěšení informace splnil.

(5) Námitky účastníků proti návrhu výroku rozhodnutí lze podat písemně ve lhůtě 15 dnů ode dne vyvěšení návrhu výroku na úřední desce. K námitkám účastníků řízení uvedených v [odstavci 1 písm. d\)](#), pokud se nezměnily podklady pro jejich souhlas, se nepřihlíží. Dotčené orgány mohou nejpozději ve stejné lhůtě podat výhrady proti návrhu výroku rozhodnutí, pokud v něm nejsou obsaženy podmínky uplatněné v jejich závazném stanovisku nebo pokud je záměr navržen v rozporu s jejich rozhodnutím. Po podání výhrady nebo námítky postupuje stavební úřad obdobně podle [odstavce 3](#). Pokud nebyly ve lhůtě uplatněny výhrady nebo námítky, rozhodnutí se pokládá za vydané, nelze se proti němu dále odvolat a následný den po uplynutí lhůty pro uplatnění výhrad nebo námitek nabývá právní moci.

(6) Po dni nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad doručí žadateli stejnopis písemného vyhotovení úplného územního rozhodnutí, včetně odůvodnění, opatřený doložkou právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou, kterou tvoří celková situace v měřítku katastrální mapy, popřípadě další vybraná část dokumentace; stejnopis písemného vyhotovení územního rozhodnutí opatřený doložkou právní moci doručí také obci, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavbu podle [§ 15](#) nebo [16](#), také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

(7) Obsahové náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení a jejich příloh a obsahové náležitosti informace uvedené v [odstavci 4](#) stanoví prováděcí právní předpis.

§ 96 [\[Komentář\]](#)

#### Územní souhlas

(1) Místo územního rozhodnutí stavební úřad vydá územní souhlas, pokud je záměr v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní souhlas nelze vydat v případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, nebo pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>11</sup>).

(2) Územní souhlas postačí v případech

- a) stavebních záměrů uvedených v [§ 103](#),
- b) ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,
- c) změn staveb,
- d) změn druhu pozemku o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1 000 m<sup>2</sup>,
- e) staveb umístovaných v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami, pokud odpovídají jejich způsobu užívání, nemění se vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru,
- f) terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1 000 m<sup>2</sup> na pozemcích, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím<sup>1</sup>), pokud nedochází k nakládání s odpady,
- g) odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1 000 m<sup>2</sup>, které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.

(3) Žádost o územní souhlas obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb. K žádosti žadatel připojí

- a) doklady prokazující jeho vlastnické právo, smlouvu nebo doklad o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem; anebo souhlas podle [§ 86 odst. 3](#),
- b) souhlasná závazná stanoviska, popřípadě souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě rozhodnutí podle [§ 169 odst. 3 a 4](#),
- c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám

dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

d) souhlasy osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na nich a tyto pozemky mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být záměr uskutečněn; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu; souhlas se nevyžaduje v případech stavebních záměrů uvedených v [§ 103](#), pokud nejsou umístěny ve vzdálenosti od společných hranic pozemků menší než 2 m,

e) jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy.

(4) Je-li žádost o územní souhlas úplná a je-li záměr v souladu s požadavky uvedenými v [§ 90](#), vydá stavební úřad územní souhlas do 30 dnů ode dne podání žádosti. Žádost o územní souhlas se neprojednává v územním řízení podle [§ 87](#). O námitkách osob podle [odstavce 3 písm. d\)](#) se nerozhoduje. Na vydávání územního souhlasu se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Územní souhlas obsahuje identifikační údaje o žadateli, popis záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž bude záměr uskutečněn, podmínky pro provedení záměru a pro zpracování projektové dokumentace. Ustanovení [§ 92 odst. 1](#) se použije přiměřeně. Územní souhlas nabývá právních účinků dnem doručení žadateli. Územní souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy územní souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy územní souhlas nabyl právních účinků. Územní souhlas se doručuje žadateli spolu s ověřeným situačním výkresem; s vyznačením účinnosti se doručuje osobám uvedeným v [odstavci 3 písm. d\)](#), dotčeným orgánům a místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, a jde-li o stavbu podle [§ 15](#) nebo [16](#), také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

(5) Dojde-li stavební úřad k závěru, že žádost nebo záměr nespĺňuje podmínky pro vydání územního souhlasu, nebo mohou být přímo dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v [odstavci 3 písm. d\)](#), ledaže by s tím tyto osoby vyslovily souhlas, rozhodne usnesením o provedení územního řízení; toto usnesení se oznamuje pouze žadateli a nelze se proti němu odvolat. Žádost o územní souhlas se považuje za žádost o vydání územního rozhodnutí, a pokud je to pro posouzení záměru nezbytné, vyzve stavební úřad žadatele k doplnění žádosti o údaje a podklady přiměřeně k povaze záměru, včetně dokumentace, která musí být u staveb podle [odstavce 2 písm. e\)](#) a u ohlašovaných staveb podle [§ 104 odst. 1 písm. a\) až e\)](#) zpracována projektantem. Lhůta pro vydání územního rozhodnutí začíná běžet od právní moci usnesení podle věty první.

(6) Dojde-li ke zrušení územního souhlasu po povolení stavby, územní souhlas ani územní rozhodnutí se již nevydává.

(7) Územní souhlas platí 2 roky ode dne jeho vydání. Dobu platnosti územního souhlasu nelze prodloužit.

(8) Územní souhlas nepozbývá platnosti,

a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,

b) bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,

c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo

d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

(9) Územní souhlas pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se územní souhlas vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena. Územní souhlas lze změnit na žádost oprávněného územním souhlasem nebo územním rozhodnutím za podmínek [§ 94 odst. 1](#) a změnit nebo zrušit za podmínek [§ 94 odst. 3](#).

(10) Obsahové náležitosti žádosti o územní souhlas a jejích příloh a obsahové náležitosti územního souhlasu a jeho příloh stanoví prováděcí právní předpis.

§ 96a

### **Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru**

(1) Podá-li stavebník současně žádost o územní souhlas podle [§ 96 odst. 3](#) a ohlášení stavebního záměru podle [§ 105](#), které splňují požadavky [§ 96](#) a [105](#), vydá stavební úřad společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (dále jen „společný souhlas“).

(2) Stavební úřad při posuzování žádosti o územní souhlas a ohlášení stavebního záměru postupuje podle [§ 96 odst. 4](#) s přihlédnutím k [§ 106](#).

(3) Stavebník může ohlášený stavební záměr podle [§ 104 odst. 1 a 2](#) provést na základě společného souhlasu. Společný souhlas se doručuje stavebníkovi. Současně se společný souhlas doručí dotčeným orgánům, osobám uvedeným v [§ 96 odst. 3 písm. d\)](#) a v [§ 105 odst. 1 písm. f\)](#) a vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem. Místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, se souhlas doručí spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací, vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu, a stavebníkovi spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací a štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlášeném stavebním záměru.

(4) Dojde-li stavební úřad k závěru, že žádost o územní souhlas nebo ohlášení stavebního záměru nespĺňuje

podmínky pro vydání územního souhlasu nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, nebo mohou být přímo dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v [§ 96 odst. 3 písm. d\)](#), postupuje podle [§ 96 odst. 5](#). Podané ohlášení stavebního záměru nemá v tomto případě právní účinky, což stavební úřad stavebníkovi sdělí.

(5) Společný souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Platí po dobu 2 let ode dne jeho vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato. Platnost společného souhlasu nelze prodloužit.

## Díl 6

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

#### § 97 [\[Komentář\]](#)

(1) Územní opatření o stavební uzávěře, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo rozhodnuto o jejím pořízení nebo o pořízení její změny, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Územní opatření o stavební uzávěře lze vydat také v případech, jestliže je zrušeno nebo změněno rozhodnutí o námitkách nebo zrušeno opatření obecné povahy o vydání územně plánovací dokumentace, případně jeho část. Územním opatřením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce.

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

#### § 98 [\[Komentář\]](#)

(1) Územní opatření o stavební uzávěře nebo územní opatření o asanaci území vydává v přenesené působnosti rada obce. Dotýká-li se územní opatření o stavební uzávěře nebo územní opatření o asanaci území více obcí anebo v případě nečinnosti příslušné rady obce, je může vydat v přenesené působnosti rada kraje.

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

(3) Námitky proti návrhu územního opatření o stavební uzávěře nebo územního opatření o asanaci území mohou podat, kromě osob uvedených v [§ 172 odst. 5](#) správního řádu, zástupce veřejnosti a osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis<sup>12)</sup>.

#### § 99 [\[Komentář\]](#)

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

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

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

#### § 100 [\[Komentář\]](#)

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

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

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

(4) Dnem nabytí účinnosti územního opatření o asanaci území pozbývá v dotčeném území účinnosti vydaná územně plánovací dokumentace do doby vydání její změny nebo vydání nové územně plánovací dokumentace. Územní opatření o asanaci území pozbývá účinnosti dnem vydání nové územně plánovací dokumentace nebo její změny pro dotčené území.

## Díl 7



## Úprava vztahů v území

### nadpis vypuštěn

§ 101 [\[Komentář\]](#)

### Předkupní právo

(1) K pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství a ke stavbě na tomto pozemku má obec nebo kraj anebo stát (dále jen „oprávněná osoba“) v rozsahu vymezeném touto územně plánovací dokumentací předkupní právo; to neplatí, pokud pro veřejně prospěšnou stavbu postačí zřízení věcného břemene. Předkupní právo se v územním plánu nebo regulačním plánu vymezuje označením nemovitosti podle zvláštního právního předpisu<sup>37)</sup> a stanovením oprávněné osoby, v případě státu též stanovením příslušné organizační složky nebo příspěvkové organizace nebo státního podniku. Textovou část územního plánu nebo regulačního plánu obsahující vymezení nebo změnu vymezení předkupního práva zašle obec nebo kraj neprodleně příslušnému katastrálnímu úřadu k záznamu předkupního práva do katastru nemovitostí a Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových. Předkupní právo podle tohoto zákona vzniká nabytím účinnosti územního plánu nebo regulačního plánu a má účinky věcného práva. Vlastník pozemku nebo stavby, u kterých vzniklo předkupní právo podle tohoto zákona (dále jen „povinný vlastník“), má povinnost v případě zamýšleného úplatného převodu nabídnout oprávněné osobě tyto k odkoupení postupem a za podmínek podle tohoto zákona.

(2) S předkupním právem státu

a) je příslušná hospodařit organizační složka státu nebo příslušná státní příspěvková organizace v souladu se zvláštním právním předpisem<sup>38)</sup>, nebo

b) má právo hospodařit státní podnik v souladu se zvláštním právním předpisem<sup>61)</sup>, která je vymezena v územním plánu nebo regulačním plánu.

(3) Je-li předkupní právo vymezeno podle [odstavce 1](#) k části pozemku, je předmětem nabídky příslušná část pozemku. Geometrický plán a sdělení stavebního úřadu, že nemá výhrady k předloženému návrhu dělení pozemku, nebo uvádění rozhodnutí o dělení pozemku zabezpečí a náklady s tím spojené uhradí oprávněná osoba. V tomto případě se lhůta uvedená v [odstavci 6](#) po dobu územního řízení přerušuje. O této skutečnosti oprávněná osoba povinného vlastníka vyrozumí.

(4) Kupní cena pozemku, popřípadě stavby, se určí znaleckým posudkem ve výši obvyklé ceny podle zvláštního právního předpisu<sup>62)</sup> opatřeným oprávněnou osobou; je-li oprávněnou osobou stát, neplatí pro určení výše ceny omezení podle zvláštního právního předpisu<sup>63)</sup>. Při ocenění obvyklou cenou se za stejný nebo obdobný majetek v případě nezastavených pozemků považují pozemky určené pro shodný účel užívání jako veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství uvedená v [odstavci 1](#). Je-li cena obvyklá nižší než cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, stanoví se kupní cena ve výši ceny zjištěné.

(5) Povinný vlastník je v případě zamýšleného úplatného převodu povinen tento záměr písemně oznámit oprávněné osobě s dotazem, zda oprávněná osoba využije předkupního práva podle tohoto zákona, a umožnit prohlídku nemovitosti za účelem zpracování znaleckého posudku. Je-li oprávněnou osobou stát, zašle povinný vlastník oznámení organizační složce státu či státní organizaci podle [odstavce 2](#) nebo Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, který neprodleně zajistí zaslání oznámení příslušné organizační složce státu nebo státní organizaci.

(6) Odpověď je oprávněná osoba povinna zaslat písemně ve lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy jí bylo oznámení doručeno. Má-li oprávněná osoba zájem využít předkupní právo, je povinna v odpovědi povinnému vlastníkovi vymezit předmět koupě údaji podle zvláštního právního předpisu<sup>37)</sup>, uvést kupní cenu a stanovit lhůtu pro uzavření kupní smlouvy, která nesmí být kratší než 30 dnů; zároveň zašle povinnému vlastníkovi návrh kupní smlouvy a znalecký posudek vypracovaný podle [odstavce 4](#). Je-li předmětem předkupního práva část pozemku, je součástí návrhu kupní smlouvy také geometrický plán vypracovaný podle [odstavce 3](#).

(7) Pokud povinný vlastník nesouhlasí s uzavřením kupní smlouvy z důvodu nesouhlasu s kupní cenou, kterou uvedla oprávněná osoba ve své odpovědi a v návrhu kupní smlouvy podle [odstavce 6](#), zašle oprávněné osobě ve lhůtě stanovené podle [odstavce 6](#) svůj návrh na uzavření kupní smlouvy s jím navrženou kupní cenou, která musí být určena znaleckým posudkem zpracovaným v souladu s podmínkami uvedenými v [odstavci 4](#); znalecký posudek povinný vlastník zašle oprávněné osobě spolu s návrhem na uzavření kupní smlouvy. Pokud se povinný vlastník a oprávněná osoba na kupní ceně nedohodnou, oprávněná osoba bez zbytečného odkladu podá návrh na určení kupní ceny soudu nebo zašle povinnému vlastníkovi potvrzení o zániku předkupního práva; do rozhodnutí soudu se běh lhůty podle [odstavce 8](#) přerušuje. O této skutečnosti oprávněná osoba povinného vlastníka vyrozumí. Po rozhodnutí soudu o určení ceny pozemku, popřípadě stavby, se postupuje přiměřeně podle [odstavce 6](#).

(8) Pokud ze zaslání odpovědi podle [odstavce 6](#) vyplývá, že oprávněná osoba nemá zájem využít předkupní právo, nebo pokud oprávněná osoba nezašle odpověď ve stanovené lhůtě podle [odstavce 6](#) anebo pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy nejdéle do 6 měsíců od doručení návrhu kupní smlouvy povinného vlastníka podle [odstavce 7](#), předkupní právo zaniká.

(9) Oprávněná osoba je povinna současně s negativní odpovědí nebo po marném uplynutí lhůt uvedených v [odstavcích 6](#) a [7](#) bez zbytečného odkladu vydat povinnému vlastníkovi potvrzení o zániku předkupního práva; pokud oprávněnou osobou není obec nebo kraj, který vydal územně plánovací dokumentaci zakládající předkupní právo, sdělí oprávněná osoba zánik předkupního práva současně této obci nebo kraji.

(10) Oprávněná osoba je povinna uhradit kupní cenu do 2 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí o povolení vkladu

vlastnického práva oprávněné osoby na základě kupní smlouvy do katastru nemovitostí; v opačném případě je povinný vlastník oprávněn od smlouvy odstoupit.

(11) Nesplní-li povinný vlastník povinnost podle [odstavců 5 a 7](#), jsou právní úkony spojené s převodem pozemku nebo stavby podle [odstavce 1](#) na jinou osobu neplatné.

(12) Ustanovení občanského zákoníku o předkupním právu se použijí, nestanoví-li tento zákon jinak.  
**nadpis vypuštěn**

§ 102 [\[Komentář\]](#)

### Náhrady za změnu v území

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

(2) Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle [§ 94 odst. 3](#) oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

(3) Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě

a) nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo

b) před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná.

(4) Pokud bylo rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu z podnětu nebo zpracováním územní studie a tento regulační plán nenabyl účinnosti nebo tato studie nebyla zapsána do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace, která tuto podmínku stanovila, lhůty podle [odstavce 3](#) se prodlužují o dobu, o kterou byla lhůta 4 let překročena.

(5) Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

(6) Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v území, jsou oprávněny požadovat kompenzaci náhrady od orgánu, na základě jehož požadavku obsaženého ve stanovisku nebo závazném stanovisku bylo zrušeno určení pozemku k zastavění. Pokud požadavek vedoucí ke zrušení zastavitelnosti pozemku byl uplatněn obecním úřadem nebo krajským úřadem a zcela jednoznačně vyplynul ze zákona, nařízení nebo usnesení vlády, vyhlášky nebo směrnice ministerstva, je za orgán podle věty první považován stát. Ve věcech kompenzace náhrady jednají za stát příslušná ministerstva a jiné správní úřady. Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v území, jsou oprávněny požadovat kompenzaci náhrady též od žadatele o vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, které byly důvodem pro náhradu. Obec nebo kraj jsou povinny uplatnit požadavek na kompenzaci do 3 měsíců od uhrazení náhrady. Kompenzace náhrady musí být uhrazena do 3 měsíců od doručení oprávněného požadavku obce nebo kraje, který tuto náhradu uhradil.

(7) V případě, že dojde k následné změně územního plánu, změně nebo zrušení regulačního plánu nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí podle [§ 93 odst. 5](#) a příslušný pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do původního režimu umožňujícího zastavění, je ten, komu byla náhrada vyplacena, povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit poskytovateli náhrady do 3 měsíců od vyzoomění o vzniku této povinnosti. Povinnost vrátit náhradu zaniká po 5 letech od nabytí účinnosti změny územního plánu, změny nebo zrušení regulačního plánu nebo od pozbytí platnosti územního rozhodnutí, na jejichž základě náhrada vznikla. Povinnost vrátit náhradu dále zaniká v případech, kdy ten, komu byla náhrada vyplacena, při projednávání návrhu územně plánovací dokumentace, kterou se příslušný pozemek vrátil do původního režimu umožňujícího zastavitelnost, uplatnil proti této zastavitelnosti námitku nebo připomínku.

## ČÁST ČTVRTÁ

### STAVEBNÍ ŘÁD

#### HLAVA I

#### STAVBY, TERÉNNÍ ÚPRAVY, ZAŘÍZENÍ A UDRŽOVACÍ PRÁCE

##### Díl 1

## Povolení a ohlášení

### § 103 [\[Komentář\]](#)

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

(1) Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují

- a) stavební záměry uvedené v [§ 79 odst. 2](#),
- b) terénní úpravy uvedené v [§ 80 odst. 3 písm. a\)](#) nebo úpravy pozemků uvedené v [§ 80 odst. 3 písm. e\)](#),
- c) udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,
- d) stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí<sup>11)</sup> a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou,
- e) stavby, a to
  1. stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o jaderná zařízení;
  2. stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 7 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat či chovatelství, a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv);
  3. stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m;
  4. nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, jejich antény a stožáry, včetně opěrných bodů nadzemního, nebo vytyčovací bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojné komunikační vedení sítí elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek, s výjimkou budov;
  5. podzemní a nadzemní vedení přenosové nebo distribuční soustavy elektřiny<sup>61)</sup> včetně podpěrných bodů a systémů měřicích, ochranných, řídicích, zabezpečovacích, informačních a telekomunikačních techniky, s výjimkou budov;
  6. vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu<sup>59)</sup> a související technologické objekty, včetně systémů řídicích, zabezpečovacích, informačních a telekomunikačních techniky, s výjimkou budov;
  7. rozvody tepelné energie<sup>59)</sup> a související technologické objekty, včetně systémů řídicích, zabezpečovacích, informačních a telekomunikačních techniky, s výjimkou budov;
  8. vedení sítí veřejného osvětlení, včetně stožárů a systémů řídicích, zabezpečovacích, informačních a telekomunikačních techniky;
  9. stavby pro výrobu energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW s výjimkou stavby vodního díla;
  10. vodovodní, kanalizační a energetické přípojky včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní na rozvodné síť a kanalizaci stavby hlavní;
  11. zásobníky pro zkvalitněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m<sup>3</sup> určené výhradně pro odběr plynné fáze;
  12. zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m<sup>3</sup> a do výšky 3 m;
  13. nádrže na vodu do 100 m<sup>3</sup> obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi, pokud nejde o vodní díla;
  14. oplocení;
  15. reklamní a informační zařízení;
  16. výrobky plnicí funkce stavby, včetně základových konstrukcí pro ně;
  17. odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m<sup>2</sup>, které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.

(2) Ohlášení nebo stavební povolení vyžadují změny staveb uvedených v [odstavci 1](#), jejichž provedení by mělo za následek překročení uvedených parametrů.

### § 104 [\[Komentář\]](#)

#### Jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce vyžadující ohlášení

(1) Ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují

- a) stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci do 150 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím,
- b) podzemní stavby do 300 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem nebo stavbou podle [§ 16 odst. 2 písm. d\)](#),
- c) stavby do 300 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1 000 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let; dobu dočasnosti nelze prodloužit,
- d) stavby do 50 m<sup>2</sup> celkové zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- e) stavby pro reklamu podle [§ 3 odst. 2](#),
- f) stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1

000 m2, které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,

g) stavby zařízení stavenišť, neuvedené v [§ 103 odst. 1 písm. e\)](#) bodě 1,

h) stavby opěrných zdí do výšky 1 m, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím,

i) terénní úpravy neuvedené v [§ 103 odst. 1 písm. b\)](#),

j) udržovací práce na stavbě neuvedené v [§ 103 odst. 1 písm. c\)](#),

k) stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí<sup>11)</sup>.

(2) Ohlášení vyžadují změny dokončených staveb uvedených v [odstavci 1](#), pokud jejich provedením nebudou překročeny uvedené parametry.

(3) Ohlášení nevyžadují stavby a terénní úpravy, u kterých to stavební úřad podle [§ 78 odst. 6](#) stanovil.

### Ohlášení

#### § 105 [\[Komentář\]](#)

(1) Ohlášení obsahuje identifikační údaje o stavebníkovi, o pozemku, o ohlašovaném stavebním záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, zda se k jeho provedení má použít sousední nemovitost, v tom případě souhlas vlastníka této nemovitosti; u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění. K ohlášení stavebník připojí

a) doklad prokazující vlastnické právo nebo právo

založené smlouvou provést stavební záměr anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem,

b) územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouvu územní rozhodnutí nahrazující anebo územní souhlas, pokud je jejich vydání tímto zákonem vyžadováno a nevydal je stavební úřad příslušný k povolení stavby,

c) souhlasná závazná stanoviska, popřípadě souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů, jsou-li vyžadována zvláštním právním předpisem<sup>4),12),32)</sup>, popřípadě povolení podle [§ 169 odst. 4](#),

d) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

e) projektovou dokumentaci nebo dokumentaci ve dvojím vyhotovení. Není-li obecní úřad obce, jejíž území se stavební záměr dotýká, stavebním úřadem, předkládá se trojmo, vyjma stavby v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu; pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení,

f) souhlasy osob, které mají vlastnická práva nebo práva odpovídající věcnému břemenu k pozemkům, které mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být stavební záměr uskutečněn; souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu.

(2) K ohlášení stavby podle [§ 104 odst. 1 písm. a\) až e\)](#) stavebník připojí projektovou dokumentaci, která obsahuje

a) průvodní zprávu,

b) souhrnnou technickou zprávu,

c) situaci stavby,

d) dokladovou část,

e) zásady organizace výstavby a

f) dokumentaci objektů.

(3) K ohlášení staveb odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch podle [§ 104 odst. 1 písm. f\)](#) stavebník připojí dokumentaci, která obsahuje

a) průvodní zprávu se základními údaji o stavbě, s informacemi o výsledku provedených průzkumů a měření, o dodržení obecných požadavků na výstavbu, o splnění podmínek závazných stanovisek dotčených orgánů a rozhodnutí o umístění stavby, bylo-li vydáno, a o jejich zapracování do dokumentace,

b) technické řešení stavby s popisem jejího provedení, mechanické odolnosti a stability, údaje o navržených materiálech a seznamu použitých podkladů, technických norem nebo technických předpisů,

- c) napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu,
- d) údaj o vlivu stavby na zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí včetně návrhu na opatření k odstranění nebo minimalizaci negativních účinků,
- e) řešení požadavků na bezpečnost stavby a základní koncepci zajištění bezpečnosti při užívání stavby,
- f) situaci stavby zakreslenou na podkladě kopie katastrální mapy,
- g) situaci stavby v měřítku zpravidla 1 : 500, která zobrazuje současný stav území, navrhovanou stavbu včetně úprav pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, vazby na okolí, stanovená ochranná nebo bezpečnostní pásma nebo záplavová území, chráněná území a existující stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, vzorové příčné řezy v měřítku 1 : 50 nebo 1 : 100 a charakteristické příčné řezy v měřítku 1 : 100 nebo 1 : 200.

(4) K ohlášení staveb zařízení staveniště podle [§ 104 odst. 1 písm. g\)](#) stavebník připojí dokumentaci, která obsahuje

- a) průvodní zprávu se základními údaji o stavbě, s informacemi o výsledku provedených průzkumů a měření, o dodržení obecných požadavků na výstavbu, o splnění podmínek závazných stanovisek dotčených orgánů a rozhodnutí o umístění stavby, bylo-li vydáno, a o jejich zapracování do dokumentace,
- b) napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu,
- c) údaj o vlivu stavby na zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí včetně návrhu na opatření k odstranění nebo minimalizaci negativních účinků,
- d) řešení požadavků na bezpečnost stavby a základní koncepci zajištění bezpečnosti při užívání stavby,
- e) situaci stavby zakreslenou na podkladě kopie katastrální mapy,
- f) situaci stavby v měřítku zpravidla 1 : 500 se zakreslením umístění stavby a s vyznačením vzdálenosti od hranic sousedních pozemků a staveb na nich, podzemních sítí technické infrastruktury včetně návrhu přípojek a stanovených ochranných nebo bezpečnostních pásem nebo záplavových území,
- g) požární bezpečnostní řešení, jehož obsah a rozsah vymezuje zvláštní právní předpis<sup>64</sup>),
- h) stavební výkresy v přiměřeném měřítku.

(5) K ohlášení staveb opěrných zdí podle [§ 104 odst. 1 písm. h\)](#) stavebník připojí dokumentaci, která obsahuje

- a) průvodní zprávu se základními údaji o stavbě, s informacemi o výsledku provedených průzkumů a měření, o dodržení obecných požadavků na výstavbu, o splnění podmínek závazných stanovisek dotčených orgánů a rozhodnutí o umístění stavby, bylo-li vydáno, a o jejich zapracování do dokumentace,
- b) situaci stavby zakreslenou na podkladě kopie katastrální mapy s vyznačením umístění navrhované stavby, hranic se sousedními pozemky, polohy staveb na nich, jednoduchý technický popis jejich provedení a stavební nebo montážní výkresy specifikující navrhovanou stavbu.

(6) K ohlášení terénních úprav podle [§ 104 odst. 1 písm. i\)](#) stavebník připojí dokumentaci, která obsahuje

- a) průvodní zprávu se základními údaji o záměru, s informacemi o výsledku provedených průzkumů a měření, o splnění podmínek závazných stanovisek dotčených orgánů a rozhodnutí o využití území, bylo-li vydáno, a o jejich zapracování do dokumentace,
- b) údaje o předpokládaných účincích záměru na okolí, technický popis postupu a způsobu prací, údaje o násypných hmotách, o místě a způsobu uložení vytěžených hmot, o způsobu jejich zhutňování a povrchové úpravě,
- c) situační výkres na podkladě kopie katastrální mapy,
- d) situační výkres v měřítku zpravidla 1 : 500 s vyznačením navrhovaného záměru, pozemků, na nichž se projeví jeho důsledky, včetně vyznačení stanovených ochranných nebo bezpečnostních pásem nebo záplavových území. Podle povahy a rozsahu záměru se připojí též charakteristické řezy objasňující jejich výškové uspořádání nebo vytyčovací výkresy; u technicky jednoduchých záměrů postačí potřebné geometrické parametry určující v situačním výkresu jejich polohové a výškové umístění.

(7) K ohlášení údržovacích prací podle [§ 104 odst. 1 písm. j\)](#) stavebník připojí dokumentaci obsahující technický popis jejich provedení. K ohlášení stavebních úprav podle [§ 104 odst. 1 písm. k\)](#) stavebník připojí dokumentaci, která obsahuje jednoduchý technický popis jejich provedení a stavební nebo montážní výkresy specifikující navrhované stavební úpravy. Vyžaduje-li to zvláštní právní předpis, stavebník přikládá k ohlášení údržovacích prací a stavebních úprav požární bezpečnostní řešení, jehož obsah a rozsah vymezuje zvláštní právní předpis<sup>64</sup>).

(8) Náležitosti ohlášení a obsah a rozsah projektové dokumentace u staveb uvedených v [§ 104 odst. 1 písm. a\) až e\)](#) stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 106 [Komentář]

(1) Je-li ohlášení úplné a je-li ohlášený stavební záměr v souladu s obecnými požadavky na výstavbu, se závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, s územním rozhodnutím nebo regulačním plánem nebo veřejnoprávní

smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, jde-li o stavbu či terénní úpravu podle [§ 104 odst. 1 písm. a\) až i\)](#), nebo s územně plánovací dokumentací, jde-li o stavební úpravu podle [§ 104 odst. 1 písm. k\)](#) nebo není přímo dotčeno vlastnické právo nebo právo vyplývající z věcného břemene dalších osob, ledaže by s tím tyto osoby vyslovily souhlas, stavební úřad vydá souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru do 30 dnů ode dne podání ohlášení.

(2) Ohlášení se neprojednává ve stavebním řízení podle [§ 111 až 113](#). Na vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Souhlas obsahuje identifikační údaje o stavebníkovi, popis druhu a účelu stavebního záměru a dobu trvání u dočasné stavby, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž má být stavební záměr uskutečněn. Ustanovení [§ 115 odst. 1](#) se použije přiměřeně. Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Souhlas se dále doručí osobám uvedeným v [§ 105 odst. 1 písm. f\)](#), vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem. Místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, se souhlas doručí spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací, vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu a stavebníkovi spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací a štítkem obsahujícím identifikační údaje o ohlášeném stavebním záměru. Souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

(3) Souhlas platí 2 roky ode dne jeho vydání. Doba platnosti nelze prodloužit. Souhlas s provedením nepozbývá platnosti, bylo-li s prováděním ohlášeného stavebního záměru započato ve lhůtě platnosti.

(4) Souhlas s provedením pozbývá platnosti též dne, kdy stavební úřad obdržel sdělení stavebníka, že upustil od provádění stavebního záměru, na který byl souhlas vydán; to neplatí, bylo-li s prováděním stavebního záměru již započato.

(5) Obsahové náležitosti ohlášení a jeho příloh a obsahové náležitosti souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru a jeho příloh stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 107 [\[Komentář\]](#)

(1) Dojde-li stavební úřad k závěru, že ohlášení není úplné nebo záměr nesplňuje podmínky pro vydání souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru, rozhodne usnesením o provedení stavebního řízení; toto usnesení se oznamuje pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat.

(2) Stavební řízení je zahájeno dnem podání ohlášení; podané ohlášení se považuje za žádost o stavební povolení. Pokud je to pro posouzení stavebního záměru nezbytné, vyzve stavební úřad stavebníka k doplnění žádosti, maximálně však v rozsahu jako k žádosti o stavební povolení. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet od právní moci usnesení podle [odstavce 1](#).

#### Stavební řízení

#### § 108 [\[Komentář\]](#)

#### nadpis vypuštěn

(1) Stavební povolení se vyžaduje u staveb všeho druhu bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.

(2) Stavební povolení vyžadují změny staveb uvedených v [§ 104](#), jejichž provedení by mělo za následek překročení jejich parametrů.

(3) Stavební řízení se vede také tehdy, jestliže stavební úřad rozhodl usnesením podle [§ 107](#), že ohlášený stavební záměr projedná ve stavebním řízení. Stavební řízení se nevede, je-li podána žádost o stavební povolení u stavebních záměrů podle [§ 103](#). Takovou žádost stavební úřad odloží a poučí stavebníka o oprávnění provést stavební záměr. Je-li stavebníkem u stavebních záměrů podle [§ 104](#) namísto ohlášení podaná žádost o stavební povolení, stavební úřad ji posoudí jako ohlášení a postupuje podle [§ 105 až 107](#), což stavebníkovi sdělí.

#### nadpis vypuštěn

#### § 109 [\[Komentář\]](#)

Účastníkem stavebního řízení je pouze

- a) stavebník,
- b) vlastník stavby, na níž má být provedena změna, není-li stavebníkem,
- c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li stavebníkem, může-li být jeho vlastnické právo k pozemku prováděním stavby přímo dotčeno,
- d) vlastník stavby na pozemku, na kterém má být stavba prováděna, a ten, kdo má k tomuto pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu, mohou-li být jejich práva prováděním stavby přímo dotčena,
- e) vlastník sousedního pozemku nebo stavby na něm, může-li být jeho vlastnické právo prováděním stavby přímo dotčeno,
- f) ten, kdo má k sousednímu pozemku právo odpovídající věcnému břemenu, může-li být toto právo prováděním stavby přímo dotčeno,

g) osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis, pokud mohou být stavebním povolením dotčeny veřejné zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů a o těchto věcech nebylo rozhodnuto v územním rozhodnutí.

#### § 110 [\[Komentář\]](#)

(1) Žádost o stavební povolení obsahuje identifikační údaje o stavebníkovi, o pozemku, základní údaje o požadovaném záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, a vyjádření vlastníka sousední nemovitosti, je-li třeba, aby umožnil provedení stavebního záměru ze své nemovitosti; u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění.

(2) K žádosti stavebník připojí

a) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, pokud nelze tato práva ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, a je-li stavebníkem společenství vlastníků jednotek, také smlouvu o výstavbě nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek přijaté podle zvláštního právního předpisu (dále jen „doklad o právu“),

b) projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situaci stavby, dokladovou část, zásady organizace výstavby a dokumentaci objektů,

c) plán kontrolních prohlídek stavby a případně plán provedení kontroly spolehlivosti konstrukcí stavby z hlediska jejich budoucího využití zpracovaný nezávislým expertem na náklady stavebníka,

d) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy<sup>4)</sup>,

e) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem.

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

(4) Pokud předložená projektová dokumentace není zpracována oprávněnou osobou, stavební úřad řízení zastaví; usnesení o zastavení řízení se doručuje pouze stavebníkovi.

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

(6) Stavebník podzemních staveb podléhajících tomuto zákonu není povinen prokazovat vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jde-li o veřejně prospěšné stavby, které funkčně ani svou konstrukcí nesouvisejí se stavbami na pozemku ani s provozem na něm a které ani jinak nemohou mít vliv na využití pozemku k účelu, pro který je určen.

(7) V případě řízení s velkým počtem účastníků se v žádosti o stavební povolení účastníci řízení podle [§ 109 písm. e\) a f\)](#) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí přímo dotčených vlivem záměru.

#### § 111 [\[Komentář\]](#)

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

a) projektová dokumentace je zpracována v souladu s územně plánovací dokumentací, nebylo-li ve věci vydáno územní rozhodnutí nebo územní opatření, popřípadě nebyl-li vydán územní souhlas, územním rozhodnutím nebo veřejnoprávní smlouvou územní rozhodnutí nahrazující anebo územním souhlasem, popřípadě s regulačním plánem v rozsahu, ve kterém nahrazuje územní rozhodnutí, a v případě stavebních úprav podmiňujících změnu v užívání stavby její soulad s územně plánovací dokumentací,

b) projektová dokumentace je úplná, přehledná a zda jsou v odpovídající míře řešeny obecné požadavky na výstavbu,

c) je zajištěn příjezd ke stavbě, včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby vyžadovaného zvláštním právním předpisem,

d) předložené podklady vyhovují požadavkům uplatněným dotčenými orgány.

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

(3) Pokud žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve stavebníka k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení se doručuje pouze stavebníkovi.

#### § 112 [\[Komentář\]](#)

(1) Stavební úřad oznámí účastníkům řízení, kteří jsou mu známi, a dotčeným orgánům zahájení stavebního řízení nejméně 10 dnů před ústním jednáním, které spojí s ohledáním na místě, je-li to účelné. Zároveň upozorní dotčené orgány a účastníky řízení, že závazná stanoviska a námítky, popřípadě důkazy mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto. V případě řízení s velkým počtem účastníků se v oznámení o zahájení řízení a v dalších úkonech řízení účastníci řízení podle [§ 109 písm. e\) a f\)](#) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí

přímo dotčených vlivem záměru.

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

(3) V jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených stavebníkem, rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však do 60 dnů ode dne zahájení stavebního řízení; ve zvlášť složitých případech stavební úřad rozhodne nejdéle do 90 dnů.

#### § 113 [\[Komentář\]](#)

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

(2) Stavební úřad může ve stavebním řízení přizvat na svůj náklad projektanta, kterého stavebník pověřil koordinací projektové dokumentace stavby zpracovávané více projektanty nebo koordinací autorského dozoru (dále jen "hlavní projektant"); navrhne-li stavebník přizvání hlavního projektanta, hradí jeho náklady.

(3) Doručuje-li se účastníkům řízení oznámení o zahájení řízení veřejnou vyhláškou, stavebníkovi a vlastníkovi stavby, na které má být provedena změna, se oznámení doručuje do vlastních rukou.

#### § 114 [\[Komentář\]](#)

##### **Námítky účastníků řízení**

(1) Účastník řízení může uplatnit námítky proti projektové dokumentaci, způsobu provádění a užívání stavby nebo požadavkům dotčených orgánů, pokud je jimi přímo dotčeno jeho vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě. Účastník řízení ve svých námítkách uvede skutečnosti, které zakládají jeho postavení jako účastníka řízení, a důvody podání námitek; k námítkám, které překračují rozsah uvedený ve větě první, se nepřihlíží.

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

(3) Námítku, o které nedošlo k dohodě mezi účastníky řízení, stavební úřad posoudí na základě obecných požadavků na výstavbu, závazných stanovisek, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo technických norem, pokud taková námítka nepřesahuje rozsah jeho působnosti. Nedošlo-li k dohodě o námítce občanskoprávní povahy, stavební úřad si o ní učiní úsudek a rozhodne ve věci; to neplatí v případě námitek týkajících se existence práva nebo rozsahu vlastnických práv.

(4) O podmínkách pro uplatňování námitek podle [odstavců 1 a 2](#) musí být účastníci řízení poučeni v oznámení o zahájení řízení.

#### § 115 [\[Komentář\]](#)

##### **Stavební povolení**

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

(2) U stavby obsahující technologické zařízení, u něhož je třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání, dodržení podmínek stavebního povolení nebo integrovaného povolení podle zvláštního právního předpisu<sup>9)</sup>, stavební úřad může uložit ve stavebním povolení provedení zkušební provozu. V takovém případě předem projedná se stavebníkem dobu trvání zkušební provozu.

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

(4) Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Doby platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení. Stavební povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena.

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

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



## § 116 [\[Komentář\]](#)

### Veřejnoprávní smlouva

(1) U staveb vyžadujících stavební povolení může stavební úřad uzavřít se stavebníkem veřejnoprávní smlouvu o provedení stavby, která nahradí stavební povolení.

(2) Stavebník předloží stavebnímu úřadu návrh veřejnoprávní smlouvy, který obsahuje označení smluvních stran, základní údaje o požadovaném záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění, označení pozemků, na kterých se stavba povoluje, podmínky pro provádění stavby, popřípadě pro její užívání a podmínky vyplývající ze závazných stanovisek dotčených orgánů, k jejichž splnění se zavazuje. Stavebník v návrhu veřejnoprávní smlouvy uvede osoby, které by byly účastníky stavebního řízení, pokud by bylo vedeno. K návrhu připojí projektovou dokumentaci a další podklady v rozsahu jako k žádosti o stavební povolení. Projektová dokumentace se předkládá ve dvojnásobném vyhotovení, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, předkládá se trojnásobně. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení.

(3) Stavební úřad přezkoumá, zda návrh veřejnoprávní smlouvy obsahuje náležitosti podle [odstavce 2](#), zda projektová dokumentace byla zpracována projektantem a zda návrh splňuje hlediska uvedená v [§ 111 odst. 1 a 2](#). Stavební úřad návrh veřejnoprávní smlouvy do 30 dnů ode dne předložení přijme, nebo odmítne a sdělí stavebníkovi důvody odmítnutí; návrh odmítne vždy, pokud projektová dokumentace není zpracována projektantem.

(4) Stavebník zajistí souhlasy osob, které by byly účastníky stavebního řízení, s uzavřenou veřejnoprávní smlouvou. Stavebník je povinen předložit stavebnímu úřadu veřejnoprávní smlouvu k vyznačení účinnosti spolu se souhlasem osob, které by byly účastníky stavebního řízení. Po vyznačení účinnosti smlouvy stavební úřad ověří projektovou dokumentaci. Jedno její vyhotovení si ponechá, druhé bez zbytečného odkladu doručí stavebníkovi spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě. Další vyhotovení ověřené projektové dokumentace doručí vlastníkově stavby, pokud není stavebníkem, a místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, vyjma stavby v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu.

(5) Účinky veřejnoprávní smlouvy zanikají uplynutím 2 let ode dne její účinnosti, nebyla-li stavba v této lhůtě zahájena. Účinky veřejnoprávní smlouvy lze prodloužit; [odstavce 1 až 4](#) se použijí přiměřeně. Návrh na prodloužení účinnosti musí být předložen před zánikem účinků veřejnoprávní smlouvy. V případě, že osoba, která by byla účastníkem stavebního řízení, nevyjádří souhlas s prodloužením účinnosti veřejnoprávní smlouvy, stavební úřad rozhodne o jejím prodloužení postupem podle [§ 115 odst. 4](#); v takovém případě se návrh na prodloužení účinnosti veřejnoprávní smlouvy považuje za žádost podle [§ 115 odst. 4](#).

(6) Stavebník může odstoupit od veřejnoprávní smlouvy na základě oznámení stavebnímu úřadu, že od svého záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena. Veřejnoprávní smlouvu lze změnit na základě dohody stavebního úřadu a stavebníka postupem podle [odstavců 1 až 4](#).

(7) Veřejnoprávní smlouvu lze přezkoumat z moci úřední v přezkumném řízení podle správního řádu. Přezkumné řízení lze zahájit nejpozději do 1 roku od účinnosti veřejnoprávní smlouvy. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne účinnosti veřejnoprávní smlouvy.

(8) Obsahové náležitosti veřejnoprávní smlouvy, která nahradí stavební povolení, a obsah a rozsah projektové dokumentace stanoví prováděcí právní předpis.

### Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora

## § 117 [\[Komentář\]](#)

(1) Uzavře-li stavebník smlouvu s autorizovaným inspektorem o kontrole projektové dokumentace stavby, kterou hodlá provést, může autorizovaný inspektor posoudit projektovou dokumentaci místo stavebního úřadu z hledisek uvedených v [§ 111 odst. 1 a 2](#), pokud nejde o stavbu, která je označena zvláštním právním předpisem jako nezpůsobilá k posouzení autorizovaným inspektorem, nebo o které tak rozhodl stavební úřad v územním rozhodnutí v případech významných vlivů na životní prostředí nebo vlivů na jiné pozemky a stavby se společnou hranicí se stavebním pozemkem. Uzavření smlouvy je autorizovaný inspektor povinen oznámit stavebnímu úřadu bez zbytečného odkladu.

(2) Stavebník je oprávněn provést stavbu vyžadující jinak stavební povolení na základě oznámení stavebního záměru stavebnímu úřadu autorizovaným inspektorem, který posoudil projektovou dokumentaci stavby a k oznámení připojil

- a) certifikát autorizovaného inspektora, ne starší 3 měsíců,
  - b) projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem,
  - c) plán kontrolních prohlídek,
  - d) doklad o právu stavebníka podle [§ 110 odst. 2 písm. a\)](#),
  - e) závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy,
  - f) souhlasy osob, které by byly jinak účastníky stavebního řízení podle [§ 109](#), s oznamovaným stavebním záměrem, včetně souhlasů vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení.
- Projektová dokumentace se předkládá v jednom vyhotovení; není-li obecní úřad stavebním úřadem, předkládá se dvojnásobně.

(3) Autorizovaný inspektor vystavením certifikátu osvědčuje, že posoudil projektovou dokumentaci stavby a k ní připojené doklady podle [§ 111 odst. 1 a 2](#) a navrhovaná stavba splňuje zákonem stanovené podmínky pro její provedení z těchto hledisek. Na projektové dokumentaci stavby tuto skutečnost vyznačí, uvede své jméno a příjmení, datum vystavení certifikátu a opatří je svým podpisem a otiskem razítka s malým státním znakem. Certifikát autorizovaného inspektora musí obsahovat kromě identifikačních údajů stavebníka, druhu, účelu a doby trvání stavby a identifikačních údajů o projektové dokumentaci stavby vyhodnocení, zda a jak jsou splněny požadavky [§ 111 odst. 1 a 2](#) s podrobným popisem posuzování navrhované stavby s uvedením, jak jsou respektovány zejména podmínky územního rozhodnutí nebo územního souhlasu anebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí, popřípadě regulačního plánu, obecné požadavky na výstavbu a požadavky uplatněné dotčenými orgány a vlastníky dopravní a technické infrastruktury. K certifikátu autorizovaný inspektor vždy připojí návrh plánu kontrolních prohlídek stavby. Souhlas osob, které by byly jinak účastníky stavebního řízení podle [§ 109](#), se stavbou musí být vyznačen v rozhodující výkresové části projektové dokumentace stavby; stavební úřad sdělí na požádání informace o osobách, které by byly účastníky stavebního řízení podle [§ 109 písm. g\)](#).

(4) Stavební úřad vyvěsí bez zbytečného odkladu na úřední desce oznámení stavebního záměru po dobu nejméně 30 dnů a osobám, které by jinak byly účastníky stavebního řízení, umožní nahlížet do podkladů připojených k oznámení stavebního záměru včetně certifikátu. Ve lhůtě 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení stavebního záměru mohou tyto osoby podat proti oznámenému stavebnímu záměru námitky pouze z důvodu, že neodpovídá podkladům, na základě kterých udělily svůj souhlas, nebo z důvodu, že jejich souhlas nebyl opatřen; k jiným námitkám se nepřihlíží. Ve stejné lhůtě může stavební úřad nebo dotčený orgán uplatnit proti oznámení stavebního záměru výhrady, má-li za to, že se jedná o stavbu nezpůsobilou k posouzení autorizovaným inspektorem podle [odstavce 1](#), oznámení nespĺňuje zákonem stanovené podmínky a neobsahuje náležitosti podle [odstavce 2](#), autorizovaný inspektor porušil při vystavení certifikátu zákaz činnosti podle [§ 148](#), při posouzení stavby nebyly splněny požadavky podle [§ 111 odst. 1 a 2](#) nebo ve věci probíhá stavební řízení, které nebylo dosud pravomocně ukončeno.

(5) Podání námítky nebo uplatnění výhrady podle [odstavce 4](#) má odkladný účinek a právo provést stavbu nevznikne. Stavební úřad oznámí podání námítek nebo uplatnění výhrady stavebníkovi a věc předloží do 15 dnů k rozhodnutí správnímu orgánu, který by byl jinak příslušný k odvolání proti stavebnímu povolení. Správní orgán přezkoumá oznámení stavebního záměru z hlediska souladu s právními předpisy podle [odstavce 4](#) a rozhodne

a) o tom, že oznámení nemá právní účinky, jestliže oznámený stavební záměr je v rozporu s právními předpisy, nebo

b) o zamítnutí námítek nebo výhrad pro nepřípustnost nebo pro nedůvodnost.

Rozhodnutí se doručuje stavebníkovi, autorizovanému inspektorovi a osobám, které podaly námitky. Proti rozhodnutí se nelze odvolat. Spis se ukládá u stavebního úřadu.

(6) Stavebníkovi vznikne právo provést oznámený stavební záměr marným uplynutím lhůty podle [odstavce 4](#) nebo dnem následujícím po dni, kdy mu bylo oznámeno rozhodnutí podle [odstavce 5 písm. b\)](#).

(7) Stavební úřad na požádání stavebníka vyznačí vznik oprávnění na kopii oznámení s uvedením označení stavebního úřadu, čísla jednacího, data vyznačení, jména a příjmení oprávněné osoby s připojením podpisu a otisku úředního razítka. Po vzniku práva provést oznámený stavební záměr stavební úřad zašle stavebníkovi štítek obsahující identifikační údaje o povolené stavbě, včetně uvedení identifikačních údajů autorizovaného inspektora a uvedení dne vzniku práva provést stavbu. Právo provést stavbu zanikne, nebyla-li stavba zahájena do dvou let. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni vzniku oprávnění podle [odstavce 6](#). Stavební úřad může tuto lhůtu prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se běh lhůty staví.

(8) Oznámení stavebního záměru, certifikát, ověřenou projektovou dokumentaci stavby eviduje a ukládá stavební úřad ([§ 167](#)). Obsahové náležitosti oznámení stavebního záměru, certifikátu a štítku podle [odstavce 7](#) stanoví prováděcí právní předpis.

## § 118 [\[Komentář\]](#)

### Změna stavby před jejím dokončením

(1) Stavebník je povinen provádět stavbu v souladu s jejím povolením vydaným podle tohoto zákona. Za povolení stavby se považuje souhlas stavebního úřadu s provedením stavebního záměru podle [§ 106](#), stavební povolení podle [§ 115](#), veřejnoprávní smlouva podle [§ 116](#), oznámený vznik oprávnění podle [§ 117](#), opakované stavební povolení a dodatečné povolení stavby podle [§ 129](#), územní rozhodnutí, ve kterém stavební úřad podle [§ 78 odst. 6](#) stanovil, že k provedení stavby nebude vyžadovat ohlášení nebo územní rozhodnutí u stavebních záměrů podle [§ 103](#). Změnu stavby před jejím dokončením lze povolit před zahájením stavby nebo v průběhu provádění stavby.

(2) Změnu stavby před jejím dokončením lze povolit jen v souladu s územním rozhodnutím nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí; vyžaduje-li změna stavby před jejím dokončením změnu územního rozhodnutí, je možné rozhodnout o této změně ve spojeném řízení, ustanovení [§ 94 a 94a](#) se použijí přiměřeně.

(3) Stavební úřad může na žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Žádost obsahuje kromě obecných náležitostí popis změn a jejich porovnání s povolením stavby a s ověřenou projektovou dokumentací. K žádosti připojí projektovou dokumentaci změn stavby, popřípadě kopii ověřené projektové dokumentace, do které projektant vyznačí navrhované změny. Žádost o změnu stavby před dokončením stavební úřad projedná s účastníky stavebního řízení a dotčenými orgány v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných zvláštními právními předpisy. Na řízení a povolení změny stavby před dokončením se vztahují přiměřeně ustanovení o stavebním řízení.

(4) Změnu ohlášené stavby lze provést na základě ohlášení. Přitom se postupuje přiměřeně podle [§ 105 až 107](#). To platí i pro změnu stavby prováděné podle územního rozhodnutí ([§ 78 odst. 6](#)) nebo územního souhlasu ([§ 78 odst. 4](#)). Změnu

stavby před dokončením je možné provést na základě veřejnoprávní smlouvy za podmínek [§ 116](#), změnu stavby prováděné podle veřejnoprávní smlouvy lze dohodnout podle [§ 166 správního řádu](#), podmínkou účinnosti veřejnoprávní smlouvy v těchto případech je souhlas osob, které by byly účastníky stavebního řízení podle [odstavce 3](#).

(5) Změna stavby před dokončením může být prováděna na základě oznámení stavebnímu úřadu za podmínek [§ 117](#).

(6) Změnu stavby, která se nedotýká práv ostatních účastníků stavebního řízení, může stavební úřad schválit rozhodnutím vydaným na místě při kontrolní prohlídce stavby. Rozhodnutí je stavebníkovi oznámeno zápisem do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě; stavební úřad jej následně bez zbytečného odkladu zaznamená do spisu, podle okolností vyznačí změnu též v ověřené projektové dokumentaci. Může tak učinit, jen pokud se změna nedotýká podmínek územního rozhodnutí, veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy nebo v případě, kdy příslušný dotčený orgán písemně nebo prohlášením do protokolu se změnou souhlasí.

## Díl 2

### Užívání staveb

#### § 119 [\[Komentář\]](#)

(1) Dokončenou stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, uvedenou v [§ 103 odst. 1 písm. e\)](#) bodech 4 až 8, nebo stavbu, popřípadě část stavby schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu podle [§ 104 odst. 1 písm. a\) až d\) a k\)](#), nebo stavby ohlašované podle zvláštního právního předpisu<sup>65)</sup> anebo byla prováděna na podkladě veřejnoprávní smlouvy podle [§ 116](#) nebo certifikátu autorizovaného inspektora podle [§ 117](#), byla dokončována podle opakovaného stavebního povolení nebo dodatečného povolení stavby podle [§ 129](#). Lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu ([§ 120](#)) nebo kolaudačního souhlasu. Stavebník zajistí, aby byly před započatím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky a měření předepsané zvláštními právními předpisy<sup>41)</sup>.

(2) Stavební úřad při uvádění stavby do užívání zkoumá, zda stavba byla provedena v souladu s rozhodnutím o umístění nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí a povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací, v souladu se stanovisky nebo závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, byla-li vydána podle zvláštních právních předpisů, a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

(3) Dojde-li během provádění stavby ke změně českých technických norem nebo jiných technických předpisů, podle nichž byla zpracována dokumentace nebo projektová dokumentace, posuzuje se stavba podle technických norem nebo jiných technických předpisů, které platily v době, kdy byla dokumentace nebo projektová dokumentace zpracována.

#### § 120 [\[Komentář\]](#)

(1) Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem, nejde-li o stavbu uvedenou v [§ 122](#). V oznámení stavebník uvede označení stavby, údaje o umístění a povolení stavby, předpokládaný termín dokončení stavby a zahájení jejího užívání. S užíváním stavby pro účel, k němuž byla stavba povolena, může být započato následující den po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad do protokolu zaznamená ověření splnění podmínek podle [§ 119 odst. 2](#), nebo pokud do 30 dnů od oznámení stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby nezakáže.

(2) Stavební úřad užívání stavby zakáže, jestliže na základě závěrečné kontrolní prohlídky zjistí, že nejsou splněny podmínky podle [§ 119 odst. 2](#). Obdobně postupuje stavební úřad u stavby provedené v rozporu se stavebním povolením či ohlášením nebo užívané bez předchozího oznámení. Odvolání proti rozhodnutí o zákazu užívání stavby nemá odkladný účinek.

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

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

(5) Na požádání stavebníka stavební úřad vyznačí datum vzniku práva užívat stavbu na kopii oznámení. Dále uvede označení stavebního úřadu, číslo jednací, datum vyznačení, otisk úředního razítka, jméno a příjmení oprávněné úřední osoby a její podpis.

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

#### § 121 [\[Komentář\]](#)

(1) Stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu s oznámením o užívání stavby podle [§ 120 odst. 1](#), popřípadě se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu, údaje určující polohu definičního bodu stavby a adresního místa<sup>41a)</sup>, dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud při jejím provádění došlo k nepodstatným odchylkám oproti vydanému stavebnímu povolení, ohlášení stavebnímu úřadu nebo ověřené projektové dokumentaci. Jde-li o stavbu technické nebo dopravní infrastruktury, předloží dokumentaci geodetické části skutečného provedení stavby. Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí<sup>22)</sup> nebo její výstavbou dochází k rozdělení pozemku, doloží stavebník též geometrický plán. Pokud se stavba nachází na území obce, která vede technickou mapu obce a pro účely jejího vedení vydala obecně závaznou vyhlášku<sup>66)</sup>, stavebník rovněž doloží doklad o tom, že příslušnému obecnímu úřadu byly ohlášeny a doloženy změny týkající se obsahu technické mapy obce.

(2) Pokud stavbou vzniká nová budova, které se přiděluje číslo popisné nebo evidenční(41b) , případně číslo orientační, stavební úřad po předložení podkladů uvedených v [odstavci 1](#) vyzve písemně příslušnou obec o přidělení čísla popisného nebo evidenčního, případně orientačního.

#### § 122 [\[Komentář\]](#)

##### **Kolaudační souhlas**

(1) Stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit, například nemocnice, škola, nájemní bytový dům, stavba pro obchod a průmysl, stavba pro shromažďování většího počtu osob, stavba dopravní a občanské infrastruktury, stavba pro ubytování odsouzených a obviněných, dále stavba, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu, a změna stavby, která je kulturní památkou, může být užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu. Souhlas vydává na žádost stavebníka příslušný stavební úřad. Stavebník v žádosti uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení. Pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy 4). Pokud je stavba předmětem evidence v katastru nemovitostí(22), zajistí stavebník geometrický plán.

(2) Stavební úřad do 15 dnů ode dne doručení žádosti stavebníka stanoví termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby a současně uvede, které doklady při ní stavebník předloží. Závěrečná kontrolní prohlídka stavby musí být vykonána do 60 dnů ode dne doručení žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.

(3) Při závěrečné kontrolní prohlídce stavební úřad zkoumá splnění podmínek podle [§ 119 odst. 2](#). Jestliže stavební úřad nezjistí závady bránící bezpečnému užívání stavby nebo rozpor s podmínkami [§ 119 odst. 2](#), vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby. Na vydávání kolaudačního souhlasu se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

(4) Jsou-li na stavbě zjištěny závady bránící jejímu bezpečnému užívání nebo rozpor s podmínkami [§ 119 odst. 2](#), stavební úřad kolaudační souhlas nevydává a rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby zakáže; účastníkem řízení je stavebník, vlastník stavby, popřípadě budoucí uživatel stavby. Odvolání proti rozhodnutí nemá odkladný účinek. Stavebník oznámí písemně odstranění nedostatků stavebnímu úřadu, který po ověření, že oznámení odpovídá skutečnosti, vydá kolaudační souhlas do 15 dnů ode dne, kdy mu došlo oznámení stavebníka.

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

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

#### § 123 [\[Komentář\]](#)

##### **Předčasné užívání stavby**

(1) Stavební úřad může na žádost stavebníka vydat časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby před jejím úplným dokončením, pokud to nemá podstatný vliv na užitelnost stavby, neohrozí to bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí. U stavby prováděné dodavatelsky stavebník k žádosti připojí dohodu se zhotovitelem stavby, obsahující jeho souhlas, popřípadě sjednané podmínky předčasného užívání stavby; u ostatních staveb navrhne stavebník podmínky předčasného užívání stavby v žádosti. Účastníkem řízení je stavebník, zhotovitel stavby a vlastník stavby.

(2) Stavebník k žádosti o předčasné užívání stavby doloží závazná stanoviska, popřípadě stanoviska dotčených orgánů a údaje určující polohu definičního bodu stavby a adresního místa(41a). Pokud stavební úřad vydá povolení k předčasnému užívání stavby, stavební úřad postupuje obdobně podle [§ 121 odst. 2](#).

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

(4) Po dokončení stavby se podle okolností postupuje podle [§ 122](#), popřípadě podle [§ 120](#) nebo [124](#).

(5) Náležitosti žádosti o předčasné užívání stavby stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 124 [\[Komentář\]](#)

##### **Zkušební provoz**

(1) Zkušebním provozem stavby se ověřuje funkčnost a vlastnosti provedené stavby podle dokumentace či projektové dokumentace. Zkušební provoz stavební úřad povolí na odůvodněnou žádost stavebníka nebo nařídí na základě požadavku dotčeného orgánu nebo v jiném odůvodněném případě. V rozhodnutí uvede zejména dobu trvání zkušebního provozu stavby, a je-li to nutné, stanoví pro něj podmínky, popřípadě podmínky pro plynulý přechod zkušebního provozu do užívání stavby. Vyhodnocení výsledků zkušebního provozu stavebník připojí k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Zkušební provoz lze povolit jen na základě souhlasného závazného stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčeného orgánu. Stavební úřad může též v případě nutnosti pro provedení zkušebního provozu uloženého podle [§ 115 odst. 2](#) stanovit novým rozhodnutím další podmínky. Za doby trvání zkušebního provozu lze bez předchozího řízení vydat nové rozhodnutí o prodloužení doby trvání zkušebního provozu.

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

#### § 125 [\[Komentář\]](#)

### Dokumentace skutečného provedení stavby

(1) Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdá dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkoví stavby.

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

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

(4) Není-li třeba dokumentaci pořízenou podle [odstavce 1](#) nebo [3](#) doplnit, změnit nebo jinak přepracovat, stavební úřad ji ověří a po jednom ověřeném vyhotovení zašle vlastníkoví stavby a obecnímu úřadu, v jehož správním obvodu se stavba nachází, není-li sám stavebním úřadem, vyjma stavby v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu. To platí i pro dokumentaci skutečného provedení stavby předloženou stavebnímu úřadu spolu s oznámením o užívání stavby podle [§ 120 odst. 1](#), popřípadě se žádostí o vydání kolaudačního souhlasu.

(5) Za vlastníka stavby podle [odstavců 1, 3 a 4](#) se považuje společenství vlastníků jednotek podle zvláštního právního předpisu<sup>35</sup>).

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

### Změna v užívání stavby

#### § 126 [\[Komentář\]](#)

(1) Stavbu lze užívat jen k účelu vymezenému zejména v kolaudačním rozhodnutí, v oznámení o užívání stavby nebo v kolaudačním souhlasu. Nevyžaduje-li stavba kolaudaci podle [§ 119 odst. 1](#), lze ji užívat jen k účelu vymezenému v povolení stavby.

(2) Změna v účelu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo v jejím podstatném rozšíření a změna v činnosti, jejíž účinky by mohly ohrozit život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost nebo životní prostředí, nebo změna doby trvání dočasných stavby, je přípustná jen na základě souhlasu nebo povolení stavebního úřadu. Ustanovení [§ 81](#) není dotčeno.

(3) Změna v užívání stavby musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s obecnými požadavky na výstavbu, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy.

(4) Pokud je změna v užívání stavby podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje ohlášení nebo stavební povolení, stavební úřad projedná změnu dokončené stavby. Podle charakteru změny dokončené stavby se postupuje podle [§ 78 až 96a](#) a [§ 104 až 117](#). V ohlášení nebo v žádosti o stavební povolení nebo v oznámení podle [§ 117](#) se současně uvede navrhovaná změna v užívání. Po dokončení změny stavby se podle okolností postupuje podle [§ 120](#) nebo [122](#); v oznámení užívání nebo v žádosti o kolaudační souhlas se současně uvede nový účel užívání.

#### § 127 [\[Komentář\]](#)

(1) Změnu v užívání stavby, která není podmíněna změnou dokončené stavby, oznamuje stavebnímu úřadu osoba, která má ke stavbě vlastnické právo nebo prokáže právo změnit užívání stavby. Oznámení obsahuje popis a odůvodnění zamýšlené změny, její rozsah a důsledky. K oznámení se připojí doklad o vlastnickém právu ke stavbě, nelze-li vlastnické právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, popřípadě souhlas vlastníka stavby se změnou v užívání, dokumentace s vyznačením stávajícího a nového způsobu užívání jednotlivých místností a prostorů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou je stavba napojena, pokud to změna v užívání stavby vyžaduje, a závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů vyžadovaná zvláštními právními předpisy<sup>4</sup>).

(2) Je-li oznámení úplné a oznámená změna v účelu užívání splňuje podmínky podle [§ 126 odst. 3](#), nedotýká se práv třetích osob, nevyžaduje podrobnější posouzení účinků na okolí, nevyžaduje zkušební provoz nebo není třeba stanovit podmínky pro užívání nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů, stavební úřad vydá souhlas se změnou v užívání stavby do 30 dnů ode dne podání oznámení.

(3) Na vydání souhlasu se změnou v užívání stavby se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Souhlas obsahuje identifikační údaje o oznamovateli, popis stavby, dosavadní účel užívání a vymezení nového účelu užívání. Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení oznamovateli. Souhlas se doručí dotčeným orgánům a vlastníkoví stavby, pokud není oznamovatelem. Oznamovatel se doručí spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací. Souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

(4) Dojde-li stavební úřad k závěru, že oznámení není úplné nebo změna v užívání stavby nespĺňuje podmínky pro vydání souhlasu se změnou v užívání stavby, rozhodne usnesením, že oznámenou změnu v užívání projedná v řízení; toto

usnesení se oznamuje pouze oznamovateli a nelze se proti němu odvolat. Podané oznámení se považuje za žádost o povolení změny v užívání stavby; řízení je zahájeno dnem podání oznámení. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet od právní moci usnesení. Pokud je to pro posouzení změny v užívání stavby nezbytné, vyzve stavební úřad oznamovatele k doplnění dalších podkladů. Bude-li oprávněnou osobou podána žádost o povolení, je zahájeno řízení a usnesení se nevydává. Povolení ke změně v užívání stavby obsahuje kromě náležitostí souhlasu podmínky pro nový účel užívání stavby, kterými se zajistí ochrana veřejných zájmů nebo práv účastníků řízení.

(5) Je-li nezbytné posouzení vlivů užívání stavby na území, vyzve stavební úřad současně s vydáním usnesení podle [odstavce 4](#) oznamovatele k podání žádosti podle [§ 81](#). V takovém případě stavební úřad může spojit řízení o změně vlivu užívání stavby na území s řízením o změně v užívání stavby; písemnosti ve společném řízení se doručují podle [§ 87](#).

(6) Obsahové náležitosti oznámení a jeho příloh, souhlasu, rozhodnutí o změně v užívání stavby a jejich příloh stanoví prováděcí právní předpis.

### Díl 3

#### Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení

##### § 128 [\[Komentář\]](#)

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

(1) Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkou staveb uvedených v [§ 103](#), nejde-li o stavbu podle [§ 103 odst. 1 písm. e\)](#) bodů 4 až 8 nebo stavbu, v níž je obsažen azbest. Ohlášení obsahuje základní údaje o stavbě, předpokládaný termín započetí a ukončení prací, způsob odstranění stavby, identifikaci sousedních pozemků nezbytných k provedení bouracích prací, statistické ukazatele u budov obsahujících byty. Jde-li o stavby, které vyžadují stavební povolení nebo ohlášení podle [§ 104 odst. 1 písm. a\) až e\)](#), připojí k ohlášení dokumentaci bouracích prací, závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů ke způsobu odstranění vyžadovaná zvláštními právními předpisy, vyjádření dotčených vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury; doklad prokazující vlastnické právo ke stavbě připojí, nelze-li vlastnické právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem. Dokumentace bouracích prací, která obsahuje situaci odstraňované stavby, její stručný popis, organizaci bouracích prací, informaci o dodržení požadavků dotčených orgánů, se předkládá ve dvojím vyhotovení, a není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů, předkládá se trojmo. Ohlášení záměru odstranit stavbu se podává u stavebního úřadu, který stavbu povolil; zanikl-li, podává se u stavebního úřadu, který by byl příslušný k povolení.

(2) Je-li ohlášení úplné, záměr se nedotýká práv třetích osob nebo není třeba stanovit podmínky pro odstranění stavby nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů a nejde o případ podle [odstavce 6](#), stavební úřad vydá souhlas s odstraněním stavby do 30 dnů ode dne podání ohlášení.

(3) Na vydání souhlasu s odstraněním stavby se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Souhlas obsahuje identifikační údaje o vlastníkově, údaje o místě a účelu stavby a způsob provedení bouracích prací. Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení vlastníkově. Souhlas se doručí dotčeným orgánům a vlastníkově. Vlastníkovi se doručí spolu s ověřenou dokumentací bouracích prací. Souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků.

(4) Dojde-li stavební úřad k závěru, že ohlášení není úplné nebo nejsou splněny podmínky pro vydání souhlasu, rozhodne usnesením, že ohlášený záměr odstranit stavbu projedná v řízení; toto usnesení se oznamuje pouze stavebníkově; proti tomuto usnesení se nelze odvolat. Podané ohlášení se považuje za žádost o povolení odstranění stavby, řízení je zahájeno dnem podání ohlášení. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet od právní moci usnesení podle věty první. Pokud je to pro posouzení odstranění stavby nezbytné, vyzve stavební úřad současně vlastníka k doplnění žádosti o další podklady. Bude-li vlastníkem stavby v uvedených případech podána přímo žádost o povolení odstranění, usnesení se nevydává; pro obsah žádosti se použije [odstavec 1](#) obdobně. Účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku. Povolení k odstranění stavby obsahuje kromě náležitostí souhlasu podmínky pro odstranění stavby, kterými se zajistí ochrana veřejných zájmů nebo práv účastníků řízení.

(5) Vlastník stavby je povinen zajistit, aby odstranění stavby bylo provedeno stavebním podnikatelem. Stavbu, která k uskutečnění nevyžaduje stavební povolení, může její vlastník odstranit svépomocí, pokud zajistí provádění stavebního dozoru. U staveb, v nichž je obsažen azbest, zajistí provádění dozoru osobou, která má oprávnění pro odborné vedení provádění stavby podle zvláštního právního předpisu<sup>14</sup>). Povinnosti vlastníka odstraňované stavby, stanovené zvláštními právními předpisy<sup>4</sup>), nejsou dotčeny.

(6) O povolení odstranění se vede řízení, pokud se ohlášený záměr odstranit stavbu nebo terénní úpravy týká nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny<sup>32</sup>), a závazné stanovisko orgánu státní památkové péče stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru. Řízení o povolení odstranění se vede také v případě, kdy se ohlášený záměr odstranit stavbu týká nemovitosti, v níž je obsažen azbest, a závazné stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví stanoví podmínky pro provedení tohoto záměru. Podané ohlášení odstranění se v uvedených případech považuje za žádost a dnem jeho podání je zahájeno řízení o povolení odstranění stavby. Účastníkem řízení není nájemce bytu, nebytového prostoru nebo pozemku.

(7) U odstranění terénních úprav a zařízení se použije ustanovení [odstavců 1 až 6](#) přiměřeně.

(8) Obsahové náležitosti ohlášení a jeho příloh, dokumentace bouracích prací, souhlasu, rozhodnutí a jeho příloh stanoví prováděcí právní předpis.

### Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

#### (1) Stavební úřad nařídí odstranění stavby

- a) vlastníku stavby, která 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 neodstraní závadný stav stavby; jde-li o stavbu, která je kulturní památkou, postupuje se podle zvláštního právního předpisu<sup>32</sup>),
- b) vlastníku stavby nebo s jeho souhlasem stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, a stavba nebyla dodatečně povolena,
- c) vlastníku stavby, u níž bylo stavební povolení zrušeno podle [§ 176 odst. 5](#),
- d) vlastníku stavby, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy, nebo vlastníkovu pozemku, na kterém byla provedena, není-li vlastník stavby znám,
- e) vlastníku nebo stavebníkovi stavby prováděné nebo provedené podle rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem, které bylo pravomocně zrušeno v přezkumném řízení nebo rozhodnutím soudu a stavba nebyla povolena v opakovaném stavebním řízení,
- f) vlastníku stavby dočasné, u které uplynula stanovená doba jejího trvání a nebyla povolena změna v užívání, nebo
- g) vlastníku stavby dočasné podle [§ 104 odst. 1 písm. c\)](#), u které uplynula stanovená doba jejího trvání.

(2) Stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby uvedené v [odstavci 1 písm. b\)](#). V oznámení zahájení řízení vlastníka nebo stavebníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů od zahájení řízení žádost o dodatečné povolení stavby. Byla-li žádost o dodatečné povolení podána před zahájením řízení o odstranění stavby, má se za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. Pokud stavebník nebo vlastník stavby požádá ve stanovené lhůtě o její dodatečné povolení, stavební úřad přeruší řízení o odstranění stavby a vede řízení o podané žádosti. Jde-li o stavbu vyžadující stavební povolení, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o stavební povolení. Jde-li o stavbu vyžadující ohlášení, žadatel předloží podklady předepsané k ohlášení. Jde-li o stavbu vyžadující pouze územní rozhodnutí, žadatel předloží podklady předepsané k žádosti o územní rozhodnutí. V řízení o dodatečném povolení stavby stavební úřad postupuje přiměřeně podle [§ 90](#) a [§ 110 až 115](#); ohledání na místě je povinné. Účastníky řízení o dodatečném povolení stavby jsou osoby uvedené v [§ 109](#), a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, rovněž osoby uvedené v [§ 85](#). Na uplatňování námitek účastníků řízení o dodatečném povolení stavby se obdobně použijí ustanovení o uplatňování námitek v územním a stavebním řízení.

#### (3) Stavbu uvedenou v [odstavci 1 písm. b\)](#) lze dodatečně povolit, pokud stavebník nebo její vlastník prokáže, že

- a) není umístěna v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s územním opatřením o stavební uzávěře nebo s územním opatřením o asanaci území nebo s předchozími rozhodnutími o území,
- b) není prováděna či provedena na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje,
- c) není v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu nebo s veřejným zájmem chráněným zvláštním právním předpisem.  
Bude-li stavba dodatečně povolena, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví. Dodatečné povolení nahrazuje v příslušném rozsahu územní rozhodnutí. Bude-li předmětem dodatečného povolení rozestavěná stavba, stavební úřad stanoví podmínky pro její dokončení.

(4) U stavby podle [odstavce 1 písm. d\)](#) stavební úřad nenařídí odstranění stavby, pokud nebylo prokázáno porušení právních předpisů nebo vlastník porušení právních předpisů dodatečně napravil; stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví usnesením poznamenaným do spisu. Dodatečné povolení se nevydává.

(5) U stavby podle [odstavce 1 písm. e\)](#) vede stavební úřad opakované stavební řízení. Za žádost se pro tento účel považuje žádost nebo podání, k nimž bylo dle stavebního zákona vydáno následně zrušené rozhodnutí nebo opatření. V opakovaném stavebním řízení postupuje stavební úřad podle [§ 109 až 115](#); doplnění podkladů požaduje pouze v rozsahu nezbytném pro opakované projednání stavby. Lhůta pro vydání rozhodnutí začíná běžet dnem následujícím po nabytí právní moci zrušujícího rozhodnutí. Nebude-li v opakovaném stavebním řízení stavba povolena, stavební úřad bez předchozího řízení rozhodnutím nařídí odstranění stavby.

(6) Stavební úřad zahájí řízení o odstranění stavby podle [odstavce 1 písm. f\)](#). V oznámení zahájení řízení vlastníka poučí o možnosti podat ve lhůtě 30 dnů žádost o změnu v užívání dočasné stavby spočívající v prodloužení doby jejího trvání nebo ve změně na stavbu trvalou. Pokud vlastník stavby tuto žádost podá, stavební úřad řízení o odstranění stavby přeruší a vede řízení o podané žádosti; na řízení se přiměřeně vztahuje ustanovení [§ 127](#). Bude-li žádosti vyhověno, stavební úřad řízení o odstranění stavby zastaví.

(7) U terénních úprav a zařízení se postupuje podle [odstavců 2 až 6](#) přiměřeně. Vydané dodatečné povolení nahrazuje územní rozhodnutí.

(8) Pokud je třeba nařídít obnovení předcházejícího stavu stavby, u které byly bez stavebního povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu anebo v rozporu s ním provedeny stavební úpravy spočívající v odstranění některé části stavby, postupuje stavební úřad podle [odstavců 2 a 3](#) přiměřeně.

(9) V případě nařízení odstranění části stavby, které bude vyžadovat provedení prací k zabezpečení stavebně technického stavu stavby a podmínek pro její užívání a k jejich provedení je nezbytná projektová dokumentace nebo jiné podklady, nařídí stavební úřad vlastníku stavby, na které má být nařízení odstranění její části provedeno, aby je opatřil ve stanovené lhůtě. Nesplní-li vlastník uvedenou povinnost, opatří projektovou dokumentaci nebo jiné podklady stavební úřad na náklady vlastníka stavby; na tento postup musí vlastníka stavby předem upozornit.

(10) Účastníky řízení o nařízení odstranění stavby jsou povinný, osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům, na kterých je odstraňovaná stavba umístěna nebo stavbám na nich, jakož i osoby, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům a stavbám na nich, a tato práva mohou být odstraňováním stavby přímo dotčena.

#### § 130 [\[Komentář\]](#)

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

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

#### § 131 [\[Komentář\]](#)

(1) Náklady na odstranění stavby nese ten, komu bylo odstranění stavby nařízeno.

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

#### § 131a

Vlastník stavby, popřípadě jiná osoba, která odstranila stavbu, oznámí tuto skutečnost do 30 dnů po odstranění stavby příslušnému stavebnímu úřadu.

## HLAVA II

### STAVEBNÍ DOZOR A ZVLÁŠTNÍ PRAVOMOCI STAVEBNÍHO ÚŘADU

#### § 132 [\[Komentář\]](#)

##### **Společné zásady**

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

(2) Stavební úřad je oprávněn ve veřejném zájmu

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

(3) Veřejným zájmem se rozumí požadavek, aby

- a) stavba byla prováděna v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu,
- b) stavba byla užívána jen k povolenému účelu,
- c) stavba neohrožovala život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, popřípadě nezpůsobovala jiné škody či ztráty,
- d) se při výstavbě a užívání stavby a stavebního pozemku předcházelo důsledkům živelních pohrom nebo náhlých havárií, čelilo jejich účinkům nebo aby se nebezpečí takových účinků snížilo,



e) byly odstraněny stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě anebo na stavebním pozemku, včetně překážek bezbariérového užívání stavby.

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

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

### Kontrolní prohlídka stavby

#### § 133 [\[Komentář\]](#)

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

(2) Při kontrolní prohlídce stavební úřad zjišťuje zejména

a) dodržení rozhodnutí nebo jiného opatření stavebního úřadu týkajícího se stavby anebo pozemku,

b) zda je stavba prováděna podle ověřené dokumentace nebo ověřené projektové dokumentace, v souladu s [§ 160](#), a zda je řádně veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě,

c) stavebně technický stav stavby, zda není ohrožován život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí,

d) zda prováděním nebo provozem stavby není nad přípustnou míru obtěžováno její okolí, jsou prováděny předepsané zkoušky a zda je veden stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě,

e) zda stavebník plní povinnosti vyplývající z [§ 152](#),

f) zda je stavba užívána jen k povolenému účelu a stanoveným způsobem,

g) zda je řádně prováděna údržba stavby,

h) zda je zajištěna bezpečnost při odstraňování stavby.

(3) Kontrolní prohlídka probíhá na podkladě ověřené projektové dokumentace, popřípadě dokumentace zpracované do úrovně dokumentace pro provedení stavby.

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

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

(6) Na provádění prohlídek stavby se nevztahují zvláštní právní předpisy o státní kontrole<sup>42)</sup>. Pro vstup na pozemek a do stavby při kontrolní prohlídce platí ustanovení [§ 172 odst. 2 až 6](#) obdobně.

#### § 134 [\[Komentář\]](#)

(1) Stavební úřad může při kontrolní prohlídce schválit změnu stavby před jejím dokončením ([§ 118 odst. 3](#)).

(2) Zjistí-li stavební úřad při kontrolní prohlídce stavby závadu nebo vyžaduje-li to přesnost a úplnost zjištění podle [§ 133 odst. 2](#), vyzve podle povahy věci stavebníka, osobu, která zabezpečuje odborné vedení provádění stavby a má pro tuto činnost oprávnění podle zvláštního právního předpisu<sup>14)</sup> (dále jen "stavbyvedoucí") nebo osobu vykonávající stavební dozor anebo vlastníka stavby, aby ve stanovené lhůtě zjednal nápravu. Stavební úřad může tyto osoby rovněž vyzvat, aby předložily potřebné doklady, například certifikáty o vhodnosti použitých stavebních výrobků.

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

(4) Pokud je stavba prováděna nebo odstraňována bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním, vyzve stavební úřad podle povahy věci stavebníka nebo vlastníka stavby k bezodkladnému zastavení prací a zahájí řízení podle [§ 129](#). Není-li výzvě vyhověno, stavební úřad vydá rozhodnutí, kterým nařídí zastavení prací na stavbě. Rozhodnutí je prvním úkonem v řízení, odvolání proti němu nemá odkladný účinek.

(5) Ustanovení [§ 133](#) a [§ 134 odst. 1 až 4](#) platí přiměřeně i pro kontrolní prohlídku staveb podle [§ 103](#) a [104](#), výrobku, který plní funkci stavby, terénních úprav a zařízení a pro kontrolní prohlídku na stavebním pozemku.

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

## Neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce

### § 135 [\[Komentář\]](#)

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

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

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

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

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

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

### § 136 [\[Komentář\]](#)

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

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

(3) Zvláštní právní předpisy upravující postup při řešení havarijních stavů a zabezpečovacích prací<sup>43)</sup> nejsou dotčeny.

### § 137 [\[Komentář\]](#)

#### Nezbytné úpravy

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

a) jimiž se docílí, aby užívání stavby nebo jejího zařízení neohrožovalo životní prostředí, nepřiměřeně neobtěžovalo její uživatele a okolí hlukem, exhalacemi včetně zápachu, otřesy, vibracemi, účinky neionizujícího záření anebo světelným zářením,

b) jimiž se odstraňují jiné hygienické, bezpečnostní, požární a provozní závady a závady na elektrickém zařízení stavby,

c) jimiž bude vyhověno požadavkům obrany, bezpečnosti a ochrany obyvatelstva uplatněným příslušnými orgány ([§ 175](#)),

d) v zájmu bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích,

e) spočívající v připojení stavby na technickou infrastrukturu a dále úpravy, jimiž se stavba vybavuje sociálním nebo jiným hygienickým zařízením,

f) k zajištění účinného odvádění a zneškodňování odpadních vod v souladu s právními předpisy, k usnadnění průtoku přívalových vod nebo k zamezení vnikání povrchových vod do staveb a na přilehlé pozemky,

g) spočívající v konzervaci rozestavěné stavby, jejíž provádění bylo přerušeno nebo zastaveno,

h) jimiž se zajišťuje bezbariérový přístup a užívání pozemku nebo stavby,

i) jimiž se zajišťuje ochrana architektonického a archeologického dědictví.

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

(3) Nezbytné úpravy podle [odstavce 1](#) může stavební úřad nařídít pouze v případě, že stavba nebo zařízení nejsou postaveny a užívány v souladu s podmínkami danými povolením stavebního úřadu. Jsou-li stavba nebo zařízení postaveny a užívány v souladu s podmínkami danými povolením stavebního úřadu, může stavební úřad nařídít nezbytné úpravy podle [odstavce 1](#) jen v případě prokazatelně významného ohrožení a za náhradu újmy, kterou by nařízené úpravy vyvolaly.

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

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

(6) Po opatření dokumentace či jiných podkladů postupuje stavební úřad obdobně jako v [odstavci 4](#). Ukončení prací spojených s nezbytnými úpravami vlastníkem stavby nebo stavebního pozemku oznámí stavebnímu úřadu.

#### § 138 [\[Komentář\]](#)

##### **Stavební příspěvek**

(1) Vlastníku stavby, stavebního pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku, kterému bylo nařízeno provedení nezbytných úprav podle [§ 137 odst. 1 písm. c\) až i\)](#) nebo nezbytných opatření podle zvláštního právního předpisu<sup>44)</sup>, náleží na úhradu nákladů stavební příspěvek, pokud o něj požádá. Stavební příspěvek se poskytuje na úhradu té části nákladů, které se přímo týkají provedení nařízených nezbytných úprav.

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

(3) Stavební příspěvek se poskytuje v penězích. S výjimkou úprav nařízených podle [§ 137 odst. 1 písm. c\)](#) příspěvek poskytuje stavební úřad, který nezbytné úpravy nařídil. O poskytnutí příspěvku vydává rozhodnutí, ve kterém stanoví výši příspěvku a způsob jeho poskytnutí. Účastníkem řízení je pouze žadatel.

(4) Stavební příspěvek se neposkytne, mají-li být nařízenými nezbytnými úpravami odstraněny závady vzniklé porušením nebo neplněním povinností vlastníka, stanovených tímto zákonem či jiným právním předpisem. Příspěvek se též neposkytne, lze-li zajistit úhradu nákladů na provedení nařízených nezbytných úprav nebo na zpracování projektové dokumentace podle zvláštních právních předpisů.

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

#### § 139 [\[Komentář\]](#)

##### **Údržba stavby**

(1) Není-li stavba řádně udržována, může stavební úřad vlastníku stavby nařídít zjednání nápravy. Náklady udržovacích prací nese vlastník stavby. Nájemci bytů a nebytových prostor jsou povinni umožnit provedení nařízených udržovacích prací.

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

#### § 140 [\[Komentář\]](#)

##### **Vyklizení stavby**

(1) Jestliže jsou závadami na stavbě bezprostředně ohroženy životy nebo zdraví osob či zvířat, anebo má být nařízeno neodkladné odstranění stavby nebo nutné zabezpečovací práce podle [§ 135 odst. 1 a 2](#), stavební úřad nařídí všem osobám, které se ve stavbě zdržují, aby ji neprodleně vyklidily. Podle okolností též nařídí, aby ze stavby byla vyvedena zvířata.

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

(3) Nařizuje-li stavební úřad vyklizení stavby a hrozí nebezpečí z prodlení, omezí řízení na zjištění stavu kontrolní prohlídkou a na vydání ústního nařízení vyklizení; o jeho obsahu musí být sepsán protokol, který má náležitosti potvrzení o ústně vyhlášeném rozhodnutí podle správního řádu. Písemné vyhotovení rozhodnutí o nařízení vyklizení stavby doručí stavební úřad vyklizovaným osobám, vlastníku stavby, vyklizující osobě a obci bez zbytečného odkladu dodatečně.

(4) Má-li být nařízeno vyklizení bytu nebo místnosti sloužící k bydlení, musí být pro vyklizované osoby zajištěno alespoň přístřeší<sup>45)</sup>; obce jsou povinny v mezích své působnosti na výzvu stavebního úřadu poskytnout potřebnou součinnost.

(5) Zvláštní právní předpisy upravující vyklizování staveb pro bezprostřední ohrožení života nebo zdraví osob<sup>43)</sup> nejsou dotčeny.

#### § 141 [\[Komentář\]](#)

##### **Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě**

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

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

#### § 142 [\[Komentář\]](#)

##### Účastníci řízení

(1) Účastníkem řízení podle [§ 135](#), [137](#), [139](#) a [140](#) je osoba, která má vlastnické právo nebo jiné věcné právo k dotčeným pozemkům a stavbám na nich, včetně sousedních pozemků a staveb na nich, jestliže toto právo může být rozhodnutím přímo dotčeno.

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

(3) Účastníkem řízení je i stavební podnikatel, kterému má být nařízeno provedení neodkladného odstranění stavby nebo nutných zabezpečovacích prací podle [§ 135 odst. 3](#), a oprávněná osoba2), které bylo nařízeno provedení vyklizovacích prací podle [§ 140 odst. 2](#).

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

### HLAVA III

#### AUTORIZOVANÝ INSPEKTOR

#### § 143 [\[Komentář\]](#)

(1) Autorizovaným inspektorem jmenuje ministr pro místní rozvoj fyzickou osobu, která

- a) požádala o jmenování autorizovaným inspektorem,
- b) dosáhla magisterského vzdělání architektonického nebo stavebního směru a je autorizovanou osobou podle zvláštního právního předpisu14),
- c) prokázala nejméně 15 let praxe v projektové činnosti nebo v odborném vedení provádění staveb anebo na stavebním úřadu, má-li osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu17),
- d) prokázala svou bezúhonnost výpisem z evidence Rejstříku trestů ne starším 3 měsíců,
- e) prokázala právní a odborné znalosti a zkušenosti potřebné pro výkon funkce při zkoušce před odbornou komisí, jejíž členy jmenuje a odvolává ministr pro místní rozvoj,
- f) prokázala svoji disciplinární bezúhonnost.

(2) Za podmínek stanovených v [odstavci 1 písm. a\), b\), d\) a e\)](#) a po vyjádření České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (dále jen „Komora“) může být autorizovaným inspektorem výjimečně jmenován i odborník z vysoké školy, výzkumného pracoviště nebo vědeckého ústavu, i když nesplňuje předepsanou praxi.

(3) Při podání žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem je uchazeč povinen zaplatit správní poplatek podle zvláštního právního předpisu46).

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

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

(6) Při uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti fyzické osoby postupuje ministerstvo podle zákona o uznávání odborné kvalifikace45a). V případě zjištění podstatného rozdílu v obsahu vzdělávání a přípravy podle zákona o uznávání odborné kvalifikace se úroveň teoretických a praktických znalostí potřebných pro výkon povolání autorizovaného inspektora ověřuje rozdílovou zkouškou vykonanou v českém nebo slovenském jazyce.

#### § 144 [\[Komentář\]](#)

(1) Funkce autorizovaného inspektora zaniká

- a) smrtí nebo prohlášením za mrtvého,
- b) písemným prohlášením autorizovaného inspektora o ukončení činnosti doručeným ministru pro místní rozvoj,

c) uplynutím lhůty podle [§ 143 odst. 4](#), nebo

d) dnem právní moci rozhodnutí soudu, kterým byl autorizovaný inspektor zbaven způsobilosti k právním úkonům nebo kterým byla jeho způsobilost k právním úkonům omezena.

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

a) jestliže při své činnosti opakovaně nebo závažně porušil veřejné zájmy, které měl chránit, nebo se dopustil jednání neslučitelného s postavením autorizovaného inspektora, nebo

b) pokud přestal být osobou bezúhonnou podle [§ 145](#).

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

(4) Činnost autorizovaného inspektora není živností podle zvláštního právního předpisu<sup>2)</sup> a může být vykonávána jako svobodné povolání.

(5) Právnícké osoby mohou se souhlasem ministerstva vykonávat činnost autorizovaného inspektora, jen pokud prokáží bezúhonnost a zabezpečí její výkon osobami uvedenými v [§ 143 odst. 1 a 2](#). Při podání žádosti o souhlas je žadatel povinen zaplatit správní poplatek podle zvláštního právního předpisu 46). Veřejná obchodní společnost, jejímiž společníky jsou výlučně osoby uvedené v [§ 143 odst. 1 a 2](#), může činnost autorizovaného inspektora vykonávat bez souhlasu ministerstva.

(6) Vykonávají-li autorizovaní inspektoři svobodné povolání společně, upraví si vzájemné vztahy písemnou smlouvou. Účastníky sdružení<sup>46a)</sup> mohou být výlučně osoby uvedené v [§ 143 odst. 1 a 2](#). Účastníci sdružení jsou povinni vykonávat povolání pod společným jménem a ve společném místě podnikání.

(7) Právnícká osoba prokazuje svou bezúhonnost výpisem z evidence Rejstříku trestů ne starším 3 měsíců.

#### § 145 [\[Komentář\]](#)

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

a) která byla pravomocně odsouzena za trestný čin, který spáchala v souvislosti s přípravou nebo prováděním stavby anebo s činností autorizovaného inspektora podle tohoto zákona,

b) které byla Komorou pravomocně uložena jako disciplinární opatření pokuta nebo pozastavení či odnětí autorizace, nebylo-li k návrhu autorizované osoby zrušeno soudem<sup>47)</sup>.

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

#### § 146 [\[Komentář\]](#)

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

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

(3) Autorizovaný inspektor je povinen vést o svých úkonech evidenci a uchovávat ji po dobu nejméně 5 let. Při tom postupuje podle zvláštního právního předpisu<sup>48)</sup>.

#### § 147 [\[Komentář\]](#)

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

#### § 148 [\[Komentář\]](#)

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

a) příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel,

b) osoby, s nimiž je ve vztahu

1. obchodním jako společník společnosti nebo jako účastník sdružení anebo jako člen družstva;
2. pracovním nebo služebním.

#### § 149 [\[Komentář\]](#)

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

a) osvědčit způsobem stanoveným v [§ 117](#), že navrhovaná stavba nebo změna stavby před jejím dokončením ([§ 118](#)) může být

provedena,

b) zpracovat odborný posudek (certifikát) pro vydání kolaudačního souhlasu ([§ 122](#)),

c) dohlížet na provádění stavby.

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

(3) Autorizovaný inspektor je povinen dbát soustavným vzděláváním o prohlubování svých odborných a právních znalostí potřebných pro řádný výkon funkce. K tomu vedle samostatného studia využívá zejména vzdělávací akce organizované Komorou a vysokými školami.

#### § 150 [\[Komentář\]](#)

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

(2) Komora shromažďuje, eviduje, aktualizuje a poskytuje informace nezbytné pro činnost autorizovaného inspektora. Na úhradu nákladů spojených s touto činností se autorizovaný inspektor každoročně podílí příspěvkem ve prospěch Komory. Výše příspěvku je shodná s příspěvkem určeným členům Komory.

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

#### § 151 [\[Komentář\]](#)

(1) Ministerstvo dozírá na přípravu ke zkoušce, na osnovy a postup při provádění zkoušek, na podklady pro jmenování a odvolávání autorizovaných inspektorů, na činnost Komory a výkon agendy s tím související. V součinnosti se stavebními úřady vykonává též dohled nad činnostmi autorizovaných inspektorů a může dát návrh na opatření podle [§ 144 odst. 2](#).

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

### HLAVA IV

## POVINNOSTI A ODPOVĚDNOST OSOB PŘI PŘÍPRAVĚ, PROVÁDĚNÍ A UŽÍVÁNÍ STAVEB

#### § 152 [\[Komentář\]](#)

##### Stavebník

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

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

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

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

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

c) zajistit, aby na stavbě nebo na staveništi byla k dispozici ověřená dokumentace stavby a všechny doklady týkající se prováděné stavby nebo její změny, popřípadě jejich kopie,

d) ohlašovat stavebnímu úřadu fáze výstavby podle plánu kontrolních prohlídek stavby, umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,

e) ohlásit stavebnímu úřadu neprodleně po jejich zjištění závady na stavbě, které ohrožují životy a zdraví osob, nebo bezpečnost stavby; tuto povinnost má stavebník i u staveb podle [§ 103](#).

f) oznámit stavebnímu úřadu předem zahájení zkušebního provozu.

(4) U stavby financované z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební podnikatel jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor stavebníka nad prováděním stavby. Pokud zpracovala projektovou dokumentaci pro tuto stavbu osoba oprávněná podle zvláštního právního předpisu, zajistí stavebník autorský dozor projektanta, případně hlavního projektanta nad souladem prováděné stavby s ověřenou projektovou dokumentací.

#### § 153 [\[Komentář\]](#)

### Stavbyvedoucí a stavební dozor

(1) Stavbyvedoucí je povinen řídit provádění stavby v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu a s ověřenou projektovou dokumentací, zajistit dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, zajistit řádné uspořádání staveniště a provoz na něm a dodržení obecných požadavků na výstavbu ([§ 169](#)), popřípadě jiných technických předpisů a technických norem. V případě existence staveb technické infrastruktury v místě stavby je povinen zajistit vytýčení tras technické infrastruktury v místě jejich střetu se stavbou.

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

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

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

#### § 154 [\[Komentář\]](#)

### Vlastník stavby a zařízení

(1) Vlastník stavby je povinen

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

(2) Vlastník zařízení, které podléhá tomuto zákonu, je povinen

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

#### § 155 [\[Komentář\]](#)

(1) Stavební podnikatelé, stavbyvedoucí, osoby vykonávající stavební dozor, autorizovaní inspektoři, stavebníci a vlastníci staveb jsou povinni bezodkladně oznamovat příslušnému stavebnímu úřadu a ministerstvu výskyt závady, poruchy nebo havárie stavby a výsledky šetření jejich příčin, došlo-li při nich ke ztrátám na životech, k ohrožení života osob nebo zvířat nebo ke značným majetkovým škodám. Oznámení musí obsahovat zejména místo, čas, popis oznamované události a jejích důsledků, povahu stavby, popřípadě další okolnosti důležité pro správné posouzení příčin; nezabývá se hodnocením či posuzováním viny nebo odpovědnosti.

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

#### § 156 [\[Komentář\]](#)

## Požadavky na stavby

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

(2) Výrobky pro stavbu, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby a představují zvýšenou míru ohrožení oprávněných zájmů, jsou stanoveny a posuzovány podle zvláštních právních předpisů<sup>39</sup>).

§ 157 [\[Komentář\]](#)

## Stavební deník

(1) Při provádění stavby vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu musí být veden stavební deník, do něhož se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se provádění stavby; u ohlašovaných staveb uvedených v [§ 104 odst. 1 písm. e\) až k\)](#) postačí jednoduchý záznam o stavbě.

(2) Stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě je povinen vést zhotovitel stavby, u stavby prováděné svépomocí stavebník. Záznamy do nich jsou oprávněni provádět stavebník, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, osoba provádějící kontrolní prohlídku stavby a osoba odpovídající za provádění vybraných zeměměřických prací. Záznamy jsou dále oprávněny provádět osoby vykonávající technický dozor stavebníka a autorský dozor, jsou-li takové dozory zřízeny, koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi, autorizovaný inspektor u stavby, pro jejíž provedení vydal certifikát podle [§ 117](#), a další osoby oprávněné plnit úkoly správního dozoru podle zvláštních právních předpisů<sup>4</sup>).

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

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

## ČÁST PÁTÁ

### SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

#### HLAVA I

#### VYBRANÉ ČINNOSTI VE VÝSTAVBĚ A SOUČINNOST VLASTNÍKŮ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

§ 158 [\[Komentář\]](#)

#### Vybrané činnosti ve výstavbě

(1) Vybrané činnosti, jejichž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, mohou vykonávat pouze fyzické osoby, které získaly oprávnění k jejich výkonu podle zvláštního právního předpisu<sup>14</sup>). Vybranými činnostmi jsou projektová činnost ve výstavbě, kterou se rozumí zpracování územně plánovací dokumentace, územní studie, dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a pro uzavření veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí a projektové dokumentace podle [odstavce 2](#), a odborné vedení provádění stavby nebo její změny.

(2) Projektovou dokumentací je dokumentace

- a) stavby podle [§ 104 odst. 1 písm. a\) až e\)](#),
- b) stavby pro vydání stavebního povolení podle [§ 115](#),
- c) k uzavření veřejnoprávní smlouvy podle [§ 116](#),
- d) k posouzení autorizovaným inspektorem podle [§ 117](#),
- e) změn staveb uvedených v písmenech a) až d) před jejím dokončením podle [§ 118](#),
- f) staveb uvedených v písmenech a) až e) k opakovanému stavebnímu řízení nebo dodatečnému povolení stavby podle [§ 129](#),
- g) pro provádění stavby,
- h) pro nezbytné úpravy podle [§ 137](#), nebo
- i) vodního díla k ohlášení podle [§ 15a odst. 2 písm. c\) vodního zákona](#).

§ 159 [\[Komentář\]](#)

#### Projektová činnost ve výstavbě



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

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

(3) Dokumentaci ohlašovaných staveb uvedených v [§ 104 odst. 1 písm. f\) až i\)](#) a [k\)](#) může kromě projektanta zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb. Na tuto osobu se přiměřeně vztahuje ustanovení [odstavce 2](#).

#### § 160 [\[Komentář\]](#)

##### **Provádění staveb**

(1) Provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím, pokud v [odstavcích 3](#) a [4](#) není stanoveno jinak. Dále je povinen zabezpečit, aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění<sup>49</sup>), vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.

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

(3) Svépomocí může stavebník sám pro sebe provádět

a) stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce uvedené v [§ 103](#),

b) stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce uvedené v [§ 104](#).

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

#### § 161 [\[Komentář\]](#)

##### **Vlastníci technické infrastruktury**

(1) Vlastníci technické infrastruktury jsou povinni vést o ní evidenci, která musí obsahovat polohové umístění a ochranu, a v odůvodněných případech, s ohledem na charakter technické infrastruktury, i výškové umístění. Na žádost pořizovatele územně analytických podkladů, územní studie nebo územně plánovací dokumentace, obecního úřadu, žadatele o vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, stavebníka nebo osoby jím zmocněné sdělí vlastník technické infrastruktury ve lhůtě do 30 dnů údaje o její poloze, podmínkách napojení, ochrany a další údaje nezbytné pro projektovou činnost a provedení stavby. Informace mohou být poskytnuty v digitální podobě. Vlastník technické infrastruktury je oprávněn požadovat na žadateli úhradu nákladů spojených s poskytnutím požadovaných údajů, nejvýše však do výše nákladů na pořízení jejich kopií, nosičů dat a nákladů na doručení.

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

## HLAVA II

### EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI, UKLÁDÁNÍ PÍSEMNOSTÍ A NAHLÍŽENÍ DO NICH

#### § 162 [\[Komentář\]](#)

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

(2) Předmětem evidence územně plánovací činnosti jsou data o

a) územně plánovací dokumentaci a průběhu jejího pořizování,

b) zastavitelných plochách nad 10 ha a účelu jejich využití,

c) územních studiích.

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

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

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

(6) Obecní úřad, který splňuje podmínky pro výkon pořizovatele, podává krajskému úřadu návrhy na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.

(7) Obsahové náležitosti podkladů pro evidenci územně plánovací činnosti stanoví prováděcí právní předpis.

#### § 163 [\[Komentář\]](#)

(1) Politiku územního rozvoje a zprávu o jejím uplatňování ukládá ministerstvo.

(2) Ministerstvo zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup schválenou politiku územního rozvoje a zprávu o jejím uplatňování a místo, kde je možné do ní a do její dokladové dokumentace nahlížet, a zašle ji krajským úřadům.

#### § 164 [\[Komentář\]](#)

(1) Zásady územního rozvoje, včetně dokladů o jejich pořizování ukládá krajský úřad; zásady územního rozvoje opatřené záznamem o účinnosti se poskytují v rozsahu potřebném pro výkon působnosti stavebním úřadům, úřadům územního plánování na území kraje a krajským úřadům sousedních krajů. Zásady územního rozvoje opatřené záznamem o účinnosti krajský úřad zasílá ministerstvu.

(2) Krajský úřad zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup vydané zásady územního rozvoje spolu s usnesením zastupitelstva kraje a místa, kde je možné do nich a do dokladové dokumentace nahlížet; toto oznámí dotčeným orgánům neuvedeným v [odstavci 1](#) jednotlivě. Krajský úřad rovněž zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje schválenou zastupitelstvem kraje.

#### § 165 [\[Komentář\]](#)

(1) Územní plán a regulační plán, včetně dokladů o jeho pořizování, ukládá pořizovatel u obce, pro kterou byl pořízen; opatřené záznamem o účinnosti je poskytuje stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu.

(2) Vymezení zastavěného území vydané formou opatření obecné povahy podle [§ 59 odst. 2](#) včetně dokladů o jeho pořizování ukládá pořizovatel u obce, pro kterou bylo pořízeno; opatřené záznamem o účinnosti je bezodkladně poskytne stavebnímu úřadu a úřadu územního plánování. Vymezení zastavěného území pořizovatel současně zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(3) Pořizovatel zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup údaje o vydaném územním plánu, regulačním plánu a místech, kde je možné do této územně plánovací dokumentace a do její dokladové dokumentace nahlížet; toto oznámí dotčeným orgánům neuvedeným v [odstavci 1](#) jednotlivě. Pořizovatel rovněž zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup zastupitelstvem obce schválenou zprávu o uplatňování územního plánu.

#### § 166 [\[Komentář\]](#)

(1) Územně analytické podklady a jejich aktualizace ukládá pořizovatel a poskytuje je stavebním úřadům v rozsahu potřebném pro výkon jejich působnosti. Pořizovatel poskytuje územně analytické podklady s výjimkou údajů o území na základě žádosti poskytovatele údajů, od kterých je, s výjimkou orgánů veřejné správy a jimi zřízených organizací, oprávněn požadovat úhradu nákladů spojených s poskytnutím územně analytických podkladů, nejvýše však do ceny nákladů na pořízení jejich kopií, nosičů dat a nákladů na jejich doručení žadateli.

(2) Pořizovatel zveřejňuje územně analytické podklady a jejich aktualizace v rozsahu a způsobem umožňujícím dálkový přístup, obdobně zveřejňuje informace o technické infrastruktuře a o jejím vlastníkovi obsažené v údajích o území, poskytnuté podle [§ 27](#).

(3) Územní studii ukládá její pořizovatel; poskytuje ji tomu, na jehož návrh nebo žádost byla pořízena, obci a stavebnímu úřadu. Místa, kde je do územní studie možné nahlížet, oznámí jednotlivě dotčeným orgánům.

#### § 167 [\[Komentář\]](#)

(1) Veškerá pravomocná rozhodnutí a jiná opatření stavebního úřadu podle tohoto zákona, podklady pro správní řízení a pro jiná opatření, včetně ověřené projektové dokumentace a certifikátů od autorizovaného inspektora, eviduje a ukládá příslušný stavební úřad.

(2) Obecný stavební úřad zasílá svá pravomocná rozhodnutí a jiná opatření podle tohoto zákona, včetně ověřené projektové dokumentace a certifikátů od autorizovaného inspektora, místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není doručováno obci.

(3) Místně příslušný obecní úřad, který není stavebním úřadem, eviduje a ukládá rozhodnutí a jiná opatření stavebního úřadu a ověřenou projektovou dokumentaci týkající se stavby.

(4) U staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů ukládá podklady a projektovou dokumentaci

výhradně příslušný stavební úřad.

#### § 168 [\[Komentář\]](#)

(1) Opatření obecné povahy po dni nabytí jeho účinnosti opatří příslušný orgán záznamem o jeho účinnosti; ustanovení [§ 75](#) správního řádu se použije přiměřeně.

(2) Vedení spisové služby a nahlížení do spisu se řídí ustanoveními správního řádu a zvláštního právního předpisu<sup>50</sup>). Kopii dokumentace stavby stavební úřad poskytne, pokud žadatel předloží souhlas toho, kdo dokumentaci pořídil, případně souhlas vlastníka stavby, které se dokumentace týká. V odůvodněných případech lze usnesením odepřít nahlížení do vybraných částí dokumentace u staveb důležitých pro obranu státu, staveb civilní ochrany a bezpečnosti, popřípadě z důvodů ochrany osob a jejich majetku.

### HLAVA III

## OBEČNÉ POŽADAVKY NA VÝSTAVBU, ÚČELY VYVLASTNĚNÍ A ÚPRAVA NĚKTERÝCH DALŠÍCH PRÁV A POVINNOSTÍ

#### § 169 [\[Komentář\]](#)

### Obecné požadavky na výstavbu

(1) Právnícké osoby, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy jsou povinny při územně plánovací a projektové činnosti, při povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb respektovat záměry územního plánování a obecné požadavky na výstavbu [\[§ 2 odst. 2 písm. e\)\]](#) stanovené prováděcími právními předpisy.

(2) Výjimku z obecných požadavků na výstavbu, jakož i řešení územního plánu nebo regulačního plánu odchylně od nich lze v jednotlivých odůvodněných případech povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví a života osob a sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného obecnými požadavky na výstavbu.

(3) O výjimce z obecných požadavků na využívání území při pořizování územního plánu a regulačního plánu rozhoduje příslušný pořizovatel. O výjimce z obecných požadavků na využívání území při stanovení požadavků na vymezení pozemků a umístování staveb na nich rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci.

(4) O výjimce z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby rozhoduje stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci.

(5) Řízení o výjimce se vede na žádost buď samostatně, nebo může být spojeno s územním, stavebním nebo jiným řízením podle tohoto zákona; nemusí však být ukončeno společným správním aktem.

(6) Rozhodnutí o povolení výjimky nebo odchylného řešení podle [odstavců 2 až 5](#) lze vydat jen v dohodě nebo se souhlasem dotčeného orgánu, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů, kterých se odchylné řešení týká.

#### § 170 [\[Komentář\]](#)

### Účely vyvlastnění

(1) Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o

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

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

(3) Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění upravuje zvláštní právní předpis<sup>51</sup>).

#### § 171 [\[Komentář\]](#)

### Státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu

(1) Státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu vykonávají ministerstvo, krajské úřady jako orgány územního plánování, úřady územního plánování a stavební úřady. Při výkonu této působnosti dozírají na dodržování ustanovení tohoto zákona, právních předpisů vydaných k jeho provedení, jakož i na dodržování opatření obecné povahy a rozhodnutí

vydaných na základě tohoto zákona.

(2) Ministerstvo při provádění státního dozoru sleduje, jak orgány veřejné správy vykonávají působnost stanovenou tímto zákonem, a státní dozor nad činnostmi autorizovaných inspektorů, který je součástí státního dozoru ve věcech stavebního řádu.

(3) V případě zjištění nedostatků orgán uvedený v [odstavci 1](#), se zřetelem na jejich charakter a následky či možné následky, vyzve ke zjednání nápravy nebo rozhodnutím uloží povinnost zjednat nápravu v přiměřené lhůtě; v rozhodnutí může do doby zjednání nápravy pozastavit nebo omezit výkon činnosti, při níž dochází k porušování právní povinnosti.

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

#### § 172 [\[Komentář\]](#)

##### Vstupy na pozemky a do staveb

(1) Pověřený zaměstnanec stavebního úřadu, orgánu územního plánování a orgánu obce (dále jen "oprávněná úřední osoba"<sup>52</sup>), pokud plní úkoly podle tohoto zákona, je oprávněn vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb s vědomím jejich vlastníků při

a) zjišťování stavu stavby a pozemku,

b) opatřování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření.

(2) V případě bezprostředního ohrožení života nebo zdraví osob či zvířat, které nastalo v souvislosti s přípravou a prováděním neodkladného odstranění stavby, nutných zabezpečovacích prací nebo vyklizení stavby ve veřejném zájmu, může oprávněná úřední osoba vstoupit na pozemek, stavbu a do stavby i bez vědomí jejich vlastníka. O tom musí vlastníka bez zbytečného odkladu informovat a uvést důvody, které k tomu vedly.

(3) Do obydlí může oprávněná úřední osoba vstoupit, jen pokud je to nezbytné pro ochranu života, zdraví nebo bezpečnosti osob. Pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, může do něj oprávněná úřední osoba vstoupit též, je-li to nezbytné pro plnění úkolů veřejné správy podle tohoto zákona. Uživatel obydlí je v uvedených případech povinen oprávněné úřední osobě vstup do obydlí umožnit.

(4) Oprávnění ke vstupu se prokazuje zvláštním průkazem, ve kterém je uvedeno jméno, příjmení, zaměstnavatel a funkce oprávněné úřední osoby, rozsah oprávnění a vymezení platnosti průkazu. Průkaz musí být opatřen otiskem úředního razítka a podepsán s uvedením jména, příjmení a funkce osoby, která pověření vydala. Pokud je to třeba, přizve oprávněná úřední osoba na pozemek, stavbu a do stavby znalce, autorizovaného inspektora nebo pověřeného pracovníka dotčeného orgánu, popřípadě další osoby z důvodu jejich odborných znalostí. Vlastník je povinen umožnit pro účely podle [odstavce 1](#) vykonání nezbytných zkoušek a měření použitím nezbytných technických zařízení či prostředků. Oprávněné úřední osoby i přizvané osoby jsou povinny dbát, aby při vstupu na pozemek, stavbu nebo do stavby nedošlo ke škodě, které bylo možno zabránit.

(5) Pokud vlastník pozemku nebo stavby bude bránit vstupu oprávněné úřední osobě nebo jí přizvané osobě, může mu stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, umožnění vstupu nařídit. Odvolání proti takovému rozhodnutí nemá odkladný účinek.

(6) Zvláštní právní předpisy o vstupu na pozemky nebo do staveb v okruhu zájmů obrany, bezpečnosti nebo jiného zájmu státu nejsou dotčeny.

#### § 173 [\[Komentář\]](#)

##### Pořádková pokuta

(1) Stavební úřad může rozhodnutím uložit pořádkovou pokutu do 50 000 Kč tomu, kdo závažným způsobem ztěžuje postup v řízení nebo provedení kontrolní prohlídky, anebo plnění úkolů podle [§ 172](#) tím, že

a) znemožňuje oprávněné úřední osobě nebo osobě jí přizvané vstup na svůj pozemek nebo stavbu,

b) na výzvu stavebního úřadu se nezúčastní kontrolní prohlídky, ač je k tomu podle tohoto zákona povinen.

(2) Pořádkovou pokutu do 50 000 Kč může stavební úřad uložit vlastníku technické infrastruktury, který neposkytl nezbytnou součinnost podle [§ 161 odst. 2](#), ačkoli byl k tomu vyzván.

(3) Při ukládání pořádkové pokuty podle [odstavců 1 a 2](#) se postupuje podle ustanovení správního řádu o pořádkové pokutě<sup>53</sup>).

#### § 174 [\[Komentář\]](#)

##### Expertní součinnost

(1) V souvislosti s územním a stavebním řízením, s posuzováním způsobilosti stavby k užívání, se změnami v užívání stavby, s odstraňováním stavby, s dohledem a uplatňováním svých zvláštních pravomocí může stavební úřad zabezpečit součinnost autorizovaného inspektora, znalce a vědeckého nebo jiného specializovaného odborného pracoviště.

(2) Půjde-li o opatření ukládané ve veřejném zájmu, kdy stav stavby ani opatření stavebního úřadu nejsou vyvolány

neplněním povinností vlastníka stavby, hradí náklady na expertní práce, zejména zpracování posudků, stanovisek a jiných podkladů stavební úřad. V ostatních případech nese podle okolností tyto náklady nebo jejich část vlastník stavby, popřípadě stavebník; povinnost hradit náklady nebo jejich část uloží stavební úřad rozhodnutím. Obdobně se postupuje, nařídí-li stavební úřad sejmoutí a přezkoušení vzorků, zkoušky stavebních materiálů, popřípadě provedení jiných odborných úkonů a zkoušek.

(3) Právní úprava úhrady dalších nákladů, zejména nákladů správního řízení, tím není dotčena.

## HLAVA IV

### OCHRANA VEŘEJNÝCH ZÁJMŮ A SOUČINNOST SPRÁVNÍCH ORGÁNŮ

#### § 175 [\[Komentář\]](#)

(1) V územích vymezených Ministerstvem obrany nebo Ministerstvem vnitra lze v zájmu zajišťování obrany a bezpečnosti státu vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě jejich závazného stanoviska. Vymezená území oznámí pořizovatelům územně analytických podkladů a stavebním úřadům, v jejichž správních obvodech se nacházejí.

(2) Ministerstvo obrany nebo Ministerstvo vnitra mohou v územích vymezených podle [odstavce 1](#) uplatňovat u staveb již zřízených požadavky na nezbytné úpravy nebo si u nich vyhradit předchozí závazné stanovisko ke změnám stavby. Náklady na nezbytné úpravy provedené na zvláštní požadavek Ministerstva obrany nebo Ministerstva vnitra hradí tyto orgány.

#### § 176 [\[Komentář\]](#)

(1) Dojde-li při postupu podle tohoto zákona nebo v souvislosti s tím k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen, a práce v místě nálezu přerušit. Tuto povinnost může stavebník přenést smlouvou na stavebního podnikatele nebo na osobu zabezpečující přípravu stavby či provádějící jiné práce podle tohoto zákona. Stavební úřad v dohodě s příslušným dotčeným orgánem stanoví podmínky k zabezpečení zájmů státní památkové péče a ochrany přírody a krajiny, popřípadě rozhodne o přerušení prací.

(2) Hrozí-li nebezpečí z prodlení a nepostačují podmínky stanovené stavebním úřadem podle [odstavce 1](#), může orgán státní památkové péče nebo orgán ochrany přírody do 5 pracovních dnů od oznámení nálezu stanovit opatření k ochraně nálezu a rozhodnout o přerušení prací. V takovém případě může stavebník v pracích pokračovat až na základě písemného souhlasu orgánu, který rozhodl o přerušení prací. Kopie rozhodnutí a souhlasu se zasílá příslušnému stavebnímu úřadu.

(3) Na základě oznámení nálezu podle [odstavce 2](#) může stavební úřad po dohodě s orgánem státní památkové péče nebo orgánem ochrany přírody vydat stavební povolení ve veřejném zájmu změnit.

(4) Ministerstvo kultury může na návrh orgánu státní památkové péče nebo Archeologického ústavu Akademie věd České republiky rozhodnout, že se jedná o nález mimořádného významu, a z vlastního podnětu jej prohlásí za kulturní památku<sup>32</sup>). Kopie rozhodnutí se zasílá příslušnému stavebnímu úřadu.

(5) Na základě rozhodnutí podle [odstavce 4](#) může stavební úřad po dohodě s Ministerstvem kultury vydat stavební povolení ve veřejném zájmu změnit nebo zrušit.

(6) Stavebník může uplatnit nárok na náhradu nákladů, které mu vznikly v důsledku postupu podle [odstavců 2 a 3](#), u orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody, anebo v důsledku postupu podle [odstavce 5](#) u Ministerstva kultury, a to ve lhůtě 6 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, na jehož základě mu tyto náklady vznikly; jinak nárok na jejich náhradu zaniká.

#### § 177 [\[Komentář\]](#)

##### Mimořádné postupy

(1) Pokud při vyhlášení stavu nebezpečí, nouzového stavu, stavu ohrožení státu nebo válečného stavu podle zvláštního právního předpisu<sup>54</sup>) anebo při bezprostředně hrozící živelní pohromě či závažné havárii je třeba bezodkladně provést opatření k odvrácení nebo zmírnění možných dopadů mimořádné události, lze se v mezích [odstavců 2 až 4](#) odchýlit od postupů stanovených tímto zákonem.

(2) Opatření na stavbách a pozemcích spočívající podle okolností i v provádění staveb, terénních úprav nebo odstraňování staveb, jimiž se předchází bezprostředně hrozícím důsledkům živelní pohromy nebo závažné havárie, čelí jejich účinkům a zabraňuje ohrožení života nebo zdraví osob, popřípadě jiným škodám, mohou být zahájena bez předchozího rozhodnutí nebo jiného opatření podle tohoto zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpisy jinak. Stavebnímu úřadu však musí být neprodleně oznámeno, že jsou taková opatření prováděna. V následném stavebním řízení o stavbě, pokud je podle tohoto zákona vyžadováno, lze postupovat podle [odstavců 3 a 4](#).

(3) Jestliže se stavby nebo terénní úpravy zničené nebo poškozené živelní pohromou nebo závažnou havárií mohou v souladu se zvláštními právními předpisy obnovit ve shodě s původními rozhodnutími nebo jinými opatřeními stavebního úřadu, postačí, že takové opatření bylo předem stavebnímu úřadu ohlášeno. Pro tento postup platí ustanovení [§ 106 odst. 1](#) obdobně s tím, že lhůta pro písemné sdělení stavebního úřadu, že proti obnovení stavby nemá námitek, činí 7 dnů. V ohlášení se uvedou údaje o stavbě nebo terénních úpravách, které mají být obnoveny, jednoduchý technický popis prací a osoba, která bude činnost provádět.

(4) Souhlas stavebního úřadu podle [odstavce 3](#) platí po dobu 12 měsíců; nepozbývá však platnosti, pokud v této době

bylo s prováděním ohlášených prací započato. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen písemný souhlas, nebo dnem následujícím po dni, kdy uplynulo 7 dnů ode dne ohlášení.

(5) U staveb a terénních úprav, které je nezbytné bezodkladně provést ke zmírnění nebo odvrácení dopadů živelní pohromy nebo závažné havárie stavby, může být

a) po projednání se stavebním úřadem upuštěno od vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, popřípadě stanoveno, že k provedení stavby nebo terénních úprav postačí souhlas stavebního úřadu s jejich ohlášením,

b) po projednání se stavebním úřadem omezen obsah žádosti a jejich příloh na nejnútnejší míru nezbytnou pro rozhodnutí,

c) stanoveno v rozhodnutí, že některé doklady předepsané jako přílohy k žádosti, popřípadě jiné doklady budou předloženy ve stanovené lhůtě dodatečně,

d) v odůvodněných případech vydáno předběžné povolení, v němž se stanoví lhůta dodatečného předložení podkladů; po jejich předložení se provede řízení a vydá rozhodnutí,

e) zkrácena lhůta pro provedení právního úkonu účastníků řízení, nejvýše však na polovinu lhůty stanovené tímto zákonem nebo zvláštním právním předpisem; o zkrácení lhůt stavební úřad poučí účastníky řízení v oznámení o zahájení řízení.

(6) Odvolání proti rozhodnutí vydanému v řízení podle [odstavce 5](#) nemá odkladný účinek.

(7) Dokončení staveb a prací provedených podle [odstavců 2, 3 a 5](#) je stavebník povinen bezodkladně oznámit stavebnímu úřadu.

## HLAVA V

### SPRÁVNÍ DELIKTY

#### Přestupky

##### § 178 [\[Komentář\]](#)

(1) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že

a) v rozporu s [§ 76](#) provede činnosti, ke kterým je třeba územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouva nebo územní souhlas anebo regulační plán,

b) jako žadatel o vydání územního rozhodnutí nezajistí vyvěšení informace podle [§ 87 odst. 2](#),

c) jako žadatel o vydání územního rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení nezajistí vyvěšení informace o návrhu výroku rozhodnutí podle [§ 95 odst. 4](#),

d) provede činnosti v rozporu s územním rozhodnutím nebo s veřejnoprávní smlouvou anebo regulačním plánem nahrazujícími územní rozhodnutí, nebo provede činnosti jimi zakázané, anebo provede činnosti v rozporu s územním souhlasem,

e) v rozporu s [§ 119 odst. 1](#) užívá stavbu, na kterou se vztahuje povinnost oznámení podle [§ 120 odst. 1](#), bez zajištění zkoušek nebo měření a jejich vyhodnocení,

f) užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo takové rozhodnutí třeba,

g) užívá stavbu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím,

h) užívá změnu stavby bez kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo takové rozhodnutí třeba,

i) užívá změnu stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím,

j) užívá stavbu bez kolaudačního souhlasu, pokud je podle zákona vyžadován, nebo přes zákaz stavebního úřadu podle [§ 122 odst. 4](#),

k) užívá stavbu v rozporu s kolaudačním souhlasem,

l) užívá změnu stavby bez kolaudačního souhlasu, pokud je podle zákona vyžadován, nebo přes zákaz stavebního úřadu podle [§ 122 odst. 4](#),

m) užívá změnu stavby v rozporu s kolaudačním souhlasem,

n) užívá stavbu bez oznámení stavebníka podle [§ 120 odst. 1](#) nebo přes zákaz stavebního úřadu podle [§ 120 odst. 2](#),

o) užívá stavbu v rozporu s oznámením stavebníka podle [§ 120 odst. 1](#),

p) užívá změnu stavby bez oznámení stavebníka podle [§ 120 odst. 1](#) nebo přes zákaz stavebního úřadu podle [§ 120 odst. 2](#),

q) užívá změnu stavby v rozporu s oznámením stavebníka podle [§ 120 odst. 1](#),

- r) užívá stavbu nebo terénní úpravy uvedené v [§ 104 odst. 1 písm. e\) až i\)](#) provedené bez souhlasu nebo povolení stavebního úřadu,
- s) užívá stavbu v rozporu se souhlasem stavebního úřadu podle [§ 127 odst. 2](#) nebo povolením podle [§ 127 odst. 4](#),
- t) užívá stavbu v rozporu s povolením k předčasnému užívání stavby podle [§ 123](#),
- u) provede zkušební provoz v rozporu s rozhodnutím podle [§ 124](#),
- v) v rozporu s [§ 128](#) odstraní stavbu uvedenou v [§ 103](#) obsahující azbest nebo stavbu uvedenou v [§ 103 odst. 1 písm. e\)](#) bodech 4 až 8 anebo v [§ 104](#) bez souhlasu nebo povolení stavebního úřadu,
- w) v rozporu s [§ 128](#) odstraní stavbu vyžadující stavební povolení bez souhlasu nebo povolení stavebního úřadu,
- x) odstraní stavbu v rozporu se souhlasem nebo povolením stavebního úřadu podle [§ 128](#),
- y) v rozporu s [§ 158](#) provádí vybrané činnosti ve výstavbě bez oprávnění podle zvláštního právního předpisu<sup>14)</sup>, nebo
- z) v rozporu s [§ 171 odst. 3](#) nezjedná nápravu ve lhůtě stanovené ve výzvě nebo rozhodnutí stavebního úřadu.

(2) Fyzická osoba se jako stavebník dopustí přestupku tím, že

- a) v rozporu s [§ 104](#) provede stavbu nebo její změnu, terénní úpravy nebo udržovací práce bez souhlasu stavebního úřadu,
- b) v rozporu s [§ 104](#) provede stavbu nebo její změnu, terénní úpravy nebo udržovací práce v rozporu se souhlasem stavebního úřadu,
- c) v rozporu s [§ 104](#) provede stavbu nebo její změnu, terénní úpravy nebo udržovací práce v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území bez souhlasu stavebního úřadu,
- d) v rozporu s [§ 108](#) provede změnu stavby bez stavebního povolení nebo veřejnoprávní smlouvy anebo oznámeného certifikátu autorizovaného inspektora,
- e) v rozporu s [§ 108](#) provede stavbu bez stavebního povolení nebo veřejnoprávní smlouvy anebo oznámeného certifikátu autorizovaného inspektora,
- f) v rozporu s [§ 108](#) provede stavbu nebo její změnu bez stavebního povolení nebo veřejnoprávní smlouvy anebo oznámeného certifikátu autorizovaného inspektora v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území,
- g) provede stavbu nebo její změnu v rozporu se stavebním povolením nebo veřejnoprávní smlouvou, oznámeným certifikátem autorizovaného inspektora, opakovaným stavebním povolením anebo s dodatečným povolením stavby,
- h) provede stavbu nebo její změnu v rozporu se souhlasem stavebního úřadu, stavebním povolením, veřejnoprávní smlouvou, oznámeným certifikátem autorizovaného inspektora, opakovaným stavebním povolením nebo s dodatečným povolením stavby v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území,
- i) v rozporu s [§ 134 odst. 2 nebo 3](#) nezjedná nápravu nebo nepředloží doklady ve lhůtě stanovené ve výzvě nebo rozhodnutí stavebního úřadu,
- j) v rozporu s [§ 134 odst. 4](#) neuposlechne výzvu nebo rozhodnutí k zastavení prací na stavbě, k) poruší některou z povinností podle [§ 152 odst. 1, 3 nebo 4](#),
- l) poruší povinnost podle [§ 160 odst. 4](#),
- m) poruší některou z povinností k ochraně veřejných zájmů podle [§ 176 odst. 1](#),
- n) v rozporu s [§ 155](#) poruší oznamovací povinnost, nebo
- o) v rozporu s [§ 157](#) nevede stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

(3) Za přestupek lze uložit pokutu

- a) do 2 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle [odstavce 2 písm. c\), f\)](#) nebo [h\)](#),
- b) do 1 000 000 Kč, jde-li o přestupek podle [odstavce 1 písm. f\), j\)](#) nebo [n\)](#) nebo [odstavce 2 písm. e\)](#) nebo [m\)](#),
- c) do 500 000 Kč, jde-li o přestupek podle [odstavce 1 písm. a\), d\), g\), h\), i\), k\), l\), m\), o\), p\), q\), s\), t\), u\)](#) nebo [w\)](#) nebo [odstavce 2 písm. d\)](#) nebo [g\)](#),
- d) do 200 000 Kč, jde-li o přestupek podle [odstavce 1 písm. b\), c\), e\), r\), v\), x\), y\)](#) nebo [z\)](#) nebo [odstavce 2 písm. a\), b\), j\), j\), k\), l\), n\)](#) nebo [o\)](#).

(1) Fyzická osoba se jako stavbyvedoucí dopustí přestupku tím, že

- a) v rozporu s [§ 134 odst. 2 nebo 3](#) nezjedná nápravu nebo nepředloží doklady ve lhůtě stanovené ve výzvě nebo rozhodnutí stavebního úřadu,
- b) poruší některou z povinností podle [§ 153 odst. 1 nebo 2](#), nebo
- c) v rozporu s [§ 155](#) poruší oznamovací povinnost.

(2) Fyzická osoba vykonávající stavební dozor se dopustí přestupku tím, že

- a) v rozporu s [§ 134 odst. 2 nebo 3](#) nezjedná nápravu nebo nepředloží doklady ve lhůtě stanovené ve výzvě nebo rozhodnutí stavebního úřadu,
- b) nevykonává řádně odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí tím, že poruší některou z povinností podle [§ 153 odst. 3 nebo 4](#), nebo
- c) v rozporu s [§ 155](#) poruší oznamovací povinnost.

(3) Fyzická osoba se jako vlastník stavby dopustí přestupku tím, že

- a) v rozporu s [§ 128 odst. 5](#) nezajistí odstranění stavby stavebním podnikatelem nebo při odstraňování stavby svépomocí nezajistí provádění stavebního dozoru anebo provádění dozoru oprávněnou osobou při odstraňování stavby, v níž je obsažen azbest,
- b) odstraní stavbu v rozporu s rozhodnutím podle [§ 129](#),
- c) v rozporu s [§ 131a](#) neoznámí stavebnímu úřadu odstranění stavby,
- d) neodstraní stavbu ve lhůtě stanovené v rozhodnutí podle [§ 129](#),
- e) v rozporu s [§ 134 odst. 2 nebo 3](#) nezjedná nápravu nebo nepředloží doklady ve lhůtě stanovené stavebním úřadem ve výzvě nebo rozhodnutí,
- f) neprovede nařízené nutné zabezpečovací práce nebo je provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 135](#) nebo [136](#),
- g) neprovede nařízené neodkladné odstranění stavby nebo je provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 135](#) nebo [136](#),
- h) neprovede nařízené nezbytné úpravy nebo je provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 137](#),
- i) neprovede nařízenou údržbu stavby nebo ji provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 139](#),
- j) poruší některou z povinností podle [§ 154 odst. 1 písm. a\), b\), d\) nebo e\)](#), nebo
- k) v rozporu s [§ 155](#) poruší oznamovací povinnost.

(4) Fyzická osoba se jako vlastník zařízení dopustí přestupku tím, že

- a) odstraní zařízení v rozporu s rozhodnutím podle [§ 129](#),
- b) v rozporu s [§ 134 odst. 2 nebo 3](#) nezjedná nápravu nebo nepředloží doklady ve lhůtě stanovené stavebním úřadem ve výzvě nebo rozhodnutí,
- c) neprovede nařízené nutné zabezpečovací práce nebo je provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 135](#) nebo [136](#),
- d) neprovede nařízené neodkladné odstranění zařízení nebo je provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 135](#) nebo [136](#),
- e) neprovede nařízené nezbytné úpravy nebo je provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 137](#),
- f) poruší některou z povinností podle [§ 154 odst. 2 písm. a\), b\) nebo d\)](#), nebo
- g) neodstraní zařízení ve lhůtě stanovené v rozhodnutí podle [§ 129](#).

(5) Fyzická osoba se jako vlastník technické infrastruktury dopustí přestupku tím, že

- a) nesplní některou z povinností podle [§ 161 odst. 1](#),
- b) nesplní některou z povinností podle [§ 27 odst. 3 nebo 4](#).

(6) Fyzická osoba se jako autorizovaný inspektor dopustí přestupku tím, že v rozporu s [§ 155](#) poruší oznamovací povinnost nebo nesplní povinnost podle [§ 117 odst. 1](#).

(7) Za přestupek lze uložit pokutu

- a) do 500 000 Kč, jde-li o přestupek podle [odstavce 3 písm. b\), f\), g\), h\)](#) nebo [i\)](#) nebo podle [odstavce 4 písm. a\), d\)](#) nebo [e\)](#),



b) do 200 000 Kč, jde-li o přestupek podle [odstavce 1 písm. a\), b\)](#) nebo [c\)](#) nebo podle [odstavce 2 písm. a\), b\)](#) nebo [c\)](#) nebo podle [odstavce 3 písm. a\), c\), d\), e\), i\)](#) nebo [k\)](#) nebo podle [odstavce 4 písm. b\), c\), f\)](#) nebo [g\)](#) nebo podle [odstavce 5](#) nebo [6](#).

(8) Za přestupek lze v blokovém řízení uložit pokutu do 5 000 Kč, v příkazním řízení do 10 000 Kč.

### Správní delikty právnických osob a podnikajících fyzických osob

#### § 180 [\[Komentář\]](#)

(1) Právnická nebo podnikající fyzická osoba se dopustí správního deliktu tím, že

- a) v rozporu s [§ 76](#) provede činnosti, ke kterým je třeba územní rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouva nebo územní souhlas anebo regulační plán,
- b) jako žadatel o vydání územního rozhodnutí nezajistí vyvěšení informace podle [§ 87 odst. 2](#),
- c) jako žadatel o vydání územního rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení nezajistí vyvěšení informace o návrhu výroku rozhodnutí podle [§ 95 odst. 4](#),
- d) provede činnosti v rozporu s územním rozhodnutím nebo s veřejnoprávní smlouvou anebo regulačním plánem nahrazujícími územní rozhodnutí, nebo provede činnosti jimi zakázané, anebo provede činnosti v rozporu s územním souhlasem,
- e) v rozporu s [§ 119 odst. 1](#) užívá stavbu, na kterou se vztahuje povinnost oznámení podle [§ 120 odst. 1](#), bez zajištění zkoušek nebo měření a jejich vyhodnocení,
- f) užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo takové rozhodnutí třeba,
- g) užívá stavbu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím,
- h) užívá změnu stavby bez kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo takové rozhodnutí třeba,
- i) užívá změnu stavby v rozporu s kolaudačním rozhodnutím,
- j) užívá stavbu bez kolaudačního souhlasu, pokud je podle zákona vyžadován, nebo přes zákaz stavebního úřadu podle [§ 122 odst. 4](#),
- k) užívá stavbu v rozporu s kolaudačním souhlasem,
- l) užívá změnu stavby bez kolaudačního souhlasu, pokud je podle zákona vyžadován, nebo přes zákaz stavebního úřadu podle [§ 122 odst. 4](#),
- m) užívá změnu stavby v rozporu s kolaudačním souhlasem,
- n) užívá stavbu bez oznámení stavebníka podle [§ 120 odst. 1](#) nebo přes zákaz stavebního úřadu podle [§ 120 odst. 2](#),
- o) užívá stavbu v rozporu s oznámením stavebníka podle [§ 120](#),
- p) užívá změnu stavby bez oznámení stavebníka podle [§ 120 odst. 1](#) nebo přes zákaz stavebního úřadu podle [§ 120 odst. 2](#),
- q) užívá změnu stavby v rozporu s oznámením stavebníka podle [§ 120 odst. 1](#),
- r) užívá stavbu nebo terénní úpravy podle [§ 104 odst. 1 písm. e\) až i\)](#) provedené bez souhlasu nebo povolení stavebního úřadu,
- s) užívá stavbu v rozporu se souhlasem stavebního úřadu podle [§ 127 odst. 2](#) nebo povolením podle [§ 127 odst. 4](#),
- t) užívá stavbu v rozporu s povolením k předčasnému užívání stavby podle [§ 123](#),
- u) provede zkušební provoz v rozporu s rozhodnutím podle [§ 124](#),
- v) v rozporu s [§ 128](#) odstraní stavbu uvedenou v [§ 103](#) obsahující azbest nebo stavbu uvedenou v [§ 103 odst. 1 písm. e\)](#) bodech 4 až 8 anebo v [§ 104](#) bez souhlasu nebo povolení stavebního úřadu,
- w) v rozporu s [§ 128](#) odstraní stavbu vyžadující stavební povolení bez souhlasu nebo povolení stavebního úřadu,
- x) odstraní stavbu v rozporu se souhlasem nebo povolením stavebního úřadu podle [§ 128](#), nebo
- y) v rozporu s [§ 171 odst. 3](#) nezjedná nápravu ve lhůtě stanovené ve výzvě nebo rozhodnutí stavebního úřadu.

(2) Právnická nebo podnikající fyzická osoba se jako stavebník dopustí správního deliktu tím, že

- a) v rozporu s [§ 104](#) provede stavbu nebo její změnu, terénní úpravy nebo udržovací práce bez souhlasu stavebního úřadu,
- b) v rozporu s [§ 104](#) provede stavbu nebo její změnu, terénní úpravy nebo udržovací práce v rozporu se souhlasem stavebního úřadu,
- c) v rozporu s [§ 104](#) provede stavbu nebo její změnu, terénní úpravy nebo udržovací práce v chráněném území nebo v

ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území bez souhlasu stavebního úřadu,

d) v rozporu s [§ 108](#) provede změnu stavby bez stavebního povolení nebo veřejnoprávní smlouvy anebo oznámeného certifikátu autorizovaného inspektora,

e) v rozporu s [§ 108](#) provede stavbu bez stavebního povolení nebo veřejnoprávní smlouvy anebo oznámeného certifikátu autorizovaného inspektora,

f) v rozporu s [§ 108](#) provede stavbu nebo její změnu bez stavebního povolení nebo veřejnoprávní smlouvy anebo oznámeného certifikátu autorizovaného inspektora v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území,

g) provede stavbu nebo její změnu v rozporu se stavebním povolením nebo veřejnoprávní smlouvou, oznámeným certifikátem autorizovaného inspektora, opakovaným stavebním povolením anebo s dodatečným povolením stavby,

h) provede stavbu nebo její změnu v rozporu se souhlasem stavebního úřadu, stavebním povolením, veřejnoprávní smlouvou, oznámeným certifikátem autorizovaného inspektora, opakovaným stavebním povolením nebo s dodatečným povolením stavby v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo na nezastavitelném pozemku nebo v nezastavěném území,

i) v rozporu s [§ 134 odst. 2 nebo 3](#) nezjedná nápravu nebo nepředloží doklady ve lhůtě stanovené ve výzvě nebo rozhodnutí stavebního úřadu,

j) v rozporu s [§ 134 odst. 4](#) neuposlechne výzvu nebo rozhodnutí k zastavení prací na stavbě,

k) poruší některou z povinností podle [§ 152 odst. 1, 3 nebo 4](#),

l) poruší povinnost podle [§ 160 odst. 4](#),

m) poruší některou z povinností k ochraně veřejných zájmů podle [§ 176 odst. 1](#),

n) v rozporu s [§ 155](#) poruší oznamovací povinnost, nebo

o) v rozporu s [§ 157](#) nevede stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě.

(3) Za správní delikt se uloží pokuta

a) do 2 000 000 Kč, jde-li o správní delikt podle [odstavce 2 písm. c\), f\)](#) nebo [h\)](#),

b) do 1 000 000 Kč, jde-li o správní delikt podle [odstavce 1 písm. f\), j\)](#) nebo [n\)](#) nebo podle [odstavce 2 písm. e\)](#) nebo [m\)](#),

c) do 500 000 Kč, jde-li o správní delikt podle [odstavce 1 písm. a\), d\), g\), h\), i\), k\), l\), m\), o\), p\), q\), s\), t\), u\)](#) nebo [w\)](#) nebo podle [odstavce 2 písm. d\)](#) nebo [g\)](#),

d) do 200 000 Kč, jde-li o delikt podle [odstavce 1 písm. b\), c\), e\), r\), v\), x\)](#) nebo [y\)](#) nebo podle [odstavce 2 písm. a\), b\), i\), j\), k\), l\), n\)](#) nebo [o\)](#).

## § 181 [\[Komentář\]](#)

(1) Právnícká nebo podnikající fyzická osoba se jako stavební podnikatel dopustí správního deliktu tím, že

a) v rozporu s [§ 155](#) poruší oznamovací povinnost,

b) poruší některou z povinností podle [§ 160 odst. 1 nebo 2](#),

c) provede činnosti bez územního rozhodnutí nebo veřejnoprávní smlouvy nebo regulačního plánu nahrazujících územní rozhodnutí, nebo bez územního souhlasu,

d) provede činnosti v rozporu s územním rozhodnutím nebo s veřejnoprávní smlouvou anebo s regulačním plánem nahrazujícími územní rozhodnutí nebo provádí činnosti jimi zakázané, anebo provede činnosti v rozporu s územním souhlasem,

e) v rozporu s [§ 104](#) provede stavbu nebo změnu stavby anebo terénní úpravy, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, bez souhlasu stavebního úřadu nebo v rozporu s ním, nebo

f) v rozporu s [§ 108](#) provede stavbu nebo změnu stavby bez stavebního povolení, veřejnoprávní smlouvy, oznámeného certifikátu autorizovaného inspektora nebo v rozporu s nimi.

(2) Právnícká osoba se jako vlastník stavby dopustí správního deliktu tím, že

a) v rozporu s [§ 128 odst. 5](#) nezajistí odstranění stavby stavebním podnikatelem nebo při odstraňování stavby svépomocí nezajistí provádění stavebního dozoru anebo provádění dozoru oprávněnou osobou při odstraňování stavby, v níž je obsažen azbest,

b) odstraní stavbu v rozporu s rozhodnutím podle [§ 129](#),

c) v rozporu s [§ 131a](#) neoznámí stavebnímu úřadu odstranění stavby,

- d) neodstraní stavbu ve lhůtě stanovené v rozhodnutí podle [§ 129](#),
- e) v rozporu s [§ 134 odst. 2](#) nebo [3](#) nezjedná nápravu nebo nepředloží doklady ve lhůtě stanovené stavebním úřadem ve výzvě nebo rozhodnutí,
- f) neprovede nařízené nutné zabezpečovací práce nebo je provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 135](#) nebo [136](#),
- g) neprovede nařízené neodkladné odstranění stavby nebo je provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 135](#) nebo [136](#),
- h) neprovede nařízené nezbytné úpravy nebo je provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 137](#),
- i) neprovede nařízenou údržbu nebo ji provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 139](#),
- j) poruší některou z povinností podle [§ 154 odst. 1 písm. a\), b\), d\) nebo e\)](#), nebo
- k) v rozporu s [§ 155](#) poruší oznamovací povinnost.

(3) Právnícká osoba se jako vlastník zařízení dopustí správního deliktu tím, že

- a) odstraní zařízení v rozporu s rozhodnutím podle [§ 129](#),
- b) v rozporu s [§ 134 odst. 2 nebo 3](#) nezjedná nápravu nebo nepředloží doklady ve lhůtě stanovené stavebním úřadem ve výzvě nebo rozhodnutí,
- c) neprovede nařízené nutné zabezpečovací práce nebo je provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 135](#) nebo [136](#),
- d) neprovede nařízené neodkladné odstranění zařízení nebo je provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 135](#) nebo [136](#),
- e) neprovede nařízené nezbytné úpravy nebo je provede v rozporu s rozhodnutím podle [§ 137](#),
- f) poruší některou z povinností podle [§ 154 odst. 2 písm. a\), b\) nebo d\)](#), nebo
- g) neodstraní zařízení ve lhůtě stanovené v rozhodnutí podle [§ 129](#).

(4) Právnícká nebo podnikající fyzická osoba se jako vlastník technické infrastruktury dopustí správního deliktu tím, že

- a) nesplní některou z povinností podle [§ 161 odst. 1](#),
- b) nesplní některou z povinností podle [§ 27 odst. 3 nebo 4](#).

(5) Právnícká nebo podnikající fyzická osoba se jako autorizovaný inspektor dopustí správního deliktu tím, že poruší některou z povinností podle [§ 155](#) nebo nesplní povinnost podle [§ 117 odst. 1](#).

(6) Za správní delikt se uloží pokuta

- a) do 500 000 Kč, jde-li o správní delikt podle [odstavce 1 písm. b\), c\), d\)](#) nebo [f\)](#) nebo [odstavce 2 písm. b\), f\), g\), h\)](#) nebo [i\)](#) nebo [odstavce 3 písm. a\), d\)](#) nebo [e\)](#) nebo [odstavce 4](#),
- b) do 200 000 Kč, jde-li o správní delikt podle [odstavce 1 písm. a\)](#) nebo [e\)](#) nebo [odstavce 2 písm. a\), c\), d\), e\), j\)](#) nebo [k\)](#) nebo [odstavce 3 písm. b\), c\), f\)](#) nebo [g\)](#) nebo [odstavce 5](#).

## § 182 [\[Komentář\]](#)

### Společná ustanovení

(1) Právnícká osoba za správní delikt neodpovídá, jestliže prokáže, že vynaložila veškeré úsilí, které bylo možno požadovat, aby porušení právní povinnosti zabránila.

(2) Při určení výše pokuty právnické osobě se přihlédne k závažnosti správního deliktu, zejména ke způsobu jeho spáchání a jeho následkům a k okolnostem, za nichž byl spáchán.

(3) Odpovědnost právnické osoby za správní delikt zaniká, jestliže stavební úřad o něm nezahájil řízení do 1 roku ode dne, kdy se o něm dozvěděl, nejpozději však do 3 let ode dne, kdy byl spáchán.

(4) Správní delikty podle tohoto zákona v prvním stupni projednává stavební úřad příslušný podle [§ 13, 15 a 16](#); správní delikt podle [§ 181 odst. 4 písm. b\)](#) v prvním stupni projednává stavební úřad příslušný podle [§ 13 odst. 1 písm. c\)](#) zákona. Dopustí-li se správního deliktu podle tohoto zákona obec, jejíž obecní úřad je stavebním úřadem příslušným vést řízení o správním deliktu, určí nadřízený orgán, který jiný obecní úřad, který je stavebním úřadem, provede řízení a vydá rozhodnutí.

(5) Na odpovědnost za jednání, k němuž došlo při podnikání fyzické osoby<sup>55)</sup> nebo v přímé souvislosti s ním, se vztahují ustanovení zákona o odpovědnosti a postihu právnické osoby.

## § 183 [\[Komentář\]](#)

- (1) Pokuty vybírá a vymáhá správní orgán, který je uložil.

(2) Příjem z pokut je příjmem rozpočtu, ze kterého je hrazena činnost správního orgánu, který pokutu uložil.

## HLAVA VI

### VYUŽÍVÁNÍ ÚDAJŮ Z INFORMAČNÍCH SYSTÉMŮ VEŘEJNÉ SPRÁVY

#### § 184 [\[Komentář\]](#)

(1) Pro výkon působnosti podle tohoto zákona využívá stavební úřad ze základního registru obyvatel tyto referenční údaje:

- a) příjmení,
- b) jméno, popřípadě jména,
- c) adresa místa pobytu,
- d) datum, místo a okres narození; u subjektu údajů, který se narodil v cizině, datum, místo a stát, kde se narodil,
- e) datum, místo a okres úmrtí; jde-li o úmrtí subjektu údajů mimo území České republiky, datum úmrtí, místo a stát, na jehož území k úmrtí došlo; je-li vydáno rozhodnutí soudu o prohlášení za mrtvého, den, který je v rozhodnutí uveden jako den smrti nebo den, který nepřežil, a datum nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

(2) Pro výkon působnosti podle tohoto zákona využívá stavební úřad z informačního systému evidence obyvatel tyto údaje:

- a) jméno, popřípadě jména, příjmení, rodné příjmení,
- b) datum narození,
- c) místo a okres narození, v případě narození v cizině místo a stát,
- d) adresa místa trvalého pobytu, včetně předchozích adres místa trvalého pobytu, případně též adresa, na kterou mají být doručovány písemnosti podle zvláštního právního předpisu,
- e) zbavení nebo omezení způsobilosti k právním úkonům,
- f) datum, místo a okres úmrtí; jde-li o úmrtí občana mimo území České republiky, datum úmrtí, místo a stát, na jehož území k úmrtí došlo,
- g) den, který byl v rozhodnutí soudu o prohlášení za mrtvého uveden jako den smrti, popřípadě jako den, který nepřežil.

(3) Pro výkon působnosti podle tohoto zákona využívá stavební úřad z informačního systému cizinců tyto údaje:

- a) jméno, popřípadě jména, příjmení,
- b) datum narození,
- c) místo a stát, kde se cizinec narodil; v případě, že se cizinec narodil na území České republiky, místo a okres narození,
- d) druh a adresa místa pobytu na území České republiky,
- e) zbavení nebo omezení způsobilosti k právním úkonům,
- f) datum, místo a okres úmrtí; jde-li o úmrtí mimo území České republiky, stát, na jehož území k úmrtí došlo, popřípadě datum úmrtí,
- g) den, který byl v rozhodnutí soudu o prohlášení za mrtvého uveden jako den smrti, popřípadě jako den, který nepřežil.

(4) Z údajů podle [odstavců 1 až 3](#) lze v konkrétním případě použít vždy jen takové údaje, které jsou nezbytné ke splnění daného úkolu. Údaje, které jsou vedeny jako referenční údaje v základním registru obyvatel, se využijí z informačního systému evidence obyvatel nebo informačního systému cizinců, pouze pokud jsou ve tvaru předcházejícím současný stav.

## ČÁST ŠESTÁ

### PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

#### Přechodná ustanovení

#### § 185 [\[Komentář\]](#)

(1) Poskytovatelé údajů poskytnou údaje o území pro pořízení územně analytických podkladů nejpozději do 9 měsíců po dni nabytí účinnosti tohoto zákona úřadům územního plánování a krajským úřadům. Doloží-li poskytovatel údajů v této lhůtě závažné důvody, může být lhůta prodloužena nejdéle o 3 měsíce.

(2) Vlastník technické infrastruktury dokončené a zkolaudované přeđe dnem nabytí účinnosti tohoto zákona poskytne ve lhůtě do 9 měsíců po dni nabytí účinnosti tohoto zákona úřadu územního plánování polohopisnou situaci technické infrastruktury. Do 6 let po dni nabytí účinnosti tohoto zákona poskytne polohopisné údaje této situace v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické síť katastrální(18) v měřítku katastrální mapy nebo měřítku podrobnějším.

(3) Územně analytické podklady pořídí pro své správní území úřad územního plánování do 24 měsíců a krajský úřad do 30 měsíců po dni nabytí účinnosti tohoto zákona. Nebudou-li územně analytické podklady pořízeny, bude pořízení územně plánovací dokumentace vždy zahrnovat i zpracování průzkumů a rozborů řešeného území v rozsahu odpovídajícím územně analytickým podkladům.

(4) Urbanistické studie, územní generely a územní prognózy, zpracované přeđe dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, které nepřesahují hranice působnosti jednoho úřadu územního plánování, prověří tento úřad ve spolupráci s dotčenými obcemi z hlediska jejich aktuálnosti; v ostatních případech prověří jejich aktuálnost krajský úřad ve spolupráci s dotčenými úřady územního plánování. Úřad, který potvrdil aktuálnost urbanistické studie, územního generelu a územní prognózy, podá návrh na vložení dat, popřípadě vloží data o nich do evidence územně plánovací činnosti.

(5) Zadání urbanistické studie, územního generelu nebo územní prognózy, rozpracovaných ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, se považuje za zadání územní studie.

#### § 186 [\[Komentář\]](#)

Politiku územního rozvoje pořídí ministerstvo a předloží vládě ke schválení do 2 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

#### § 187 [\[Komentář\]](#)

(1) Územně plánovací dokumentace schválená přeđe dnem 1. července 1992 pozbývá platnosti nejpozději do 3 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

(2) Krajský úřad prověří územní plány velkých územních celků z hlediska aktuálnosti jednotlivých záměrů a splnění kritérií jejich nadmístního významu. Záměry vyhovující uvedeným hlediskům převezme bez věcné změny do návrhu zásad územního rozvoje projednaných s dotčenými orgány. Územní plán velkého územního celku a právní předpis, kterým byla vyhlášena jeho závazná část, pozbývá platnosti dnem nabytí účinnosti zásad územního rozvoje pro území těmito zásadami řešené.

(3) Zásady územního rozvoje pořídí krajský úřad a vydá zastupitelstvo kraje nejpozději do 5 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Uplynutím této lhůty pozbývají platnosti územní plány velkých územních celků.

(4) Při pořízení prvních zásad územního rozvoje zpracuje krajský úřad jejich zadání, které obsahuje hlavní cíle a požadavky na jejich řešení. Zadání zašle jednotlivě dotčeným orgánům, dotčeným obcím, sousedním krajům a ministerstvu, které mohou do 30 dnů po obdržení uplatnit své požadavky, včetně požadavků na vyhodnocení vlivu uplatňování zásad územního rozvoje na podmínky udržitelného rozvoje v území. Krajský úřad návrh zadání, upravený podle výsledků projednání, předloží ke schválení. Zadání pro pořízení zásad územního rozvoje schvaluje zastupitelstvo kraje.

(5) Ustanovení [§ 45 odst. 2](#) se neuplatní na první vydané zásady územního rozvoje.

(6) Schválené zadání územního plánu velkého územního celku a zpracovaný návrh územního plánu velkého územního celku, které splňují požadavky tohoto zákona na zásady územního rozvoje, se považují za schválené zadání zásad územního rozvoje a návrh zásad územního rozvoje.

(7) Do doby vydání zásad územního rozvoje se považují za závaznou část územního plánu velkého územního celku rozvojové plochy nadmístního významu, plochy a koridory umožňující umístění staveb dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, vymezení regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, limity využití území nadmístního významu a plochy pro veřejně prospěšné stavby obsažené ve schváleném územním plánu velkého územního celku; ostatní části řešení pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Při projednávání a vydání návrhu změny územního plánu velkého územního celku se postupuje přiměřeně podle [§ 37 odst. 2 až 5](#), [§ 38 až 41](#).

#### § 188 [\[Komentář\]](#)

(1) Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán schválené před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2020 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbývají platnosti.

(2) Územní plány obcí, regulační plány a jejich změny, u kterých bylo přeđe dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno pořizování, se podle tohoto zákona upraví, projednají a vydají; přitom činnosti ukončené přeđe dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se posuzují podle právních předpisů platných a účinných do 31. prosince 2006.

(3) Při projednání a vydání návrhu změny územního plánu obce, regulačního plánu nebo územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny schválené do 31. prosince 2006 se postupuje podle tohoto zákona. O úpravě směrné části této dokumentace rozhoduje pro své území obecní úřad, v ostatních případech úřad územního plánování. Při úpravě se postupuje podle dosavadních právních předpisů.

(4) Obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce nebo regulačního plánu, se pro účely tohoto zákona považují za opatření obecní povahy; ustanovení [§ 174 odst. 2](#) správního řádu se nepoužije<sup>56a</sup>).

#### § 188a

(1) Na území obce nebo části území obce, která nemá platný územní plán, územní plán obce, popřípadě územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, lze do doby vydání územního plánu, nejpozději však do 31. prosince 2020, umísťovat v nezastavěném území kromě staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v [§ 18 odst. 5](#) také

a) stavby, pro které byly podle právních předpisů platných a účinných k 31. prosinci 2006 pravomocně povoleny stavby technické infrastruktury,

b) stavby podle urbanistické studie, byla-li pro území obce opatřena do 31. prosince 2006 a data o ní byla vložena do evidence územně plánovací činnosti,

c) stavby pro bydlení na pozemcích, které mají společnou hranici s pozemky v zastavěném území, které je tvořeno více než jedním zastavěným stavebním pozemkem,

d) stavby pro zemědělství s byty pro trvalé rodinné bydlení; stavba pro zemědělství může mít nejvýše tři samostatné byty, přičemž součet podlahových ploch bytů smí v tomto případě činit nejvýše jednu třetinu celkové podlahové plochy stavby, nejvýše však 300 m<sup>2</sup>,

e) stavby občanského vybavení na pozemcích, které mají společnou hranici s pozemky v zastavěném území; pozemek, na kterém je stavba umísťována, může mít rozlohu nejvýše 5000 m<sup>2</sup>.

(2) Stavby uvedené v [odstavci 1 písm. c\) až e\)](#) lze umísťovat jen se souhlasem zastupitelstva obce, na jejímž území má být stavba umístěna. Souhlas zastupitelstva obce může obsahovat podmínky pro umístění takové stavby. V řízení o umísťování těchto staveb má zastupitelstvo obce postavení dotčeného orgánu; v tomto případě není obec účastníkem řízení.

#### § 189 [\[Komentář\]](#)

(1) Za zastavěné území se považuje současně zastavěné území obce vyznačené podle dosavadních právních předpisů v územním plánu obce nebo v regulačním plánu, a to po dobu platnosti této územně plánovací dokumentace. V případě pořízování a vydání jejich změny se zastavěné území aktualizuje podle tohoto zákona.

(2) Platné územní plány velkých územních celků jsou ve schváleném rozsahu závazné pro pořízování územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. Platné územní plány obcí a územně plánovací dokumentace sídelních útvarů jsou závazné pro pořízování regulačních plánů schvalovaných zastupitelstvy obcí a pro rozhodování v území.

(3) Kvalifikační předpoklad pro výkon územně plánovací činnosti splňuje úředník, který vykonává ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona územně plánovací činnost na ministerstvu, krajském úřadu nebo obecním úřadu a má příslušné osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu 17) vydané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona.

#### § 189a

Při změnách a rušení stavebních uzávěr vyhlášených podle právních předpisů účinných před 31. prosincem 2006 a při povolování výjimek z nich se postupuje podle tohoto zákona.

#### § 190 [\[Komentář\]](#)

(1) Obecné stavební úřady vykonávají působnost podle tohoto zákona ve správních obvodech, ve kterých vykonávaly působnost k 31. prosinci 2006.

(2) Obec, jejíž obecní úřad je obecním stavebním úřadem, může uzavřít veřejnoprávní smlouvu s jinou obcí o tom, že pro ni bude vykonávat působnost stavebního úřadu; přitom postupuje podle správního řádu. Jinak pro takovou obec vykonává působnost obecního stavebního úřadu pověřený obecní úřad, v jehož správním obvodu leží.

(3) Řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou

a) stavebních řízení neukončených v prvním stupni, která se týkají staveb, u nichž podle nové právní úpravy postačí ohlášení; na takové stavby se hledí jako na ohlášené podle tohoto zákona, za ohlášení se v tomto případě považuje žádost o vydání stavebního povolení a za den ohlášení den nabytí účinnosti tohoto zákona,

b) řízení o správním deliktu spáchaném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud nová právní úprava je pro obviněného příznivější,

c) řízení o přestupku a správním deliktu, kdy podle nové právní úpravy se jednání obviněného nepovažuje za porušení stavební kázně; v takovém případě se řízení zastaví,

d) řízení o vyvlastnění, které se dokončí podle zvláštního právního předpisu.

(4) Neukončená řízení vedená podle dosavadní právní úpravy dokončí stavební úřad, který se stal příslušným k vedení řízení v dané věci podle tohoto zákona.

(5) U staveb pravomocně povolených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se provede kolaudační řízení podle dosavadních právních předpisů.

(6) V případě pochybnosti příslušný krajský úřad stanoví, který stavební úřad provede neukončená řízení.

§ 191 [\[Komentář\]](#)

Městské a obecní úřady, které nebudou vykonávat působnost obecného stavebního úřadu, jsou povinny předat nejpozději do 30 dnů od ukončení činnosti stavebního úřadu veškeré doklady týkající se neukončených správních řízení vedených podle stavebního zákona stavebním úřadům, na které tato agenda přechází, a o předání sepsat protokol.

§ 192 [\[Komentář\]](#)

**Vztah ke správnímu řádu**

(1) Na postupy a řízení se použijí ustanovení správního řádu, pokud tento zákon nestanoví jinak.

(2) K přezkoumání opatření obecné povahy vydaného orgány obce je příslušný krajský úřad. K přezkoumání opatření obecné povahy vydaného orgány kraje je příslušné ministerstvo.

**Zmocňovací ustanovení**

§ 193 [\[Komentář\]](#)

Ministerstvo vydá vyhlášky k provedení [§ 14 odst. 2](#), [§ 21 odst. 4](#), [§ 26 odst. 2](#), [§ 29 odst. 1 a 3](#), [§ 36 odst. 6](#), [§ 40 odst. 4](#), [§ 42 odst. 8](#), [§ 43 odst. 6](#), [§ 47 odst. 6](#), [§ 50 odst. 1](#), [§ 55 odst. 6](#), [§ 61 odst. 5](#), [§ 64 odst. 7](#), [§ 66 odst. 6](#), [§ 78a odst. 10](#), [§ 86 odst. 7](#), [§ 87 odst. 5](#), [§ 92 odst. 5](#), [§ 94a odst. 7](#), [§ 95 odst. 7](#), [§ 96 odst. 10](#), [§ 99 odst. 2](#), [§ 100 odst. 3](#), [§ 105 odst. 8](#), [§ 110 odst. 5](#), [§ 115 odst. 6](#), [§ 116 odst. 8](#), [§ 117 odst. 8](#), [§ 120 odst. 6](#), [§ 122 odst. 6](#), [§ 123 odst. 5](#), [§ 125 odst. 6](#), [§ 127 odst. 6](#), [§ 128 odst. 8](#), [§ 134 odst. 6](#), [§ 138 odst. 5](#), [§ 143 odst. 5](#), [§ 150 odst. 3](#), [§ 155 odst. 2](#), [§ 157 odst. 4](#) a [§ 162 odst. 7](#).

§ 194 [\[Komentář\]](#)

K provedení [§ 169](#)

- a) ministerstvo stanoví právním předpisem obecné požadavky na výstavbu [\[§ 2 odst. 2 písm. e\)\]](#),
- b) Ministerstvo zemědělství stanoví právním předpisem technické požadavky pro vodní díla a technické požadavky pro stavby pro plnění funkcí lesa,
- c) Ministerstvo dopravy stanoví právním předpisem technické požadavky pro letecké stavby podle zákona o civilním letectví<sup>57)</sup>, pro stavby drah a na dráze včetně zařízení na dráze, stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací a rozsah a obsah projektové dokumentace k uvedeným stavbám,
- d) Ministerstvo průmyslu a obchodu stanoví právním předpisem technické požadavky pro stavby k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely a pro stavby související s úložišti radioaktivních odpadů obsahující přírodní radionuklidy a pro stavby náležející k provozním celkům, jejichž součástí je jaderné zařízení<sup>10)</sup> a stavby k účelům přepravy a skladování ropy,
- e) hlavní město Praha stanoví nařízením vydaným v přenesené působnosti obecné technické požadavky na výstavbu v hlavním městě Praze,
- f) Český báňský úřad stanoví právním předpisem požadavky pro stavby, které mají sloužit otvírce, přípravě a dobývání výhradních ložisek, jakož i úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, požadavky na stavby skladů výbušnin a požadavky na ochranná pásma důlních děl,
- g) Ministerstvo spravedlnosti stanoví právním předpisem technické požadavky pro stavby pro účely Vězeňské služby a jejich organizačních jednotek.

§ 195 [\[Komentář\]](#)

(1) Výjimku z kvalifikačního požadavku vzdělání podle [§ 24](#) ministerstvo udělí na základě žádosti úředníka územního samosprávného celku, pokud prokáže, že vykonává územně plánovací činnost v souladu s právními předpisy. Při posuzování ministerstvo vychází z kvality úkonů žadatele při pořizování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů, na nichž se prokazatelně osobně podílel.

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

- a) doklad o praxi ve veřejné správě při pořizování územně plánovací dokumentace nebo územně plánovacích podkladů v délce nejméně 18 měsíců, včetně výčtu územně plánovacích dokumentací nebo územně plánovacích podkladů, na jejichž pořizování se prokazatelně osobně podílel, s uvedením rozsahu svého podílu,
- b) kopie návrhu zadání nebo zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace a návrhu územně plánovací dokumentace, anebo stanoviska krajského úřadu k návrhu územního plánu, na kterých se osobně podílel,
- c) posudek o pracovní činnosti<sup>67)</sup> nebo jiný doklad prokazující kvalitu práce,
- d) kopii osvědčení zvláštní odborné způsobilosti pro správní činnost územní plánování.

## Závěrečná ustanovení

### § 196 [\[Komentář\]](#)

(1) Ohlášení, žádosti, návrhy a další podání podle tohoto zákona, pro která prováděcí právní předpis určuje formuláře, lze činit pouze na těchto formulářích, a to i v elektronické podobě podepsané podle zvláštních právních předpisů<sup>58</sup>).

(2) Pokud tento zákon nebo jiný právní předpis vydaný k jeho provedení stanoví povinnost postupovat podle technické normy (ČSN, ČSN EN), musí být tato technická norma bezplatně veřejně přístupná.

### § 197 [\[Komentář\]](#)

## Zrušovací ustanovení

Zrušují se

1. Zákon č. [86/1946 Sb.](#), o stavební obnově.
2. Zákon č. [115/1947 Sb.](#), jímž se mění a doplňuje zákon ze dne 12. dubna 1946, č. [86](#), o stavební obnově.
3. Zákon č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
4. Zákon č. [262/1992 Sb.](#), kterým se mění a doplňuje zákon č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. [103/1990 Sb.](#)
5. Zákon č. [43/1994 Sb.](#), kterým se mění a doplňuje zákon č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
6. Zákon č. [59/2001 Sb.](#), kterým se mění zákon č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
7. Zákon č. [422/2002 Sb.](#), kterým se mění zákon č. [50/1976 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
8. Vyhláška č. [120/1979 Sb.](#), o prostorové identifikaci informací.
9. Vyhláška č. [132/1998 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.
10. Vyhláška č. [135/2001 Sb.](#), o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.
11. Vyhláška č. [492/2002 Sb.](#), kterou se mění vyhláška č. [132/1998 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.
12. Vyhláška č. [570/2002 Sb.](#), kterou se mění vyhláška č. [135/2001 Sb.](#), o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

## ČÁST SEDMÁ

### ÚČINNOST

### § 198 [\[Komentář\]](#)

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2007, s výjimkou ustanovení [§ 143](#), [144](#), [145](#), [147](#) a [151](#), která nabývají účinnosti dnem 1. července 2006, a s výjimkou ustanovení [§ 102 odst. 2](#), které nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2012.

Zaorálek v. r.

Klaus v. r.

Paroubek v. r.

Přil.

**Rámcový obsah vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje a územního plánu na životní prostředí pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí (Část A vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území)**

[K [§ 19 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.](#), o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)]

1. Stručné shrnutí obsahu a hlavních cílů politiky územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace, vztah k jiným koncepcím.
2. Zhodnocení vztahu politiky územního rozvoje k cílům ochrany životního prostředí přijatým na mezistátní nebo komunitární



úrovni. Zhodnocení vztahu územně plánovací dokumentace k cílům ochrany životního prostředí přijatým na vnitrostátní úrovni.

3. Údaje o současném stavu životního prostředí v řešeném území a jeho předpokládaném vývoji, pokud by nebyla uplatněna politika územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace.

4. Charakteristiky životního prostředí, které by mohly být uplatněním politiky územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace významně ovlivněny.

5. Současné problémy a jevy životního prostředí, které by mohly být uplatněním politiky územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace významně ovlivněny, zejména s ohledem na zvláště chráněná území a ptačí oblasti.

6. Zhodnocení stávajících a předpokládaných vlivů navrhovaných variant politiky územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace, včetně vlivů sekundárních, synergických, kumulativních, krátkodobých, střednědobých a dlouhodobých, trvalých a přechodných, kladných a záporných; hodnotí se vlivy na obyvatelstvo, lidské zdraví, biologickou rozmanitost, faunu, floru, půdu, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima, hmotné statky, kulturní dědictví včetně dědictví architektonického a archeologického a vlivy na krajinu včetně vztahů mezi uvedenými oblastmi vyhodnocení.

7. Porovnání zjištěných nebo předpokládaných kladných a záporných vlivů podle jednotlivých variant řešení a jejich zhodnocení. Srozumitelný popis použitých metod vyhodnocení včetně jejich omezení.

8. Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí.

9. Zhodnocení způsobu zapracování cílů ochrany životního prostředí přijatých na mezinárodní nebo komunitární úrovni do politiky územního rozvoje a jejich zohlednění při výběru řešení. Zhodnocení způsobu zapracování vnitrostátních cílů ochrany životního prostředí do územně plánovací dokumentace a jejich zohlednění při výběru variant řešení.

10. Návrh ukazatelů pro sledování vlivu politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace na životní prostředí.

11. Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí.

12. Netechnické shrnutí výše uvedených údajů.

### **Vybraná ustanovení novel**

#### **Čl. II zákona č. 191/2008 Sb.**

##### **Přechodné ustanovení**

Řízení, která nebyla pravomocně skončena přede dnem nabytí účinnosti [tohoto zákona](#), se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

#### **Čl. II zákona č. 350/2012 Sb.**

##### **neplatil**

##### **Přechodná ustanovení**

1. Obsahuje-li vymezené zastavěné území zakres nezastavitelných zemědělských pozemků podle dosavadních právních předpisů, tato část vymezení se nepoužije.

2. Činnosti při pořizování aktualizace politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace nebo její aktualizace či změny, které byly ukončeny přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se posuzují podle dosavadních právních předpisů; části zadání územně plánovací dokumentace, pokynů pro zpracování jejího návrhu a zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s tímto zákonem, se nepoužijí.

3. Část zásad územního rozvoje, ve které bylo uloženo prověření využití územní studií jako podmínka pro rozhodování o změnách v jejich využití podle dosavadních právních předpisů, se nepoužije a při nejbližší aktualizaci musí být z této dokumentace vypuštěna.

4. Části územně plánovací dokumentace, které podle zákona č. [183/2006 Sb.](#), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nemohou být její součástí, se nepoužijí a při nejbližší aktualizaci nebo změně musí být z této dokumentace vypuštěny; toto ustanovení se nepoužije pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a u regulačního plánu na dokumentaci vlivů.

5. Úkol prověřit územní studií změny využití plochy nebo koridoru vymezených v územním plánu jako podmínka pro rozhodování pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud není v uvedené územně plánovací dokumentaci stanovena lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti. Pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování v ploše nebo koridoru vymezených v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu není uvedena lhůta pro pořízení a vydání regulačního plánu.

6. Pokud byl ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona pořízen koncept územního plánu a nebylo zahájeno jeho projednání, považuje se tento koncept za návrh územního plánu; v případech, kdy již bylo zahájeno jeho projednání, dokončí se podle dosavadních právních předpisů včetně schválení pokynů pro zpracování návrhu. O návrhu zpracovaném na základě

těchto pokynů se vede řízení o územním plánu, ustanovení [§ 50](#) a [51 zákona č. 183/2006 Sb.](#), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, se v tomto případě nepoužijí.

7. Činnosti při pořizování aktualizace politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace nebo její aktualizace či změny, neuvedené v bodě 6, které byly započaty a neukončeny přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se dokončí a posuzují podle dosavadních právních předpisů; to neplatí pro vymezení předkupního práva v územním plánu nebo regulačním plánu.

8. Na území obce, která nemá platný územní plán, lze po 1. lednu 2021 umisťovat v nezastavěném území kromě staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v [§ 18 odst. 5](#) také stavby, pro které byly před tímto dnem pravomocně umístěny stavby dopravní nebo technické infrastruktury.

9. Vymezení předkupního práva v územním plánu nebo regulačním plánu, které je v rozporu s tímto zákonem, se nepoužije. Obec, která územní plán nebo regulační plán vydala, zašle příslušnému katastrálnímu úřadu bez zbytečného odkladu návrh na výmaz předkupního práva, které je v rozporu s tímto zákonem, z listu vlastnictví s uvedením katastrálních území a čísel parcel.

10. Obsahuje-li návrh územního plánu nebo regulačního plánu vymezení předkupního práva v rozporu s tímto zákonem, zajistí pořizovatel nejpozději před řízením podle [§ 52](#) nebo [67 zákona č. 183/2006 Sb.](#), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, upravení návrhu. Pokud již bylo toto řízení přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno nebo ukončeno a územní plán nebo regulační plán nebyl vydán, pořizovatel zajistí úpravu návrhu a koná se opakované veřejné projednání upraveného návrhu.

11. Pokud byla nabídka k uzavření smlouvy o převodu pozemku zatíženého předkupním právem učiněna přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, postupuje se při uplatňování předkupního práva podle dosavadních právních předpisů.

12. V případě záměrů, které vyžadovaly vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, a podle zákona č. [183/2006 Sb.](#), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, je již nevyžadují, stavební úřad po dni nabytí účinnosti tohoto zákona zahájena řízení, popřípadě jiné postupy, usnesením, které se poznamenává do spisu, zastaví.

13. Oznámení o záměru v území k vydání územního souhlasu podané přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se považuje za žádost o územní souhlas a postupuje se podle [§ 96 zákona č. 183/2006 Sb.](#), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

14. Správním řízením, která nebyla pravomocně skončena přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, s výjimkou

a) stavebních řízení neukončených v prvním stupni, která se týkají staveb, u nichž podle nové právní úpravy postačí ohlášení; na takové stavby se hledí jako na ohlášené podle tohoto zákona, za ohlášení se v tomto případě považuje žádost o vydání stavebního povolení a za den ohlášení den nabytí účinnosti tohoto zákona,

b) řízení o správním deliktu spáchaném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud nová právní úprava je pro obviněného příznivější.

15. Stavební úřad dokončí postupy, které nejsou správním řízením, k oznámení, ohlášení nebo žádosti podaným přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, podle dosavadních právních předpisů.

16. Pokud byl návrh na uzavření veřejnoprávní smlouvy podán přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, postupuje se při uzavírání této veřejnoprávní smlouvy podle dosavadních právních předpisů.

17. Přezkumné řízení týkající se veřejnoprávních smluv, které nabyly účinnosti přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, lze zahájit nejpozději do 1 roku ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

18. Obsahuje-li územní plán vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení, tato jeho část se nepoužije. Pořizovatel ve spolupráci s obcí zajistí, aby uvedené vymezení bylo z územního plánu vypuštěno při vydání jeho nejbližší změny.

19. Kvalifikační požadavky pro výkon činnosti na obecném stavebním úřadu uvedeném v [§ 13 odst. 1 písm. a\)](#) na úseku územního rozhodování a stavebního řádu podle zákona č. [183/2006 Sb.](#), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, splňuje ten, kdo tuto činnost vykonává ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona. Kvalifikační požadavky podle [§ 13a zákona č. 183/2006 Sb.](#), ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, splňuje úředník obecného stavebního úřadu uvedeného v [§ 13 odst. 1 písm. b\) až e\)](#), který činnost vykonává ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona a má příslušné osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu nebo je získá do 18 měsíců od nabytí účinnosti tohoto zákona nebo má osvědčení o uznání rovnocennosti vzdělání nebo jeho části, v souladu s nímž může tuto činnost vykonávat, nebo získal vzdělání v bakalářských nebo magisterských studijních programech stanovených zvláštním právním předpisem, v důsledku čehož může tuto činnost vykonávat. Kvalifikační požadavky splňuje také fyzická osoba, která má příslušné osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu.

---

1) [§ 34 zákona č. 128/2000 Sb.](#)

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

3) [§ 136 zákona č. 500/2004 Sb.](#), správní řád.

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

5) [§ 149 zákona č. 500/2004 Sb.](#)

6) [§ 140 zákona č. 500/2004 Sb.](#)

7) Zákon č. [131/2000 Sb.](#), o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

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

10) Zákon č. [18/1997 Sb.](#), o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. [458/2000 Sb.](#), o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

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

12) Zákon č. [114/1992 Sb.](#), ve znění pozdějších předpisů.

13) [§ 139 zákona č. 500/2004 Sb.](#)

14) 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.

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

15) Zákon č. [326/1999 Sb.](#), o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

16) [§ 76 zákona č. 500/2004 Sb.](#)

17) [§ 21 až 26 zákona č. 312/2002 Sb.](#), o úředních územních samosprávných celcích a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. [46/2004 Sb.](#)

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

19) Zákon č. [248/2000 Sb.](#), o podpoře regionálního rozvoje, ve znění ) zákona č. [320/2002 Sb.](#)

20) Zákon č. [123/1998 Sb.](#), o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

21) [§ 172 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.](#)

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

23) [§ 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb.](#)

25) [§ 159 až 170 zákona č. 500/2004 Sb.](#)

32) Zákon č. [20/1987 Sb.](#), o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

33) [§ 2, 3 a 11 zákona č. 139/2002 Sb.](#), o pozemkových úpravách a o pozemkových úřadech a o změně zákona č. [229/1991 Sb.](#), o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

34) Například zákon č. [266/1994 Sb.](#), o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

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

36) Například [§ 70 zákona č. 114/1992 Sb.](#), o ochraně přírody a krajiny, ve znění zákona č. [218/2004 Sb.](#),

[§ 23 zákona č. 100/2001 Sb.](#), ve znění zákona č. [93/2004 Sb.](#)

37) [§ 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

38) Zákon č. [219/2000 Sb.](#), o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

39) Zákon č. [22/1997 Sb.](#), o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

39) Nařízení vlády č. [163/2002 Sb.](#), kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky.

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

40) Například vyhláška č. [104/1997 Sb.](#), kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

- 41) Například [§ 4 vyhlášky č. 111/1981 Sb.](#), o čištění komínů,
- 41) [§ 15 a 19 vyhlášky č. 428/2001 Sb.](#), kterou se provádí zákon č. [274/2001 Sb.](#), o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích),
- [§ 4 vyhlášky č. 85/1978 Sb.](#), o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení, ve znění nařízení vlády č. [352/2000 Sb.](#)
- 41a) Zákon č. [111/2009 Sb.](#), o základních registrech.
- 41b) [§ 31 odst. 1 až 3 zákona č. 128/2000 Sb.](#), ve znění zákona č. [227/2009 Sb.](#)
- [§ 14 odst. 1 až 3 zákona č. 131/2000 Sb.](#), ve znění zákona č. [227/2009 Sb.](#)
- 42) Zákon č. [552/1991 Sb.](#), o státní kontrole, ve znění pozdějších předpisů.
- 43) Zákon č. [239/2000 Sb.](#), o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška č. [380/2002 Sb.](#), k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.
- 44) [§ 35 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb.](#), o pozemních komunikacích, ve znění zákona č. [102/2000 Sb.](#)
- 45) [Občanský zákoník](#).
- 45a) Zákon č. [18/2004 Sb.](#), o uznávání odborné kvalifikace a jiné způsobilosti státních příslušníků členských států Evropské unie a některých příslušníků jiných států a o změně některých zákonů (zákon o uznávání odborné kvalifikace), ve znění pozdějších předpisů.
- 46) Zákon č. [634/2004 Sb.](#), o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.
- 46a) [§ 15a](#) zákona č. [360/1992 Sb.](#), o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění zákona č. [224/2003 Sb.](#)
- 47) [§ 22 odst. 3 zákona č. 360/1992 Sb.](#), ve znění zákona č. [224/2003 Sb.](#)
- 48) Zákon č. [499/2004 Sb.](#), o archivnictví a spisové službě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- 49) Například zákon č. [360/1992 Sb.](#), zákon č. [200/1994 Sb.](#), o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.
- 50) [§ 68 zákona č. 499/2004 Sb.](#)
- 51) Zákon č. [184/2006 Sb.](#), o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).
- 52) [§ 15 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb.](#)
- 53) [§ 58 a § 62 odst. 3 až 6 zákona č. 500/2004 Sb.](#)
- 54) Zákon č. [239/2000 Sb.](#), ve znění pozdějších předpisů.
- 54) Zákon č. [240/2000 Sb.](#), o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. [254/2001 Sb.](#), ve znění pozdějších předpisů.
- 55) [§ 2 odst. 2](#) obchodního zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
- 56a) Zákon č. [500/2004 Sb.](#), správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- 57) [§ 36 zákona č. 49/1997 Sb.](#), o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. [455/1991 Sb.](#), o živnostenském podnikání (živnostenský zákon).
- 58) Zákon č. [227/2000 Sb.](#), o elektronickém podpisu, ve znění pozdějších předpisů.
- 59) [§ 30 odst. 2 zákona č. 111/2009 Sb.](#), o základních registrech.
- 59) Zákon č. [458/2000 Sb.](#), o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 60) Například zákon č. [289/1995 Sb.](#), o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 61) Například zákon č. [77/1997 Sb.](#), o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.
- 62) [§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- 63) [§ 12 odst. 4 zákona č. 219/2000 Sb.](#)
- [§ 10 zákona č. 526/1990 Sb.](#), o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- 64) Vyhláška č. [246/2001 Sb.](#), o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci).
- 65) [§ 15a zákona č. 254/2001 Sb.](#), o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 66) [§ 20 odst. 3 zákona č. 200/1994 Sb.](#), o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů.
- 67) Zákon č. [262/2006 Sb.](#), zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů.