

**Návrh
zákona o územním plánování a stavebním řádu
(stavebního zákona)**

..... str. 7–58

Důvodová zpráva

..... str. 59–84

NÁVRH ZÁKONA O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍHO ZÁKONA)

Obsah

ČÁST PRVNÍ - ÚVODNÍ USTANOVENÍ.....	7
Oddíl 1 - Předmět úpravy.....	7
§ 1.....	7
Oddíl 2 - Základní pojmy.....	7
§ 2.....	7
§ 3.....	8
§ 4.....	9
ČÁST DRUHÁ - VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY	9
Hlava I - Orgány územního plánování.....	9
§ 5.....	9
§ 6 - Orgány obce.....	9
§ 7 - Orgány kraje	9
§ 8 - Orgány hlavního města Prahy	10
§ 9 - Komise pro územní plánování.....	10
§ 10 - Rada obcí pro udržitelný rozvoj.....	10
§ 11 - Ministerstvo	10
§ 12 - Ministerstvo obrany.....	11
§ 13 - Rada vlády pro udržitelný rozvoj.....	11
Hlava II - Stavební úřady a působnost orgánů obcí.....	11
§ 14.....	11
§ 15 - Obecné stavební úřady.....	11
§ 16.....	11
§ 17.....	12
§ 18 - Speciální stavební úřady.....	12
§ 19 - Vojenské a jiné stavební úřady.....	12
§ 20 - Působnost orgánů obcí, které nejsou stavebním úřadem	12
§ 21 - Vyhrazení pravomoci stavebního úřadu.....	12
ČÁST TŘETÍ - ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ.....	12
Hlava I - Cíle a úkoly územního plánování	12
§ 22.....	12
§ 23 - Úkoly územního plánování.....	13
Hlava II - Společné postupy v územním plánování.....	13
§ 24 - Zveřejňování písemností na úseku územního plánování.....	13
§ 25 - Územně plánovací informace	13
§ 26 - Veřejné jednání.....	13
§ 27 - Účast veřejnosti	14
§ 28 - Jednání komise pro územní plánování	14
§ 29 - Soudní přezkum schválené územně plánovací dokumentace.....	14
§ 30 - Kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost.....	15
Hlava III - Nástroje územního plánování.....	15
§ 31.....	15
Díl 1 - Územně plánovací podklady	15
§ 32.....	15
§ 33 - Územně analytické podklady.....	15
§ 34.....	15
§ 35 - Pořizování územně analytických podkladů	15
§ 36 - Aktualizace územně analytických podkladů	16
§ 37 - Projednání rozboru podmínek udržitelného rozvoje	16
§ 38 - Územní studie	16

Díl 2 - Politika územního rozvoje	16
§ 39	16
§ 40 - Obsah politiky územního rozvoje.....	16
§ 41 - Pořízení politiky územního rozvoje.....	17
§ 42 - Schválení politiky územního rozvoje	17
§ 43 - Aktualizace politiky územního rozvoje.....	17
Díl 3 - Územně plánovací dokumentace	17
Oddíl 1 - Zásady územního rozvoje.....	17
§ 44	17
§ 45	18
§ 46 - Obsah zásad územního rozvoje	18
§ 47	18
§ 48 - Zadání zásad územního rozvoje	18
§ 49 - Návrh zásad územního rozvoje	19
§ 50	19
§ 51	19
§ 52 - Schválení zásad územního rozvoje.....	19
§ 53 - Aktualizace zásad územního rozvoje	20
Oddíl 2 - Územní plán.....	20
§ 54	20
§ 55	20
§ 56 - Obsah územního plánu	20
§ 57	21
§ 58	21
§ 59 - Žádost o pořízení územního plánu	21
§ 60 - Zadání územního plánu	21
§ 61 - Návrh územního plánu	22
§ 62	22
§ 63 - Schválení územního plánu.....	22
§ 64	23
§ 65	23
§ 66	23
§ 67	23
§ 68 - Vyhodnocování územního plánu a jeho změny	23
§ 69	23
§ 70 - Opatření proti průtahům při pořizování územního plánu.....	23
§ 71 - Samostatné vymezení zastavěného území.....	23
§ 72	24
§ 73 - Schválení zastavěného území	24
Oddíl 3 - Regulační plán	24
§ 74	24
§ 75 - Příslušnost k pořizování a schválení regulačního plánu.....	24
§ 76 - Obsah regulačního plánu	24
§ 77	24
§ 78 - Pořízení regulačního plánu	25
§ 79 - Žádost o pořízení regulačního plánu	25
§ 80	26
§ 81	26
§ 82	26
§ 83	26
§ 84	26
§ 85	26
§ 86 - Pořizování regulačního plánu na návrh orgánu veřejné správy	27
§ 87 - Změna regulačního plánu	27
§ 88 - Posouzení vlivu regulačního plánu na životní prostředí	27
§ 89 - Sloučený regulační plán a územní plán.....	27
§ 90 - Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu.....	27
Díl 4 - Územní rozhodnutí	27
§ 91	27
§ 92	28
§ 93	28
§ 94 - Rozhodnutí o umístění stavby	28

§ 95 - Rozhodnutí o změně využití území.....	29
§ 96 - Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území	29
§ 97 - Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků	29
§ 98 - Rozhodnutí o ochranném pásmu	30
Díl 5 - Územní řízení.....	30
§ 99 - Příslušnost k vydání územního rozhodnutí	30
§ 100 - Dotčené správní úřady	30
§ 101 - Účastníci územního řízení	30
§ 102 - Žádost o vydání územního rozhodnutí	31
§ 103.....	31
§ 104.....	31
§ 105.....	31
§ 106.....	31
§ 107.....	32
§ 108 - Územní rozhodnutí	32
§ 109 - Posuzování vlivů na životní prostředí v rámci územního řízení	32
§ 110 - Zjednodušené územní řízení.....	33
§ 111 - Platnost územního rozhodnutí	33
§ 112 - Změna a zrušení územního rozhodnutí	33
§ 113 - Územní souhlas.....	33
Díl 6 - Územní nařízení.....	34
§ 114 - Územní nařízení.....	34
§ 115 - Územní nařízení o stavební uzávěře.....	34
§ 116.....	34
§ 117 - Územní nařízení o asanaci území	34
Díl 7 - Úprava vztahů v území	35
Oddíl 1 - Rozhodnutí o směně pozemku	35
§ 118.....	35
§ 119.....	35
§ 120.....	35
§ 121.....	35
§ 122.....	35
§ 123.....	35
§ 124.....	35
Oddíl 2 - Předkupní právo.....	36
§ 125.....	36
Oddíl 3 - Kompenzační opatření	36
§ 126.....	36
ČÁST ČTVRTÁ - STAVEBNÍ ŘÁD.....	36
Hlava I - Stavby, terénní úpravy a zařízení.....	36
Díl 1 - Povolování staveb, změn staveb, terénních úprav a zařízení	36
Oddíl 1 - Povolení.....	36
§ 127.....	36
§ 128 - Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující povolení stavebního úřadu	36
§ 129 - Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce vyžadující ohlášení	37
Ohlášení.....	38
§ 130.....	38
§ 131.....	38
§ 132.....	38
§ 133 - Stavby - výrobky	38
Oddíl 2 - Stavební řízení	38
§ 134 - Stavby a jejich změny vyžadující stavební povolení	38
§ 135 - Účastníci stavebního řízení.....	39
Stavební řízení	39
§ 136.....	39
§ 137.....	39
§ 138.....	39
§ 139.....	39
§ 140.....	40
§ 141 - Stavební povolení	40
Zkrácené stavební řízení	40

§ 142.....	40
§ 143 - Změna stavby před jejím dokončením	41
Díl 2 - Užívání staveb	41
§ 144.....	41
§ 145.....	41
§ 146 - Osvědčení k užívání stavby	41
§ 147.....	42
§ 148 - Zkušební provoz	42
§ 149 - Předčasné užívání stavby.....	42
§ 150 - Kniha o provozu stavby.....	42
§ 151 - Dokumentace skutečného provedení stavby	42
§ 152 - Změna v užívání stavby.....	42
Díl 3 - Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení.....	43
§ 153 - Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení.....	43
§ 154 - Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení.....	43
§ 155.....	43
§ 156.....	43
Hlava II - Dohled a zvláštní oprávnění stavebního úřadu	43
§ 157 - Společné zásady.....	43
§ 158 - Kontrolní prohlídka stavby.....	44
Neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce	44
§ 159.....	44
§ 160.....	44
§ 161 - Nezbytné úpravy.....	44
§ 162 - Stavební příspěvek.....	45
§ 163 - Údržba stavby	45
§ 164 - Vykližení stavby	45
§ 165 - Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě	45
§ 166 - Účastníci řízení.....	45
Hlava III - Autorizovaný inspektor.....	45
§ 167.....	45
§ 168.....	46
§ 169.....	46
§ 170.....	46
§ 171.....	46
§ 172.....	46
§ 173.....	46
§ 174.....	47
Hlava IV - Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb	47
§ 175 - Stavebník	47
§ 176 - Stavbyvedoucí a stavební dozor	47
§ 177 - Vlastník stavby a zařízení.....	47
§ 178 - Vlastníci sítí technického vybavení.....	48
ČÁST PÁTÁ - SPOLEČNÁ USTANOVENÍ	48
Hlava I - Evidence územně plánovací činnosti a ukládání podkladů a dokumentace	48
§ 179.....	48
§ 180.....	48
§ 181.....	48
§ 182.....	48
§ 183.....	48
§ 184.....	48
§ 185.....	48
Hlava II.....	49
§ 186 - Projektová činnost	49
§ 187 - Provádění staveb.....	49
§ 188 - Požadavky na stavby	49
§ 189 - Stavební deník	49
§ 190 - Obecné požadavky na výstavbu	49
§ 191 - Účely vyvlastnění	50
§ 192 - Vstupy na pozemky a do staveb.....	50
§ 193 - Expertní součinnost	50

Hlava III - Ochrana veřejných zájmů a součinnost správních úřadů	50
§ 194	50
§ 195	51
§ 196	51
§ 197 - Řešení rozporů	51
§ 198 - Výjimky	52
Hlava IV - Správní delikty	52
Přestupky	52
§ 199	52
§ 200	53
Správní delikty právnických osob	53
§ 201	53
§ 202	54
§ 203	54
§ 204 - Společná ustanovení o správních deliktech	54
ČÁST ŠESTÁ - PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	54
§ 205 - Přejícná ustanovení k části třetí zákona	54
§ 206 - Přejícná ustanovení k části čtvrté a páté zákona	55
§ 207 - Zmocňovací ustanovení	55
§ 208 - Vztah ke správnímu řádu	56
§ 209 - Zrušovací ustanovení	56
ČÁST SEDMÁ - ÚČINNOST	56
§ 210	56

NÁVRH ZÁKONA O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍHO ZÁKONA)

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Oddíl 1 Předmět úpravy

§ 1

(1) Zákon na úseku územního plánování upravuje zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, pořizování a uplatňování nástrojů územního plánování, rozhodování v území, vyhodnocování vlivů na podmínky udržitelného rozvoje a podmínky pro sloučení postupů při posuzování vlivu záměrů na životní prostředí, podmínky pro přípravu veřejné infrastruktury v rámci územního plánování, směnu pozemků pro účely územního plánování, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost.

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

(3) Zákon dále upravuje projektovou činnost, provádění staveb, požadavky na využití území a na stavby, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů v souladu se zvláštními právními předpisy, výjimky ze zákona a správní delikty.

Oddíl 2 Základní pojmy

§ 2

(1) Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) stavebním pozemkem pozemek,¹⁾ jeho část nebo soubor pozemků vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,
- b) zastavěným stavebním pozemkem pozemek s hlavní stavbou, který tvoří zejména zastavěná plocha, nádvoří a další pozemky, podmiňující užívání stavby a tvoří s ní jednotný funkční celek (např. ostatní plochy, zahrada),¹⁾
- c) veřejnou infrastrukturou stavby, zařízení a pozemky používané ve veřejném zájmu; jsou to

1. dopravní infrastruktura (např. pozemní komunikace, dráhy, vodní cesty a související zařízení),
 2. technická infrastruktura, tj. sítě technického vybavení (např. vodovody, kanalizace, energetické a telekomunikační sítě, produktovody a související zařízení),
 3. občanská infrastruktura (např. stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, veřejnou správu a související zařízení),
 4. veřejné prostranství,²⁾
- d) veřejně prospěšnou stavbou stavba určená pro veřejnou infrastrukturu anebo pro ochranu životního prostředí, která je takto označena ve schválené územně plánovací dokumentaci,
 - e) opatřením ve veřejném zájmu opatření nestavební povahy, které je takto označeno ve schválené územně plánovací dokumentaci a je určeno k ochraně hodnot území a životního prostředí (např. snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování jeho retenčních schopností a ekologické stability),
 - f) povinným subjektem orgán veřejné správy, jím zřízená organizace a vlastník veřejné infrastruktury,
 - g) údajem o území informace nebo data o stavu, právech, povinnostech a omezeních, které se vážou k určité části území (např. ploše, pozemku, stavbě, přírodnímu útvaru) a které vznikly nebo byly zjištěny činností povinných subjektů na základě právních předpisů; údaje o území zahrnují i informace o jejich vzniku, pořízení, zpracování, případném schválení nebo nabytí účinnosti,
 - h) vybranou činností ve výstavbě činnost, jejíž výsledek ovlivňuje ochranu veřejných zájmů ve výstavbě, kterou je projektová činnost a odborné vedení provádění stavby nebo její změny,
 - i) projektantem fyzická osoba oprávněná k projektové činnosti podle zvláštních právních předpisů,³⁾ kterou je zpracování územně plánovací dokumentace, dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení, pro stavby ohlašované podle § 129 písm. a) a c) a § 142 (varianta II) a pro provádění takových staveb (prováděcí dokumentace).

(2) Pro účely tohoto zákona se za stavbu považují

- a) veškerá stavební díla, která vznikají stavební či montážní technologií na staveništi, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité materiály a konstrukce, účel a dobu trvání,
- b) výrobky, které plní funkci stavby.

(3) Stavba může být trvalá nebo dočasná, u níž se předem omezí doba jejího trvání.

(4) Pokud se v tomto zákoně používá pojmu „stavba“, rozumí se tím i její část.

(5) Změnou dokončené stavby je

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,

1) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

2) § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

3) 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.

- 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.

(6) Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti stavebnímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem.

(7) Terénními úpravami se pro účely tohoto zákona rozumějí takové zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry, například závážky, příkopy, zásky, úpravy pozemku pro zřízení odstavných a skladových ploch a hřišť a dále také těžební a jim podobné a s nimi související práce, nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem.

(8) Zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí informační a reklamní panel, tabule, deska, výkladec či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu podle odstavce 2. V pochybnosti, zda se jedná o stavbu nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu.

(9) Údržbou stavby se rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje dobrý stavební stav stavby v souladu s vydanými povoleními stavebního úřadu a jím ověřenou dokumentací, aby nedocházelo k znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost.

(10) Pro účely tohoto zákona se rozumí

- a) vlastníkem též osoba, která na základě zákona jedná ve věcech upravených tímto zákonem jako vlastník,
- b) stavebníkem osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, jakož i její právní nástupce; stavebníkem je dále osoba, která provádí stavbu nebo zařízení nevyžadující povolení,
- c) dotčeným správním úřadem orgán veřejné správy oprávněný při postupu nebo v řízení vedeném podle tohoto zákona hájit veřejný zájem v rozsahu vymezeném zvláštním právním předpisem,⁴⁾
- d) jiným právem k pozemku nebo stavbě věcná břemena (ALT.⁵⁾ věcná práva),
- e) liniivou stavbou vedení energetická a telekomunikační, stavby vodovodů a kanalizací, ropovodů a jiných produktovodů, stavby drah a pozemních komunikací, pokud jsou uvedena vedení a stavby delší než 50 m,
- f) stavební firmou právnická osoba nebo fyzická osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů,⁵⁾
- g) stavbyvedoucím fyzická osoba, která zabezpečuje odborné vedení provádění stavby a má pro tuto činnost oprávnění podle zvláštního právního předpisu,³⁾
- h) stavebním dozorem odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný osobou, která má vysokoškolské nebo středoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb,
- i) stavenišťem místo, na kterém se uskutečňuje stavba nebo udr-

žovací práce; zahrnuje stavební pozemek, popřípadě ve stanoveném rozsahu též jiný pozemek nebo jeho část anebo část stavby.

§ 3

Pro účely tohoto zákona se dále rozumí

- a) udržitelným rozvojem vyvážený vztah požadavků na kvalitní životní prostředí, sociálních podmínek a podmínek hospodářského rozvoje, který uspokojuje potřeby současné generace aniž jsou ohroženy podmínky života generací budoucích,
- b) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo schválené zastupitelstvem obce podle tohoto zákona, které bylo přetvořeno výstavbou pro účely osídlení a které zahrnuje zastavěné stavební pozemky, nezastavěné stavební pozemky, stavební mezery, nezastavitelné pozemky a jejich soubory; za zastavěné území se považuje současně zastavěné území obce vyznačené podle dřívějších předpisů v územním plánu obce nebo v regulačním plánu; není-li zastavěné území vymezeno nebo vyznačeno uvedeným způsobem, pak se za toto území považuje území uvnitř hranic zastavěné části obce, vymezené k 1. 9. 1966 (intravilán),⁶⁾
- c) nezastavitelným pozemkem pozemek v zastavěném území, který s ohledem na zajištění kvalitního životního prostředí v tomto území nelze zastavět a to pozemek, který je veřejným prostranstvím,²⁾ pozemek ve zvláště chráněném území,⁷⁾ pozemek vymezeného prvku územního systému ekologické stability a pozemek s omezením pro umístění staveb (např. z důvodů geologických podmínek, v záplavovém a rozlivovém území); není-li pro území obce územně plánovací dokumentací vymezeno nebo vyznačeno zastavěné území je do doby schválení územního plánu nezastavitelným pozemkem v intravilánu vždy též pozemek nebo soubor pozemků zemědělské půdy a lesní půdy o výměře větší než 0,5 ha,
- d) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území, pro které je prvořadá ochrana zemědělské půdy, lesních pozemků, vodních ploch, ochrana přírody a krajiny a charakteru území nepřetvořeného výstavbou,
- e) plochou (zónou) část území tvořená souborem pozemků, která je vymezena v zásadách územního rozvoje, územním plánu nebo v územně plánovacích podkladech s ohledem na úkoly územního plánování a na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití,
- f) zastavitelnou plochou část území vymezená územním plánem k zastavění,
- g) plochou přestavby část zastavěného území vymezená územním plánem nebo v případě nadmístního významu zásadami územního rozvoje ke změně stávající zástavby, obnovy a znovuvyužití území,
- h) plochou nadmístního významu část území vymezená v zásadách územního rozvoje, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní podmínky území více obcí; plocha nadmístního významu vymezená pro stanovení podmínek umístění liniiových staveb nebo opatření ve veřejném zájmu se pro účely zákona označuje též jako koridor,

4) Např. zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, 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. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

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

6) Zákon č. 53/1966 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vyhláška č. 97/1966 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

7) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

*) ALT. V tomto stadiu předkládá návrh dvě alternativy. V konečném návrhu bude zvolena příslušná alternativa.

- i) územně plánovací činností pořizování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů, správní činnost při vydávání územního rozhodnutí, územního souhlasu, územního nařízení a rozhodnutí o směně pozemků,
- j) pořizováním územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace soubor činností a úkonů upravených tímto zákonem spojených zejména s jejich přípravou, zpracováním, projednáváním, zveřejňováním anebo schválením a se zajištěním jejich zpracování projektantem,
- k) pořizovatelem příslušný orgán územního plánování, který pořizuje územně plánovací podklady a územně plánovací dokumentaci,
- l) dohodou o parcelaci dohoda vlastníků pozemků dotčených regulačním plánem nebo územním rozhodnutím obsahující souhlas s jejich záměrem a s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jejich realizací,
- m) plánovací smlouvou smlouva mezi obcí (krajem) a žadatelem o pořízení regulačního plánu anebo žadatelem o vydání územního rozhodnutí o spoluúčasti na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury podmiňující provedení navrhovaných změn v území.

§ 4

(1) Stavbou vojenské správy se rozumí stavba na území vojenských újezdů a mimo toto území stavba, která slouží anebo má sloužit k obraně státu a je zřizována v působnosti Ministerstva obrany.

(2) Stavbou pro bezpečnost státu se rozumí stavba nebo její část sloužící k plnění úkolů Ministerstva vnitra, organizačních složek státu zřízených Ministerstvem vnitra, Policie České republiky, Policejní akademie České republiky, Národního bezpečnostního úřadu, Státního archivu, Hasičského záchranného sboru České republiky, Úřadu pro zahraniční styky a informace a Bezpečnostní informační služby s výjimkou stavby nebo její části výhradně užívané pro účely bytové nebo rekreační.

(3) Stavbou Vězeňské služby se rozumí stavba pro služební účely Vězeňské služby a jejich útvarů.

(4) Stavbou uranového průmyslu se rozumí stavba k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely.

(5) Stavbou jaderného zařízení se rozumí stavba vymezená zvláštním právním předpisem.⁸⁾ V pochybnostech, zda jde o jaderné zařízení, je určující vyjádření Státního úřadu pro jadernou bezpečnost.

ČÁST DRUHÁ VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY

Hlava I Orgány územního plánování

§ 5

(1) Působnost na úseku územního plánování vykonávají orgány obcí, orgány krajů, orgány hlavního města Prahy, Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „Ministerstvo“) a na území vojenských újezdů Ministerstvo obrany.

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

(2) Orgány obcí, orgány krajů a orgány hlavního města Prahy vykonávají působnost na úseku územního plánování v přenesené působnosti.

§ 6

Orgány obce

(1) Obecní úřad obce s rozšířenou působností (dále jen „úřad územního plánování“)

- a) pořizuje územní plán, regulační plán a územní studii pro obec s rozšířenou působností nebo na žádost obce ve svém správním obvodu, která nesplňuje podmínky pro výkon činnosti pořizovatele,
- b) pořizuje územně analytické podklady,
- c) navrhuje vymezení zastavěného území obce s rozšířenou působností nebo na žádost obce ve svém správním obvodu, která nesplňuje podmínky pro výkon činnosti pořizovatele,
- d) vydává rozhodnutí o směně pozemků,
- e) poskytuje územně plánovací informace,
- f) je dotčeným správním úřadem v řízeních podle tohoto zákona a podle zvláštních právních předpisů,
- g) podává návrh na zápis do evidence územně plánovací činnosti.

(2) Pověřený obecní úřad, magistrát územně členěného statutárního města a úřad jeho obvodu nebo městské části určený statutem, který vykonává působnost obecního stavebního úřadu [§ 15 odst. 1 písm. d), e)]

- a) vydává územní rozhodnutí,
- b) vydává územní souhlas,
- c) poskytuje územně plánovací informace,
- d) předává informace pro zpracování územně plánovacích podkladů,
- e) podává návrhy na zápis do evidence územně plánovací činnosti.

(3) Obecní úřad, který určí Ministerstvo prováděcím právním předpisem pro výkon činnosti pořizovatele

- a) pořizuje pro obec územní plán, regulační plán a územní studii,
- b) předává informace pro zpracování územně plánovacích podkladů,
- c) podává návrh na zápis do evidence územně plánovací činnosti.

(4) Obecní úřad, který nebyl určen Ministerstvem pro výkon činnosti pořizovatele

- a) předává informace pro zpracování územně plánovacích podkladů,
- b) podává návrh na zápis do evidence územně plánovací činnosti.

(5) Zastupitelstvo obce schvaluje pro území obce

- a) pořízení územního plánu a regulačního plánu,
- b) zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu,
- c) územní plán a regulační plán,
- d) vymezení zastavěného území obce.

(6) Působnost zastupitelstva městské části nebo obvodu územně členěného statutárního města ke schválení územního plánu pro vymezenou část území, regulačního plánu a plánovací smlouvy stanoví statut územně členěného statutárního města.

(7) Rada obce vydává územní nařízení o asanaci a územní nařízení o stavební uzávěře.

§ 7

Orgány kraje

(1) Krajský úřad

- a) pořizuje zásady územního rozvoje,
- b) pořizuje územní studie a dále regulační plán v zákonem stanovených případech,

- c) pořizuje územně analytické podklady,
 - d) poskytuje územně plánovací informace,
 - e) vydává územní rozhodnutí v zákonem stanovených případech,
 - f) určuje stavební úřad příslušný k územnímu řízení v zákonem stanovených případech,
 - g) je dotčeným správním úřadem v řízeních podle tohoto zákona a podle zvláštních právních předpisů,
 - h) vkládá data do evidence územně plánovací činnosti za svůj správní obvod.
- (2) Zastupitelstvo kraje schvaluje
- a) zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu zásad územního rozvoje,
 - b) zásady územního rozvoje,
 - c) regulační plán v zákonem stanovených případech.
- (3) Rada kraje vydává územní nařízení o asanaci a územní nařízení o stavební uzávěře pro území více obcí.

§ 8

Orgány hlavního města Prahy

- (1) Magistrát hlavního města Prahy
- a) pořizuje zásady územního rozvoje, územní plán, regulační plán a územní studii pro území hlavního města Prahy,
 - b) pořizuje územně analytické podklady,
 - c) vydává územní rozhodnutí a územní souhlas,
 - d) vydává rozhodnutí o směně pozemků,
 - e) poskytuje územně plánovací informace,
 - f) je dotčeným správním úřadem v řízeních podle tohoto zákona a podle zvláštních právních předpisů,
 - g) vkládá data do evidence územně plánovací činnosti za svůj správní obvod.
- (2) Působnost úřadu městské části k pořizování územního plánu pro vymezenou část území hlavního města Prahy a regulačního plánu, k vydávání územního rozhodnutí a územního souhlasu stanoví statut.⁹⁾
- (3) Zastupitelstvo hlavního města Prahy schvaluje
- a) pořízení územního plánu,
 - b) zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu zásad územního rozvoje,
 - c) zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu,
 - d) zásady územního rozvoje,
 - e) územní plán,
 - f) regulační plán v zákonem stanovených případech.
- (4) Působnost zastupitelstva městské části hlavního města Prahy ke schválení stanoviska k zásadám územního rozvoje hlavního města Prahy, ke schválení územního plánu pro vymezenou část území, regulačního plánu a plánovací smlouvy stanoví statut.⁹⁾
- (5) Rada hlavního města Prahy vydává územní nařízení o asanaci a územní nařízení o stavební uzávěře na území hlavního města Prahy.

§ 9

Komise pro územní plánování

- (1) Pro pořizování územně plánovací dokumentace zřizuje starosta obce jako zvláštní orgán obce komisi pro územní plánování

obce nebo hejtman kraje jako zvláštní orgán kraje komisi pro územní plánování kraje.¹⁰⁾ Nemá-li obec schválený územní plán starosta obce zřizuje komisi pro územní plánování obce pro vymezení zastavěného území.

(2) Pro pořizování územně plánovací dokumentace na území hlavního města Prahy zřizuje primátor hlavního města Prahy jako zvláštní orgán hlavního města Prahy komisi pro územní plánování hlavního města Prahy.⁹⁾

(3) Komise pro územní plánování

- a) projednává a dohoduje stanoviska dotčených správních úřadů a orgánů územního plánování uplatněná při pořizování územně plánovací dokumentace,
- b) projednává námítky uplatněné při pořizování územně plánovací dokumentace a navrhuje zastupitelstvu jejich rozhodnutí,
- c) vyhodnocuje připomínky veřejnosti uplatněné při pořizování územně plánovací dokumentace a předkládá zastupitelstvu návrh na jejich vypořádání.

(4) Komise pro územní plánování je nejméně tříčlenná. Členy komise jsou vždy pověřeni člen zastupitelstva příslušné obce nebo kraje a zaměstnanec obce (kraje) se zvláštní odbornou způsobilostí, zařazený v úřadu obce, která je pořizovatelem nebo v krajském úřadu. Předsedou komise může být pouze osoba se zvláštní odbornou způsobilostí pro územní plánování.

§ 10

Rada obcí pro udržitelný rozvoj

(1) Pro správní obvod obce s rozšířenou působností zřizuje její starosta jako zvláštní orgán této obce Radu obcí pro udržitelný rozvoj. Členem Rady vždy jmenuje jednoho zástupce každá obec ve správním obvodu obce s rozšířenou působností. Předsedou je starosta obce s rozšířenou působností.

(2) Rada obcí pro udržitelný rozvoj projednává zejména rozbor podmínek udržitelného rozvoje správního obvodu obce s rozšířenou působností (§ 37) a vyhodnocení vlivu uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj (§ 61 odst. 5).

§ 11

Ministerstvo

(1) Ministerstvo

- a) je ústředním orgánem územního plánování,
- b) pořizuje politiku územního rozvoje,
- c) pořizuje územně plánovací podklady nezbytné pro svoji činnost,
- d) vede evidenci územně plánovací činnosti.

(2) Ministerstvo

- a) dbá, aby se v činnosti a metodách orgánů územního plánování a stavebních úřadů uplatňovaly soudobé poznatky územního plánování urbanismu, architektury a poznatky stavebně technické, jakož i veřejné zájmy ve výstavbě a stavebnictví, zejména v ochraně životů a zdraví, v péči o životní prostředí a v ochraně kulturního a přírodního dědictví,
- b) vykonává pravomoci na úseku územního plánování a stavebního řádu podle tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

(3) Ministerstvo zřizuje odbornou právnickou osobu k rozvoji

⁹⁾ Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁾ § 106 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 65 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

koncepčních otázek teorie a praxe v oboru územního plánování, urbanismu a architektury a odbornou právní osobou k navrhování technických požadavků na stavby, k soustavným pracím na jejich rozvoji a k vyhodnocování příčin havárií staveb. Touto činností může být pověřena i jiná již existující odborně způsobilá právnická osoba.

§ 12

Ministerstvo obrany

Ministerstvo obrany na území vojenských újezdů

- a) pořizuje územní plán, regulační plán a územní studii,
- b) schvaluje územní plán a regulační plán,
- c) pořizuje územně analytické podklady,
- d) poskytuje územně plánovací informace,
- e) podává návrh na zápis do evidence územně plánovací činnosti.

§ 13

Rada vlády pro udržitelný rozvoj

(1) Rada vlády pro udržitelný rozvoj se zřizuje jako správní úřad pro

- a) vyhodnocování vlivu koncepcí na podmínky udržitelného rozvoje, které jsou schvalovány ministerstvy a jinými správními úřady,
- b) posuzování politiky územního rozvoje,
- c) posuzování zásad územního rozvoje,
- d) řešení rozporů na úseku územního plánování.

(2) Rada vlády pro udržitelný rozvoj posuzuje a koordinuje uplatnění požadavků na kvalitní životní prostředí, sociálních podmínek a podmínek hospodářského rozvoje s cílem dosažení jejich vyváženého vztahu jako základního předpokladu udržitelného rozvoje.

(3) Rada vlády pro udržitelný rozvoj je jmenována ze zástupců ministerstev, dalších ústředních správních úřadů a krajů; každý z těchto orgánů veřejné správy může navrhnout jednoho zástupce. Jednání Rady řídí předseda, kterým je člen vlády.

(4) Ministerstvo zajišťuje podklady pro jednání Rady vlády pro udržitelný rozvoj. Statut Rady vlády pro udržitelný rozvoj schvaluje vláda.

Hlava II

Stavební úřady a působnost orgánů obcí

§ 14

Státní správu podle tohoto zákona na úseku stavebního řádu vykonávají obecní stavební úřady, speciální stavební úřady a vojenské a jiné stavební úřady.

§ 15

Obecní stavební úřady

VARIANTA I

(1) Obecným stavebním úřadem je

- a) Ministerstvo jako Nejvyšší stavební úřad (dále jen „Úřad“),

b) krajský úřad,

c) Magistrát hlavního města Prahy a úřad městské části hlavního města Prahy určený statutem,

d) magistrát územně členěného statutárního města a úřad jeho obvodu nebo městské části určený statutem,

e) pověřený obecní úřad obce stanovené zvláštním zákonem.¹¹⁾

(2) Působnost podle tohoto zákona vykonávají v prvním stupni obecní stavební úřady uvedené v odstavci 1 písm. c), d) a e), v jejichž správním obvodu se nachází pozemek nebo stavba, kterých se navrhované opatření týká, jako působnost přenesenou.

(3) Krajský úřad vykonává působnost nadřízeného stavebního úřadu podle tohoto zákona vůči pověřeným obecním úřadům a magistrátům statutárních měst jako obecním stavebním úřadům.

VARIANTA II

(1) Obecným stavebním úřadem je

a) Ministerstvo jako Nejvyšší stavební úřad (dále jen „Úřad“),

b) krajský úřad,

c) Magistrát hlavního města Prahy a úřad městské části hlavního města Prahy určený statutem,

d) magistrát územně členěného statutárního města a úřad jeho obvodu nebo městské části určený statutem,

e) pověřený obecní úřad obce stanovené zvláštním zákonem,¹¹⁾

f) obecní úřad, který vykonával působnost obecního stavebního úřadu ke dni 31. prosince 2004, pokud tuto působnost vykonával nejméně pro 3 další obce ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem¹¹⁾ s celkovým počtem obyvatel větším než 3 000. Tyto obecní stavební úřady a jejich správní obvody vymezí Ministerstvo prováděcím právním předpisem.

(2) Působnost podle tohoto zákona vykonávají v prvním stupni obecní stavební úřady uvedené v odstavci 1 písm. c) až f), v jejichž správním obvodu se nachází pozemek nebo stavba, kterých se navrhované opatření týká, jako působnost přenesenou.

(3) Krajský úřad vykonává působnost nadřízeného stavebního úřadu podle tohoto zákona vůči stavebním úřadům uvedeným v odstavci 1 písm. d), e) a f) jako obecním stavebním úřadům.

(4) Jde-li o stavbu nebo opatření, jež 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.

§ 16

Úřad vykonává tuto působnost

a) může si vyhradit vydání územního rozhodnutí u staveb s mimořádnými účinky na životní prostředí v jejich okolí nebo u staveb přesahujících hranice dvou nebo více krajů anebo u staveb s vlivem na území sousedních států,

b) sleduje a analyzuje závažné nebo opakující se vady ve výstavbě, kterým je třeba ve veřejném zájmu předcházet.

c) může si vyhradit vedení stavebně technického zjišťování příčin havárií staveb nebo účast na něm, pokud se svým rozsahem nebo důsledky značnou měrou dotýkají veřejných zájmů,

d) soustavně sleduje účinnost technických předpisů na stavby a dbá o jejich rozvoj, navrhuje úpravy požadavků na stavby,

11) Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností.

jejich částí, funkce a prvky a může dávat podněty k úpravě ČSN nebo certifikace výrobků anebo k jiným stavebnětechnickým opatřením,

- e) koordinuje vzájemnou součinnost obecných, speciálních, vojenských a jiných stavebních úřadů při výkonu státní správy podle tohoto zákona,
- f) přezkoumává rozhodnutí vydaná podle tohoto zákona krajskými úřady a Magistrátem hl. m. Prahy jako obecnými stavebními úřady.

§ 17

(1) Právnícké osoby, fyzické osoby podnikající ve výstavbě a vlastníci staveb jsou povinni ohlašovat havárie staveb a výsledky šetření jejich příčin, došlo-li při nich ke ztrátám na životech, k ohrožení životů osob, ke značným škodám nebo u často se opakujících poruch staveb Úřadu a příslušnému stavebnímu úřadu.

(2) Jestliže si Úřad vyhradí působnost podle § 16 písm. c), stavební úřad a správní úřady zúčastněné na šetření jsou povinny pracovníkům Úřadu nebo osobám jím pověřeným poskytovat součinnost a napomáhat k objasnění příčin havárie.

§ 18

Speciální stavební úřady

(1) U staveb leteckých, staveb drah a na dráze včetně zařízení na dráze, staveb pozemních komunikací a zařízení v ochranných pásmech těchto komunikací a u vodních děl vykonávají působnost stavebního úřadu, s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování, 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 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. Jestliže se územní rozhodnutí nevydává, postačí vyjádření obecného stavebního úřadu o souladu navrhované stavby se záměry územního plánování.

(3) Při pochybnostech, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu podle odstavce 1, se vychází ze stanoviska popřípadě rozhodnutí příslušného správního úřadu, jehož působnosti se stavba týká.

§ 19

Vojenské a jiné stavební úřady

(1) Působnost stavebních úřadů na území vojenských újezdů vykonávají podle tohoto zákona orgány Ministerstva obrany.

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

- a) Ministerstvo obrany u staveb vojenské správy mimo území vojenských újezdů,
- b) Ministerstvo vnitra u staveb pro bezpečnost státu,
- c) Ministerstvo spravedlnosti u staveb Vězeňské služby,
- d) Ministerstvo průmyslu a obchodu u staveb uranového průmyslu na území vyhrazeném pro tyto účely.

(3) Při pochybnostech, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu podle odstavce 2, se vychází ze stanoviska příslušného ústředního správního úřadu, jehož působnosti se stavba týká.

§ 20

Působnost orgánů obcí, které nejsou stavebním úřadem

(1) Obecní úřady, které nejsou stavebním úřadem

- a) sledují veškerou stavební činnost v obci a dbají, aby se rozvíjela v souladu s tímto zákonem,
- b) dozírají na stav staveb,
- c) sledují, zda se stavby, jejich změny a udržovací práce na nich, terénní úpravy a zařízení podle tohoto zákona neprovádějí nebo neužívají bez povolení nebo v rozporu s ním nebo s tímto zákonem.

(2) Zjistí-li obecní úřad, že se stavba, její změna a udržovací práce na ní, terénní úpravy a zařízení provádějí bez povolení nebo v rozporu s ním anebo se užívají v rozporu s povoleným způsobem užívání, projedná zjištěné nedostatky podle povahy věci se stavebníkem, vlastníkem stavby, pozemku nebo zařízení a vyrozumí o tom příslušný stavební úřad.

(3) Obecní úřady vykonávají činnosti podle odstavců 1 a 2 jako přenesenou působnost.

(4) Za podmínek stanovených zvláštním právním předpisem¹²⁾ může činnosti podle odstavců 1 a 2 vykonávat komise rady obce jako přenesenou působnost.

§ 21

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 v jejich okolí.

(2) Vyhradí-li si nadřízený stavební úřad pravomoc ve věcech upravených v části čtvrté, hlavě I tohoto zákona, vykonává rovněž pravomoc podle § 145, § 146, § 148, § 149 a § 158.

ČÁST TŘETÍ ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Hlava I

Cíle a úkoly územního plánování

§ 22

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj v území na základě soustavného a komplexního řešení funkčního využití a prostorového uspořádání území.

(2) Územní plánování ve veřejném zájmu určuje hospodárné využití zastavěného území a stanoví ochranu nezastavěného území. Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona a v souladu se zvláštními právními předpisy konkretizují a koordinují veřejné zájmy na ochraně a rozvoji přírodního a kulturního

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

dědictví a civilizačních hodnot při rozhodování o změnách funkčního využití a prostorového uspořádání území (dále jen „změny v území“), při rozhodování o umísťování staveb a o opatřeních v území.

§ 23

Úkoly územního plánování

Úkolem orgánů územního plánování je zejména

- a) sledovat, posuzovat a vyhodnocovat stav území a možnosti jeho využití,
- b) zajišťovat ochranu přírodního a kulturního dědictví a civilizačních hodnot území, včetně ochrany urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
- c) vymezovat veřejný zájem na využití území a koordinovat zájmy a záměry v území,
- d) vytvářet předpoklady pro racionální uspořádání území a pro hospodárné využívání zastavěného území, včetně jeho obnovy a znovuvyužití,
- e) posuzovat prospěšnost provádění změn v území, rozhodovat o nich, včetně stanovení podmínek pro umísťování a prostorové uspořádání staveb,
- f) vytvářet v území přírodě blízkým způsobem podmínky pro snížení nebezpečí a důsledků ekologických a přírodních katastrof,
- g) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,
- h) podporovat různorodost zastavěného i nezastavěného území,
- i) podporovat obnovu a rozvoj sídelní struktury a zajišťovat podmínky pro kvalitní bydlení,
- j) posuzovat vliv změn v území na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- k) prosazovat ochranu nezastavěného území (zejména významných krajinných prvků, územního systému ekologické stability) a nezastavitelných pozemků,
- l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,
- m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- n) zajišťovat ochranu území podle zvláštních právních předpisů⁴⁷⁾ před negativními vlivy záměrů na změny v území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- o) prověřovat v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů,
- p) zohledňovat estetické požadavky na využívání území a jeho změny,
- q) vycházet z poznatků přírodních, technických a společenských věd, zejména oborů architektura, urbanismus, územní plánování a ekologie,
- r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- s) vytvářet podmínky pro ochranu hodnot nezastavěného území a posilování ekologické stability.

Hlava II

Společné postupy v územním plánování

§ 24

Zveřejňování písemností na úseku územního plánování

(1) Zveřejňování písemností na úseku územního plánování při pořizování územně plánovací dokumentace, vymezování zastavě-

ného území a v územním řízení se provádí tak, že příslušný úřad územního plánování, krajský úřad nebo stavební úřad (dále jen „příslušný správní úřad“) písemnost vyvěsí na své úřední desce a současně ji zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup. Pokud se územně plánovací dokumentace nebo územní řízení dotýká správních obvodů více obcí, zašle písemnost nejpozději v den vyvěšení obecním úřadům dotčených obcí, které jsou povinny ji bez odkladu vyvěsit na svých úředních deskách, a potvrzení o tom zaslat příslušnému správnímu úřadu.

(2) Nestanoví-li zákon jinak, považuje se za zveřejněnou písemnost vyvěšená na úřední desce příslušného správního úřadu a dotčeného obecního úřadu po dobu 15 dnů, přičemž pro počítání lhůt od zveřejnění (oznámení) se považuje za rozhodný den uplynutí 15-ti denní lhůty pro vyvěšení na úřední desce, v případě vyvěšení na několika úředních deskách poslední den 15-ti denní lhůty vyvěšení na poslední z nich.

(3) Pokud není vzhledem k rozsahu písemnosti možné nebo pokud není účelné zveřejnit vyvěšením na úřední desce celý její obsah, zveřejní příslušný správní úřad, pokud zákon nestanoví jinak, pouze oznámení o základních údajích jejího obsahu s uvedením, kde a kdy je možné do písemnosti nahlédnout. Písemností se rozumí i grafické zobrazení.

(4) K zajištění lepší informovanosti veřejnosti příslušný správní úřad využije také další prostředky v místě obvyklé, např. sdělení v místním tisku, rozhlasu, televizním okruhu.

§ 25

Územně plánovací informace

(1) Územně plánovací informace slouží k předběžnému sdělení podmínek, za kterých lze uskutečnit záměr na využití území. Krajský úřad, úřad územního plánování a stavební úřad poskytují v rámci své územní působnosti územně plánovací informace

- a) o podmínkách využívání území a změn ve využití území na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- b) o podmínkách vydání územního souhlasu v případech, kdy je možno jím nahradit územní rozhodnutí,
- c) o podmínkách vydání územního rozhodnutí a o požadavcích na žádost o něj, včetně seznamu dotčených správních úřadů,
- d) o nárocích na veřejnou infrastrukturu.

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

(3) Územně plánovací informace se oznamuje žadateli nebo jím zmocněné osobě. Úřad územního plánování eviduje poskytnuté územně plánovací informace podle § 179.

§ 26

Veřejné jednání

(1) Veřejné jednání při pořizování územního plánu a regulačního plánu svolává pořizovatel [§ 3 písm. g)]. Je-li to účelné nebo vyžaduje-li to rozsah řešeného území svolá pořizovatel více veřejných jednání na jím určených místech. Pro počítání lhůt stanovených zákonem je rozhodný den konání posledního veřejného jednání.

(2) O průběhu veřejného jednání vede pořizovatel protokol.

(3) Námitky, stanoviska a připomínky, podané ústně při veřejném jednání musí být zaznamenány v protokolu; písemně podané

námítky, stanoviska a připomínky se v protokolu uvedou s odkazem na jejich znění, které se k protokolu připojí. Na požádání musí být námítky, stanoviska a připomínky upřesněny, popřípadě jejich zaznamenané znění musí být opatřeno podpisem osoby, která je uplatnila.

(4) Pořizovatel vždy při veřejném jednání zajistí odborný výklad územního plánu nebo regulačního plánu.

§ 27

Účast veřejnosti

(1) Každý může podávat připomínky při pořizování územně plánovací dokumentace a v územním řízení způsobem a ve lhůtách stanovených tímto zákonem.

(2) Účast veřejnosti při pořizování územně plánovací dokumentace a při územním řízení je umožněna na zákonem stanoveném veřejném jednání nebo na jednání podle správního řádu, kterého se může kdokoliv zúčastnit.

(3) Veřejnost se může zúčastnit při jednáních komise pro územní plánování o stanoviscích, námítkách a připomínkách prostřednictvím zástupce veřejnosti nebo mediátora. Zástupce veřejnosti nebo mediátor musí být zaregistrován u pořizovatele nejpozději při prvním jednání Komise pro územní plánování. Komise pro územní plánování vždy informuje zástupce veřejnosti a mediátora o připravovaných jednáních.

(4) Zástupcem veřejnosti může být občan České republiky, který je způsobilý k právním úkonům. Zástupce veřejnosti musí zmocnit nejméně jedna desetina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů příslušné obce, kteří podali věcně společnou připomínku k návrhu územního nebo regulačního plánu nebo 2000 občanů kraje, kteří podali připomínky k návrhu zásad územního rozvoje. Zmocnění se dokládá seznamem občanů, kteří podali připomínky a podpisovou listinou, v níž je uvedeno jméno, příjmení a trvalý pobyt, a podpis osob s prohlášením, že jmenovaného zástupce veřejnosti zmocňují.

(5) Zástupcem veřejnosti může být též osoba jednající za místně příslušné občanské sdružení, jehož předmětem činnosti je územní plánování a ochrana přírody a krajiny.

(6) Mediátorem může být jmenován autorizovaný architekt s autorizací pro obor územní plánování, který není účasten na pořizování územně plánovací dokumentace nebo nemá jiný vztah k věci, který by mohl být důvodem jeho podjatosti. Mediátora jmenuje Ministerstvo na základě žádosti nejméně jedné desetiny občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů příslušné obce v případě pořizování územního nebo regulačního plánu nebo na základě žádosti nejméně 2000 občanů kraje v případě zásad územního rozvoje. Žádost se dokládá seznamem občanů a podpisovou listinou, v níž je uvedeno jméno, příjmení, trvalý pobyt a podpis osob s prohlášením, že žádají o jmenování mediátora. Mediátor má povinnost zúčastnit se veřejných jednání, jednání komise pro územní plánování a zprostředkovávat veřejnosti odborné informace zejména o problémech pořizování projednávané územně plánovací dokumentace, důsledcích jednotlivých kroků pořizovacího procesu a požadovat zdůvodněné navrhované řešení.

§ 28

Jednání komise pro územní plánování

(1) Jednání komise pro územní plánování obce (kraje) svolává a řídí předseda komise. Oznámení o jednání komise předseda komise ve spolupráci s pořizovatelem zveřejní a jednotlivě vyrozumí účastníky jednání podle odstavce 2.

(2) Komise pro územní plánování projednává

- stanoviska dotčených správních úřadů a orgánů územního plánování za přítomnosti jejich zástupců, projektanta územně plánovací dokumentace, zástupce veřejnosti a mediátora,
- námítky za přítomnosti osob, které je podaly nebo jejich zástupců, projektanta územně plánovací dokumentace, zástupce veřejnosti a mediátora,
- připomínky veřejnosti za přítomnosti projektanta územně plánovací dokumentace, zástupce veřejnosti a mediátora.

(3) Je-li to účelné může předseda komise spojit podle povahy věci nebo dotčeného území projednávání námitek, stanovisek a připomínek.

(4) Komise pro územní plánování může jednat v nepřítomnosti pozvaných účastníků jednání nebo jejich zástupců, pokud nejsou omluveni ze závažných důvodů.

(5) O jednání komise pro územní plánování vede předseda komise protokol, který obsahuje zejména

- dohodu o stanovisku dotčeného správního úřadu a orgánů územního plánování, případně konstatování rozporu,
- návrh rozhodnutí o námítkách,
- vyhodnocení připomínek veřejnosti a návrh na jejich vypořádání.

(6) Komise pro územní plánování je usnášensschopná při účasti nejméně 3 členů. Komise rozhoduje ve sboru většinou hlasů; při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy komise. Výsledek hlasování je vždy součástí protokolu z jednání komise.

(7) Výsledky jednání komise pro územní plánování oznamuje předseda přítomným účastníkům jednání nebo jejich zástupcům. Osoby, které podaly námítky nebo zástupce veřejnosti mohou podat proti návrhu na rozhodnutí o námítkách nebo proti návrhu na vypořádání připomínek stížnost ke krajskému úřadu (Ministerstvu) do 7 dnů ode dne jednání komise podáním učiněným u pořizovatele. Stížnost předloží pořizovatel k přezkoumání krajskému úřadu (Ministerstvu), který ji přezkoumá v rámci posouzení územně plánovací dokumentace před jejím schválením zastupitelstvem obce (kraje).

§ 29

Soudní přezkum schválené územně plánovací dokumentace

(1) Usnesení zastupitelstva kraje o schválení zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu, usnesení zastupitelstva obce o schválení územního plánu nebo regulačního plánu a usnesení zastupitelstva obce o schválení vymezení zastavěného území se považuje za rozhodnutí, proti kterému lze podat žalobu podle zvláštního právního předpisu.¹³⁾

(2) Žalobu proti rozhodnutí podle odstavce 1 jsou oprávněni podat

- osoba, které přísluší podání námitek při projednávání územně plánovací dokumentace a při projednávání návrhu na vymezení zastavěného území,
- zástupce veřejnosti.

13) § 4 odst. 1 písm. a) a § 65 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní.

Kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost

(1) Kvalifikační podmínky pro výkon územně plánovací činnosti splňuje osoba, která má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu¹⁴⁾ a odpovídající vzdělání a praxi podle tohoto zákona.

(2) Kvalifikační podmínky vzdělání a praxe splňuje autorizovaný architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování nebo ve všech oborech.³⁾

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

- a) vysokoškolské vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 3 roky praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě (dále jen „odpovídající praxe“),
- b) vysokoškolské vzdělání příbuzného oboru, uznaného pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 3 roky odpovídající praxe,
- c) úplné středoškolské vzdělání s maturitou se stavebním zaměřením a nejméně 5 let odpovídající praxe.

Hlava III**Nástroje územního plánování****§ 31**

Nástroje územního plánování jsou

- a) územně plánovací podklady, a to
 1. územně analytické podklady,
 2. územní studie,
- b) politika územního rozvoje,
- c) územně plánovací dokumentace, a to
 1. zásady územního rozvoje,
 2. územní plán,
 3. regulační plán,
- d) územní rozhodování, a to
 1. územní rozhodnutí,
 2. územní souhlas,
- e) územní nařízení,
- f) rozhodnutí o směně pozemků,
- g) předkupní právo,
- h) kompenzační opatření.

Díl I**Územně plánovací podklady****§ 32**

Územně plánovací podklady slouží k vyhodnocení stavu území, možností a podmínek jeho změn, k pořízení a aktualizaci politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změn a pro rozhodování v území.

Územně analytické podklady

Územně analytické podklady tvoří

- a) limity využití území vyplývající z právních předpisů⁴⁾ a ze správních rozhodnutí,
- b) vyhodnocení podmínek území,
- c) rozbor podmínek udržitelného rozvoje.

§ 34

(1) Limity využití území vyplývající z právních předpisů⁴⁾ a ze správních rozhodnutí (dále jen „limity využití území“) jsou určeny ke zjišťování omezení provádět změny v území.

(2) Vyhodnocení podmínek území zahrnuje vyhodnocení zjištěného stavu, vlastností a hodnot území, významných záměrů a střetů zájmů v území.

(3) Rozbor podmínek udržitelného rozvoje je určen ke zjištění a posouzení vyváženého vztahu podmínek hospodářského rozvoje, sociálních podmínek a požadavků ochrany kvalitního životního prostředí (podmínek udržitelného rozvoje).

§ 35**Pořizování územně analytických podkladů**

(1) Územně analytické podklady vždy pořizuje úřad územního plánování (§ 6 odst. 1) pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů, krajský úřad (§ 7 odst. 1) pro území kraje v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování zásad územního rozvoje.

(2) Územně analytické podklady pořizuje příslušný pořizovatel na základě

- a) údajů o území,
- b) skutečností, které zjišťuje vlastním průzkumem území.

(3) Údaje o území poskytuje pořizovateli povinný subjekt, který zodpovídá za jejich správnost, úplnost a aktuálnost. Tyto údaje o území může pořizovatel použít jen pro územně plánovací činnost a pro činnost projektanta územně plánovací dokumentace a územní studie.

(4) Vlastník technické infrastruktury poskytuje o ní úřadu územního plánování v grafickém vyhotovení

- a) polohopisnou situaci v měřítku katastrální mapy,
- b) podélné profily,
- c) charakteristické příčné řezy.

(5) Veškeré polohopisné údaje se uvádějí v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK), výškové údaje se uvádějí ve výškovém systému baltském – po vyrovnání (Bpv).¹⁵⁾

(6) Povinný subjekt, s výjimkou orgánu veřejné správy a jim zřízené organizace, je oprávněn požadovat na pořizovateli úhradu nákladů spojených s poskytnutím údajů o území podle tohoto zákona, nejvýše však do ceny nákladů na pořízení jejich kopií, nosičů dat a nákladů na doručení pořizovateli.

14) § 21 až § 26 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů.

15) Nařízení vlády č. 116/1995 Sb., kterým se stanoví geodetické referenční systémy, státní mapová díla závazná na celém území státu a zásady jejich používání.

Aktualizace územně analytických podkladů

(1) Pořizovatel průběžně aktualizuje územně analytické podklady na základě nových údajů o území a průzkumu území podle § 35 odst. 2 a každé dva roky pořídí jejich úplnou aktualizaci.

(2) Nejpozději 18 měsíců od poslední úplné aktualizace pořizovatel pořídí návrh nové úplné aktualizace, doručí oznámení o aktualizaci povinným subjektům a vyzve je k potvrzení správnosti použitých údajů o území ve stanovené lhůtě, která nesmí být delší než 3 měsíce. Zjistí-li povinný subjekt nesprávnost použitých údajů o území zašle pořizovateli správné údaje o území. Pokud tak neučiní ve stanovené lhůtě má se za to, že jejich správnost, úplnost a aktuálnost potvrdil.

(3) Povinný subjekt, který nesplní povinnost podle § 35 odst. 3 nebo § 36 odst. 2 tohoto zákona, odpovídá za škodu vzniklou při pořizování územně plánovací dokumentace a je povinen uhradit z toho vyplývající náklady na aktualizaci a změny územně plánovací dokumentace a na aktualizaci územně analytických podkladů. Obdobně odpovídá povinný subjekt za škody způsobené v územním rozhodování v důsledku porušení jeho povinností.

§ 37

Projednání rozboru podmínek udržitelného rozvoje

(1) Aktualizovaný rozbor podmínek udržitelného rozvoje správního obvodu obce s rozšířenou působností, zpracovaný podle ustanovení § 36 zákona předloží pořizovatel Radě obcí pro udržitelný rozvoj k projednání a po odstranění zjištěných nedostatků jej zašle krajskému úřadu.

(2) Aktualizovaný rozbor podmínek udržitelného rozvoje kraje pořídí krajský úřad s využitím rozboru podmínek udržitelného rozvoje správních obvodů obcí s rozšířenou působností a předloží jej zastupitelstvu kraje k projednání, po odstranění zjištěných nedostatků zašle Ministerstvu a Ministerstvu životního prostředí.

§ 38

Územní studie

(1) Územní studii příslušný pořizovatel ověřuje požadavky na ochranu hodnot území a na změny jeho využití, navrhuje, provádí a posuzuje možné varianty řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území (veřejné infrastruktury, ekosystémů apod.), které by mohly významně podmiňovat využití uspořádání území kraje, obce nebo jejich vybraných částí, zejména nezastavěného území.

(2) Pořizovatel územní studii pořizuje v případech, kdy je to uloženo zásadami územního rozvoje nebo územním plánem, z vlastního podnětu anebo ji může pořídít na základě návrhu orgánu veřejné správy nebo na základě žádosti, kterou může podat každý, kdo navrhuje ověřit požadavky a možnosti změn v území.

(3) Obsah, rozsah a účel územní studie se stanoví v jejím zadání, které se dle potřeby konzultuje s dotčenými správními úřady a dotčenými obcemi. Územní studie pořizovaná na návrh orgánu

veřejné správy se pořizuje na základě zadání, které s ním musí být dohodnuto.

(4) Pořízení územní studie na základě schválené územně plánovací dokumentace nebo z vlastního podnětu hradí pořizovatel. Je-li územní studie pořizována na základě návrhu nebo žádosti, může pořizovatel podmínit její pořízení úplnou nebo částečnou úhradou nákladů od toho, kdo návrh nebo žádost na její pořízení podal.

(5) Pořízená územní studie se projednává v případě potřeby s dotčenými správními úřady a dotčenými obcemi.

(6) Pořizovatel územní studie je povinen poté, co schválil splnění jejího zadání podat návrh na její zápis do evidence územně plánovací činnosti. Po zveřejnění tohoto zápisu je územní studie podkladem pro zpracování, aktualizaci nebo změnu územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území. K územní studii musí být při územně plánovací činnosti přihlédnuto.

Díl 2

Politika územního rozvoje

§ 39

(1) Politika územního rozvoje určuje ve stanoveném období úkoly územního plánování v celorepublikových, mezinárodních a přeshraničních souvislostech, zejména s ohledem na podmínky udržitelného rozvoje, a určuje strategii pro naplňování těchto úkolů.

(2) Politika územního rozvoje koordinuje tvorbu a uplatňování zásad územního rozvoje, tvorbu koncepcí schvalovaných ministerstvy a jinými ústředními správními úřady s ohledem na možnosti území a z hlediska požadavků na jeho změny.

(3) Politika územního rozvoje se pořizuje pro celé území státu. Politiku územního rozvoje pořizuje Ministerstvo a schvaluje vláda.

§ 40

Obsah politiky územního rozvoje

(1) V politice územního rozvoje vláda

- a) stanoví priority udržitelného rozvoje celostátního významu a z toho vyplývající úkoly územně plánovací činnosti ve stanoveném období,
- b) vymezí oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit a veřejné infrastruktury mezinárodního, celostátního a nadregionálního významu (urbanizační oblasti a urbanizační osy),
- c) vymezí oblasti se soustředěním hodnot mezinárodního, celostátního a nadregionálního významu se zvýšenými požadavky na jejich ochranu (zejména chráněná území),
- d) stanoví ve vymezených oblastech priority pro rozhodování a posuzování možných variant nebo alternativ změn v území, s ohledem na jejich budoucí význam, ohrožení, rozvoj, útlum, preference, rizika apod.

(2) Součástí politiky územního rozvoje je i vyhodnocení vlivu jejího uplatňování na podmínky udržitelného rozvoje, včetně vyhodnocení vlivu na životní prostředí podle zvláštních právních předpisů.^{16) 17)}

16) Čl. 5 odst. 1, příloha 1 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES.

17) § 14 zákona č. 244/1992 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Pořízení politiky územního rozvoje

(1) Ministerstvo pořídí návrh politiky územního rozvoje na základě projednání s ministerstvy, s dalšími ústředními správními úřady a s kraji. Ministerstvo životního prostředí stanoví své požadavky na vyhodnocení vlivu uplatňování politiky územního rozvoje na podmínky udržitelného rozvoje.

(2) Návrh politiky územního rozvoje pořizuje Ministerstvo zejména na základě

- a) územně plánovacích podkladů,
- b) dokumentů určených k podpoře regionálního rozvoje,¹⁸⁾
- c) podkladů a dokumentů veřejné správy, které mají vliv na využívání území státu (např. resortní politiky, strategie, koncepce, plány, programy, generely),
- d) zprávy o stavu životního prostředí, zpracované Ministerstvem životního prostředí.¹⁹⁾

(3) Ministerstvo zašle návrh politiky územního rozvoje spolu s vyhodnocením vlivu jejího uplatňování na podmínky udržitelného rozvoje, jehož součástí je i vyhodnocení jejího vlivu na životní prostředí ministerstvům, dalším 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 informaci o zpracování návrhu politiky územního rozvoje a o tom, kde a kdy je možné se s ní seznámit a stanoví lhůtu pro podání připomínek veřejnosti, která nesmí být kratší než 90 dnů. Připomínky veřejnosti se podávají prostřednictvím krajských úřadů nebo přímo Ministerstvu.²⁰⁾

(5) Ministerstvo ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí informuje o návrhu politiky územního rozvoje sousední státy v případě jejího vlivu na území těchto států a informuje o tom Ministerstvo životního prostředí. Postup přeshraničního posouzení se řídí zvláštním právním předpisem.¹⁷⁾

(6) Ministerstvo vyhodnotí stanoviska, projedná je s těmi orgány veřejné správy, které je podaly, posoudí podané připomínky a zpracuje návrh na vypořádání stanovisek a připomínek a na jejich zapracování do politiky územního rozvoje. Tento návrh předloží k projednání Radě vlády pro udržitelný rozvoj.

Schválení politiky územního rozvoje

(1) Ke schválení politiky územního rozvoje se vládě předkládá návrh politiky územního rozvoje upravený na základě jeho projednání v Radě vlády pro udržitelný rozvoj (§ 41 odst. 6). Spolu s návrhem politiky územního rozvoje se předkládají

- a) doklady o projednání návrhu politiky územního rozvoje,
- b) výsledky vyhodnocení vlivu politiky na podmínky udržitelného rozvoje, včetně vyhodnocení vlivu na životní prostředí,¹⁷⁾
- c) vyhodnocení připomínek veřejnosti,
- d) stanovisko Ministerstva životního prostředí z hlediska vyhodnocení vlivu politiky územního rozvoje na životní prostředí,

18) Zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění pozdějších předpisů.

19) Zákon č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění zákona č. 132/2000 Sb.

20) Čl. 6 odst. 2 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí.

21) Čl. 9 odst. 1 písm. b) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES.

22) Čl. 9 odst. 1 písm. c), čl. 10 odst. 2 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES.

e) stanovisko Rady vlády pro udržitelný rozvoj obsahující vyhodnocení vlivu uplatňování politiky územního rozvoje na podmínky udržitelného rozvoje a zahrnující sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko Ministerstva životního prostředí a připomínky veřejnosti k vlivu politiky na životní prostředí.²¹⁾

(2) Politika územního rozvoje schválená vládou se publikuje ve Věstníku vlády pro orgány krajů a orgány obcí.

Aktualizace politiky územního rozvoje

(1) Ministerstvo předloží vládě nejpozději do dvou let po schválení politiky územního rozvoje zprávu o jejím uplatňování. Návrh zprávy musí být před předložením vládě projednán v Radě vlády pro udržitelný rozvoj.

(2) Zpráva o uplatňování politiky územního rozvoje obsahuje zejména

- a) vyhodnocení plnění úkolů politiky územního rozvoje,
- b) vyhodnocení uplatňování politiky územního rozvoje a jejího vlivu na podmínky udržitelného rozvoje s uvedením zda nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na životní prostředí,²²⁾ spolu s případnými návrhy pro jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci,
- c) posouzení vlivu zásad územního rozvoje jednotlivých krajů, podkladů a dokumentů veřejné správy s celostátním zaměřením (např. resortní politiky, strategie, koncepce, plány, programy, generely) 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) návrh opatření, která je nutno provést v územně plánovací činnosti krajů a obcí, v činnosti ministerstev a dalších ústředních správních úřadů.

(3) Při aktualizaci politiky územního rozvoje na základě schválené zprávy o jejím uplatňování se postupuje přiměřeně podle ustanovení § 41 až § 42.

Územně plánovací dokumentace

Zásady územního rozvoje

(1) Zásady územního rozvoje zpřesňují a rozvíjejí v souvislostech a podrobnosti území kraje úkoly územního plánování určené v politice územního rozvoje. Zásady územního rozvoje určují strategii pro rozvoj území kraje s ohledem na podmínky udržitelného rozvoje a stanoví požadavky hospodárné a obecně prospěšné organizace území.

(2) Zásady územního rozvoje koordinují tvorbu a uplatňování územních plánů jednotlivých obcí, regulačních plánů a koordinují nástroje veřejné správy určené k uplatňování veřejných zájmů v území podle zvláštních právních předpisů.

(3) Zásady územního rozvoje se pořizují pro celé území kraje.

§ 45

Zásady územního rozvoje pořizuje krajský úřad a schvaluje zastupitelstvo kraje.

§ 46

Obsah zásad územního rozvoje

(1) V zásadách územního rozvoje zastupitelstvo kraje

- a) stanoví priority udržitelného rozvoje a požadavky na organizaci území kraje,
- b) stanoví úkoly nadmístního významu pro územně plánovací činnost obcí a požadavky nadmístního významu na obsah územních plánů, případně na jejich změny,
- c) vymezí oblasti se zvýšenými požadavky na uplatnění některého z hledisek udržitelného rozvoje s cílem dosažení vyváženého vztahu podmínek hospodářských, sociálních a ochrany životního prostředí v rámci celého území kraje (dále jen „oblasti priorit udržitelného rozvoje“),
- d) vymezí plochy a koridory nadmístního významu se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit nadmístního významu nebo se zvýšenými požadavky na obnovu a znovuvyužití území,
- e) vymezí plochy a koridory nadmístního významu se zvýšenými požadavky na ochranu hodnot a se zvláštními podmínkami území (např. ochrana před jejich ohrožením povodněmi, geologickými riziky),
- f) určí nástroje územního plánování pro vymezené oblasti, plochy a koridory a pro území chráněná podle zákona o ochraně přírody a krajiny, kterými budou provedeny (územní studie) nebo stanoveny (regulační plán anebo územní rozhodnutí) podrobné podmínky pro provedení změn ve využití území nebo jeho ochrany,
- g) stanoví priority pro rozhodování a posuzování možných variant nebo alternativ změn ve využití vymezených oblastí, ploch a koridorů nadmístního významu, s ohledem na jejich budoucí význam, ohrožení, rozvoj, útlum, preference, rizika, obnovu, znovuvyužití apod.,
- h) zohlední požadavky civilní ochrany,²³⁾
- i) posoudí vlivy uplatňování zásad územního rozvoje na ochranu přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.²⁴⁾

(2) Pro vymezené oblasti priorit udržitelného rozvoje se dále určují

- a) úkoly pro dosažení udržitelného rozvoje,
- b) požadavky na územně plánovací činnost obcí,
- c) požadavky na zlepšení kvality životního prostředí,
- d) požadavky na úpravy, změny nebo vybudování veřejné infrastruktury nadmístního významu, nezbytné pro dosažení podmínek udržitelného rozvoje,
- e) požadavky na kompenzační opatření pro zajištění zákonem stanovené ochrany území v případech převažujících veřejných zájmů na změny v jeho využití.²⁵⁾

(3) Pro plochy a koridory nadmístního významu vymezené v zásadách územního rozvoje se dále určuje

- a) účel a základní podmínky využití ploch a koridorů,
- b) místa napojení ploch na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, omezení druhu a intenzity dopravy,
- c) požadavky na druh a rozsah pozemků veřejně prospěšných staveb a opatření ve veřejném zájmu a veřejných prostranství,²⁾
- d) požadavky na kvalitu životního prostředí podle zvláštních právních předpisů, zejména na ochranu ovzduší, vody, půdy, přírody a krajiny, horninového prostředí a na řešení rozporů při této ochraně,
- e) minimální rozsah plochy řešené regulačním plánem,
- f) návrh na pořízení regulačního plánu krajem a zadání obsahující podmínky pro jeho pořízení,
- g) minimální rozsah využití plochy (koridoru) k provedení směny pozemků,
- h) požadavky na úpravy, změny nebo vybudování veřejné infrastruktury, veřejně přístupných pozemků apod., podmiňující využití plochy nebo koridoru,
- i) rozsah územních rezerv.

(4) Řešení územních podmínek a požadavků pro plochy a koridory podle odstavce 3 se zpracovává samostatně a v přiměřeném měřítku.

§ 47

Součástí zásad územního rozvoje je i vyhodnocení vlivu jejich uplatňování na podmínky udržitelného rozvoje, včetně vyhodnocení vlivu na životní prostředí.^{16) 17)}

§ 48

Zadání zásad územního rozvoje

(1) Krajský úřad pořídí návrh zadání zásad územního rozvoje, který schvaluje zastupitelstvo kraje. Návrh zadání zásad územního rozvoje obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu zásad. S ohledem na požadavky vyhodnocení vlivu uplatňování zásad územního rozvoje na podmínky udržitelného rozvoje stanoví Ministerstvo životního prostředí požadavky na vyhodnocení z hlediska vlivů na životního prostředí.²⁶⁾

(2) Návrh zadání zásad územního rozvoje pořizuje krajský úřad zejména na základě

- a) politiky územního rozvoje,
- b) územně plánovacích podkladů,
- c) průzkumů a rozborů nezbytných pro doplnění územně plánovacích podkladů,
- d) zprávy o stavu životního prostředí,¹⁹⁾
- e) dokumentů určených k podpoře regionálního rozvoje,
- f) podkladů a dokumentů veřejné správy, které mají vliv na využívání území kraje (např. resortní politiky, programy, generyly).

(3) Krajský úřad zašle návrh zadání zásad vždy jednotlivě dotčeným obcím, dotčeným správním úřadům a sousedním krajům. Tyto orgány mohou uplatnit svá stanoviska do 30 dnů po obdržení návrhu zadání zásad. Ke stanoviskům podaným po této lhůtě se

23) Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

24) Čl. 6 odst. 3 Směrnice Rady 92/43/EHS, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.

25) Čl. 6 odst. 4 Směrnice Rady 92/43/EHS, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.

26) Čl. 5 odst. 4 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí.

nepřihlíží. S orgány, které uplatnily svá stanoviska ve stanovené lhůtě, musí být návrh zadání dohodnut.

(4) Krajský úřad zveřejní oznámení o pořizování zásad spolu s návrhem jejich zadání a stanoví lhůtu pro podání připomínek veřejnosti, která nesmí být kratší než 30 dnů. Připomínky veřejnosti se podávají prostřednictvím obecních úřadů nebo přímo krajskému úřadu.

(5) Rada vlády pro udržitelný rozvoj posoudí do 60 dnů po obdržení návrhu zadání zásad územního rozvoje z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s dalšími celostátními koncepcemi a mezinárodními závazky. Bez tohoto stanoviska nelze návrh zadání zásad územního rozvoje předložit ke schválení.

(6) Zadání zásad územního rozvoje schvaluje zastupitelstvo kraje.

(7) Zastupitelstvo kraje může z vlastního podnětu nebo z podnětu dotčeného správního úřadu v zadání uložit zpracování konceptu zásad územního rozvoje, obsahující variantní řešení. Koncept řešení se zpracovává tehdy, jestliže tento požadavek vyplynul z jednání s dotčenými správními úřady o návrhu zadání. V tomto případě se koncept zásad územního rozvoje projednává stejně jako jejich návrh. Na základě výsledku projednání konceptu zásad územního rozvoje a rozhodnutí o výběru invariantního řešení, obsahujícího zdůvodnění tohoto výběru s přihlédnutím k vyhodnocení vlivu variant na podmínky udržitelného rozvoje, zejména pak posouzení vlivu na životní prostředí,²¹⁾ schvaluje zastupitelstvo kraje pokyny pro zpracování návrhu zásad územního rozvoje.

§ 49

Návrh zásad územního rozvoje

(1) Na základě schváleného zadání nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu zásad územního rozvoje, krajský úřad pořídí návrh zásad územního rozvoje. Návrh na pořízení regulačního plánu krajem pro plochy a koridory nadmístního významu a podmínky pro pořízení tohoto regulačního plánu musí být dohodnut s dotčenými obcemi.

(2) Krajský úřad zveřejní návrh zásad územního rozvoje, vyrozumí dotčené správní úřady a sousední krajské úřady a stanoví lhůtu pro podání námitek obcí a připomínek veřejnosti, která nesmí být kratší než 60 dnů ode dne zveřejnění. Krajský úřad provede odborný výklad návrhu zásad pro obce, kraje, dotčené správní úřady a sousední krajské úřady do 30 dnů ode dne zveřejnění.

(3) Krajský úřad zveřejní návrh zásad územního rozvoje včetně vyhodnocení jejich vlivu na podmínky udržitelného rozvoje. Jeho součástí je vyhodnocení vlivu zásad územního rozvoje na životní prostředí.²⁷⁾

(4) Dotčené správní úřady a sousední krajské úřady mohou svá stanoviska uplatnit nejdéle do 30 dnů po konání odborného výkladu. S orgány, které uplatnily svá stanoviska ve lhůtě, musí být návrh zásad dohodnut. Připomínky veřejnosti se podávají prostřednictvím obecních úřadů nebo přímo krajskému úřadu. Krajský úřad vyhodnotí stanoviska dotčených správních úřadů, sousedních krajských úřadů, námítka obcí a připomínky veřejnosti a zpracuje podklady pro jednání komise kraje pro územní plánování.

(5) Komise kraje pro územní plánování (§ 9) posuzuje využití připomínek veřejnosti a projednává a dohoduje s dotčenými správními úřady jejich stanoviska a s obcemi řešení námitek. O námít-

kách obcí k návrhu, aby kraj pořídil regulační plán pro plochy nebo koridory nadmístního významu, musí být vždy dosaženo dohody.

(6) Nedojde-li k vyřešení rozporu ve stanoviscích sousedních krajů, řeší je Rada vlády pro udržitelný rozvoj.

(7) Vyhodnocení vlivu uplatňování zásad na podmínky udržitelného rozvoje, jehož součástí je i vyhodnocení jejich vlivu na životní prostředí, musí být projednáno v komisi kraje pro územní plánování za účasti zástupců Ministerstva životního prostředí,²⁸⁾ Ministerstva práce a sociálních věcí, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva zemědělství, Ministerstva dopravy a Ministerstva.

§ 50

(1) Návrh zásad územního rozvoje posuzuje před jejich schválením Rada vlády pro udržitelný rozvoj. Krajský úřad předloží Radě vlády pro udržitelný rozvoj pro zpracování jejího stanoviska

- a) projednaný a dohodnutý návrh zásad, včetně zprávy o stavu životního prostředí kraje,
- b) doklady o jeho projednání,
- c) protokoly komise kraje pro územní plánování, s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vypořádání připomínek veřejnosti,
- d) výsledky vyhodnocení vlivu uplatňování zásad na podmínky udržitelného rozvoje, včetně vyhodnocení jejich vlivu na životní prostředí, zahrnující sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko Ministerstva životního prostředí a připomínky veřejnosti k vlivu zásad na životní prostředí,²¹⁾
- e) stanovisko Ministerstva životního prostředí.

(2) Rada vlády pro udržitelný rozvoj posuzuje návrh zásad územního rozvoje z hlediska souladu jejich obsahu a postupu jejich projednání s tímto zákonem a s ostatními právními předpisy, zejména s ohledem na vypořádání námitek obcí. Z věcného hlediska posuzuje soulad zásad územního rozvoje s politikou územního rozvoje s ohledem na požadavky celostátní koordinace využívání území.

§ 51

(1) Rada vlády pro udržitelný rozvoj sdělí své stanovisko do 60 dnů ode dne předložení všech stanovených podkladů. Pokud nesdělí své stanovisko ve stanovené lhůtě platí, že s předloženým návrhem zásad souhlasí. V případě, že ve stanovisku uvede nedostatky, je možné zásady schválit až na základě jeho potvrzení, že tyto nedostatky byly krajem odstraněny.

(2) Ministerstvo ve spolupráci s Ministerstvem zahraničních věcí a Ministerstvem životního prostředí informuje o zpracování návrhu zásad územního rozvoje příslušná ministerstva sousedních států v případě vlivu zásad územního rozvoje na území těchto států. Ministerstvo v tomto případě může stanovené lhůty přiměřeně prodloužit.

§ 52

Schválení zásad územního rozvoje

(1) Ke schválení zásad územního rozvoje se zastupitelstvo kraje předkládá návrh zásad územního rozvoje. Spolu s návrhem zásad územního rozvoje se předkládají

27) Čl. 6 odst. 1 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí.

28) Čl. 6 odst. 3 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí.

- a) doklady o jejich projednání,
- b) protokoly komise kraje pro územní plánování, s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vypořádání připomínek veřejnosti,
- c) výsledky vyhodnocení vlivu zásad na udržitelný rozvoj, včetně vyhodnocení jejich vlivu na životní prostředí, na ochranu přírodních stanovišť volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin,²⁴⁾ zahrnující sdělení, jak byla zohledněna stanoviska Ministerstva životního prostředí a připomínky veřejnosti k vlivu zásad na životní prostředí,¹⁹⁾
- d) stanovisko Ministerstva životního prostředí,
- e) stanovisko Rady vlády pro udržitelný rozvoj,
- f) návrh usnesení zastupitelstva.

(2) Zastupitelstvo kraje schvaluje zásady územního rozvoje usnesením, které obsahuje

- a) výrok o schválení zásad územního rozvoje,
- b) rozhodnutí o námitkách.

(3) Zastupitelstvo kraje může schválit zásady územního rozvoje jen tehdy, jsou-li v souladu s politikou územního rozvoje, v souladu s výsledky projednání návrhu zásad územního rozvoje s dotčenými správními úřady, v souladu s požadavky na řešení nadmístních úkolů územního plánování zásadami územního rozvoje a nezasahují-li nad rámec stanovený zákonem do působnosti obcí.

(4) V případě, že zastupitelstvo kraje nesouhlasí s předloženým návrhem zásad územního rozvoje a s výsledky jejich projednání (např. s dohodami s dotčenými správními úřady) schválí pokyny pro přepracování návrhu zásad územního rozvoje a vrátí jej zpět pořizovateli k novému projednání podle tohoto zákona.

(5) Schválené zásady územního rozvoje opatří krajský úřad schvalovací doložkou.

(6) Schválené zásady územního rozvoje jsou opatřeny obecné povahy, které je v celém rozsahu závazné pro obce a pro dotčené správní úřady při jejich rozhodování a činnostech, které mají vliv na využívání území kraje. Zásady nabývají účinnosti dnem zveřejnění usnesení zastupitelstva kraje o jejich schválení a publikují se ve věstníku kraje.

§ 53

Aktualizace zásad územního rozvoje

(1) Krajský úřad předloží zastupitelstvu kraje nejpozději do dvou let po schválení zásad územního rozvoje zprávu o jejich uplatňování v uplynulém období. Návrh zprávy musí být nejméně 3 měsíce před jejich předložením zastupitelstvu kraje konzultován s obcemi kraje a s dotčenými správními úřady, upraven podle výsledků těchto konzultací a na základě projednání v komisi kraje pro územní plánování.

(2) Zpráva o uplatňování zásad územního rozvoje obsahuje zejména

- a) vyhodnocení plnění úkolů zásad územního rozvoje,
- b) vyhodnocení uplatňování zásad územního rozvoje a jejich vlivu na podmínky udržitelného rozvoje s uvedením, zda nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na životní prostředí,²²⁾ spolu s případnými návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci,
- c) posouzení vlivu územních plánů na uplatňování zásad územního rozvoje,
- d) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje a jejich zdůvodnění, popřípadě návrh a důvody pro pořízení nových zásad územního rozvoje,

- e) návrh opatření, která je nutno provést v územně plánovací činnosti obcí a v činnosti stavebních úřadů,
- f) náměty na aktualizaci politiky územního rozvoje.

(3) Při aktualizaci zásad územního rozvoje na základě schválené zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje se postupuje přiměřeně podle ustanovení § 48 až § 52 zákona.

(4) Krajský úřad zveřejní zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje schválenou zastupitelstvem kraje a zašle ji Ministerstvu.

Oddíl 2 Územní plán

§ 54

(1) Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje a uspořádání území obce, zejména změn jeho využití a ochrany jeho hodnot a vymezuje hranici zastavěného a nezastavěného území.

(2) Územní plán zpřesňuje pro území obce úkoly územního plánování stanovené v zásadách územního rozvoje kraje.

(3) Územní plán koordinuje uplatňování prováděcích nástrojů územního plánování, zejména regulačních plánů a územních rozhodnutí.

(4) Územní plán se pořizuje pro celé území obce, může být pořízen též pro vymezenou část území hlavního města Prahy a územně členěných statutárních měst.

§ 55

(1) Územní plán pořizuje úřad územního plánování nebo obecní úřad, který splňuje podmínky pro výkon činnosti pořizovatele (§ 6 odst. 4) a schvaluje jej zastupitelstvo obce.

(2) Na požádání obce, jejíž obecní úřad nespĺňuje podmínky pro výkon činnosti pořizovatele (§ 6 odst. 5), pořizuje územní plán úřad územního plánování a schvaluje jej zastupitelstvo obce, pro kterou byl pořízen.

§ 56

Obsah územního plánu

(1) V územním plánu zastupitelstvo obce

- a) stanoví koncepci rozvoje a ochrany hodnot území obce,
- b) vymezí plochy s rozlišnou funkcí a stanoví základní zásady pro plošnou a prostorovou regulaci jejich využití,
- c) stanoví koncepci veřejné infrastruktury,
- d) zohlední požadavky civilní ochrany,²³⁾
- e) vymezí zastavitelné plochy a plochy přestavby a stanoví základní podmínky pro provedení změn v jejich využití,
- f) vymezí zastavěné území a v jeho rámci vymezí plochy s rozdílným charakterem (např. s rozdílnou kvalitou životního prostředí a s rozdílnými architektonickými a urbanistickými hodnotami),
- g) určí, zda podrobné podmínky pro provedení změn v území budou stanoveny výhradně regulačním plánem,
- h) vymezí plochy veřejně prospěšných staveb, plochy veřejné infrastruktury, plochy opatření ve veřejném zájmu,
- i) vymezí plochy územních rezerv,
- j) vymezí chráněná území, pokud nejsou vyhlášována podle zvláštních právních předpisů,
- k) stanoví pořadí změn v území (etapizaci),
- l) vymezí plochy se specifickými hodnotami, požadavky a omezeními pro provádění změn v jejich využití (např. rizika pro

výstavbu z důvodů geologické skladby, architektonicko-urbanisticky významná poloha, územní systémy ekologické stability).

(2) Pro zastavitelné plochy a plochy přestavby se dále určuje

- a) funkce a intenzita jejich využití,
- b) místa napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, omezení druhu a intenzity dopravy,
- c) podlažnost a jiná základní omezení pro návrh zástavby,
- d) požadavky na druh a rozsah pozemků veřejně prospěšných staveb, veřejné infrastruktury a opatření ve veřejném zájmu,
- e) požadavky na kvalitu životního prostředí,
- f) požadavky na posouzení záměrů ve zjišťovacím řízení podle zvláštních právních předpisů,²⁹⁾
- g) podmínky pro zpracování regulačních plánů, zejména jejich etapy a minimální rozsah plochy řešené regulačním plánem,
- h) minimální rozsah využití zastavitelné plochy a podmínky pro provedení směny pozemků,
- i) podmínky pro úpravy, změny nebo vybudování veřejné infrastruktury podmiňující využití zastavitelné plochy.

(3) Zastavěné území [§ 3 písm. b)] zahrnuje pozemky uvnitř intravilánu a dále pozemky¹⁾ vně intravilánu, které s ním mají společnou hranici, a to

- a) zastavěné plochy,
- b) pozemky, které s pozemky uvedenými pod písmenem a) mají společnou hranici a podmiňují užívání stavby a tvoří se stavbou jednotný funkční celek,
- c) ostatní plochy, které s pozemky uvedenými v písmenu a) a b) sousedí, s výjimkou pozemních komunikací.

Zastavěné území tvoří také pozemky, které s intravilánem nemají společnou hranici, a to pozemky uvedené pod písmeny a) až c) a nezastavěné stavební pozemky [§ 2 odst. 1 písm. a)]. Při vymezování zastavěného území se posuzuje začlenění pozemků stavebních mezer, které jsou z více než poloviny svého obvodu obklopeny zastavěnými stavebními pozemky [§ 2 odst. 1 písm. b)] nebo nezastavěnými stavebními pozemky.

(4) Na území obce může být vymezeno jedno nebo více zastavěných území. Hranici jednoho zastavěného území tvoří uzavřená obalová čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic parcel nebo bodů na těchto hranicích.

(5) Pro nezastavěné území se stanoví využití ploch v souladu s charakterem tohoto území [§ 3 písm. d)] a s ustanovením § 107 odstavce 2.

§ 57

(1) Součástí územního plánu je vyhodnocení vlivu jeho uplatňování na podmínky udržitelného rozvoje, včetně vyhodnocení vlivu na životní prostředí,¹⁶⁾ stanoví-li tak krajský úřad ve zjišťovacím řízení podle zvláštního právního předpisu při projednávání zadání územního plánu. Vyhodnocení se zpracovává na základě Rozboru podmínek udržitelného rozvoje správního obvodu obce s rozšířenou působností.

(2) Součástí územního plánu je vyhodnocení racionálního využití zastavěného území a vymezených zastavitelných ploch. Další zastavitelné plochy lze vymezit pouze na základě průkazu nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy.

§ 58

(1) Podkladem pro pořízení územního plánu jsou územně plánovací podklady, průzkumy a rozborů území a jejich vyhodnocení.

(2) Pořízení územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce na základě

- a) vlastního podnětu,
- b) návrhu orgánu veřejné správy,
- c) žádosti občana obce nebo fyzické nebo právnické osoby, která má vlastnická nebo jiná práva k pozemku nebo stavbě na území obce.

§ 59

Žádost o pořízení územního plánu

(1) Žádost o pořízení územního plánu se podává u příslušné obce a obsahuje

- a) údaje umožňující identifikaci žadatele, včetně uvedení vlastnických nebo jiných práv k pozemku nebo stavbě na území obce,
- b) navrhované změny využití ploch na území obce,
- c) současné využití ploch dotčených návrhem žadatele,
- d) důvody pro pořízení územního plánu (jeho změn).

(2) Pořizovatel posoudí úplnost žádosti o pořízení územního plánu a v případě nedostatků vyzve žadatele, aby je v přiměřené lhůtě odstranil. Neodstraní-li žadatel nedostatky požadovaným způsobem a ve stanovené lhůtě, předloží pořizovatel zastupitelstvu obce návrh na zamítnutí žádosti.

(3) Splňuje-li žádost všechny stanovené náležitosti, pořizovatel ji posoudí s ohledem na územně plánovací podklady a předloží ji bezodkladně ke schválení zastupitelstvu obce.

(4) Při pořizování územního plánu na návrh podle § 58 odst. 1 písm. b) se postupuje přiměřeně podle odstavce 1 až 3.

§ 60

Zadání územního plánu

(1) Na základě usnesení zastupitelstva obce o pořízení územního plánu pořizovatel zpracuje návrh zadání územního plánu. Návrh zadání územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na pořízení návrhu územního plánu, případně vymezení řešeného území hlavního města Prahy nebo územně členěných statutárních měst.

(2) V návrhu zadání pořizovatel uvede, zda je nezbytné vyhodnotit vliv uplatňování územního plánu na podmínky udržitelného rozvoje, zejména s ohledem na požadavky vyhodnocení jeho vlivu na životní prostředí.²⁰⁾ Toto vyhodnocení se pro územní plán obce s rozšířenou působností provádí vždy.

(3) Návrh zadání územního plánu pořídí pořizovatel zejména na základě

- a) zásad územního rozvoje,
- b) územně plánovacích podkladů,
- c) průzkumů a rozborů nezbytných pro doplnění územně plánovacích podkladů,
- d) dokumentů určených k podpoře regionálního rozvoje,
- e) podkladů a dokumentů veřejné správy, které mají vliv na využívání území obce (např. politiky, programy resortů, programy, generyly obcí).

29) Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.

(4) Návrh zadání územního plánu musí být zveřejněn a vystaven u pořizovatele, u příslušné obce, popř. na dalších stanovných místech, po dobu 30 dnů k veřejnému nahlédnutí. Ve lhůtě pro vystavení návrhu zadání může každý uplatnit své připomínky.

(5) Pořizovatel zašle návrh zadání územního plánu vždy dotčeným správním úřadům, sousedním obcím a krajskému úřadu; v případě pořizování územního plánu podle § 55 odst. 2 zašle pořizovatel návrh zadání územního plánu obci, pro kterou územní plán pořizuje. Dotčené správní úřady a sousední obce mohou uplatnit svá stanoviska do 30 dnů po obdržení návrhu zadání územního plánu. Ke stanoviskům podaným po této lhůtě se nepřihlíží.

(6) Krajský úřad posoudí do 60 dnů po obdržení návrh zadání územního plánu z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, se zásadami územního rozvoje s ohledem na koordinaci nadmístních požadavků na využívání území kraje a z hlediska požadavků vyhodnocení vlivu uplatňování územního plánu na podmínky udržitelného rozvoje, včetně vyhodnocení vlivu na životní prostředí. Krajský úřad ve svém stanovisku uvede na základě výsledku zjišťovacího řízení, zda bude vyhodnocován vliv územního plánu na životní prostředí.

(7) Zadání územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce.

(8) Zastupitelstvo obce může z vlastního podnětu nebo z podnětu dotčeného správního úřadu v zadání uložit zpracování konceptu územního plánu obsahujícího variantní řešení. V tomto případě se koncept územního plánu projednává stejně jako jeho návrh. Na základě výsledku projednání konceptu územního plánu a rozhodnutí o výběru invariantního řešení, obsahujícího zdůvodnění tohoto výběru s přihlédnutím k vyhodnocení vlivu variant na podmínky udržitelného rozvoje, zejména pak vlivu na životní prostředí,²¹⁾ schvaluje zastupitelstvo obce pokyny pro zpracování návrhu územního plánu.

§ 61

Návrh územního plánu

(1) Na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu podle výsledků projednání konceptu pořizovatel pořídí návrh územního plánu.

(2) Návrh územního plánu se projednává na veřejném jednání. Oznámení o místě a době veřejného jednání pořizovatel zveřejní nejméně 30 dnů předem a zajistí, aby v této lhůtě byl návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele a v obci, pro kterou územní plán pořizuje. Pořizovatel vyzve dotčené správní úřady, sousední obce a krajský úřad o veřejném jednání ve stejné lhůtě jednotlivě. Dotčené správní úřady a sousední obce vyzve, aby uplatnily svá stanoviska nejpozději do 30 dnů ode dne veřejného jednání. K později podaným stanoviskům se nepřihlíží. Lhůta může být prodloužena nejdéle o 30 dnů vyžadují-li to zvláštní právní předpis²⁹⁾ nebo prokáže-li dotčený správní úřad závažné důvody.

(3) Vlastníci pozemků a staveb, jejichž práva jsou návrhem územního plánu dotčena, mohou podat své námitky do 30 dnů od konání veřejného jednání. Ve stejné lhůtě může uplatnit své připomínky veřejnost. K později podaným námitkám a připomínkám se nepřihlíží.

(4) Komise pro územní plánování obce projedná námitky vlastníků a zpracuje návrh rozhodnutí o nich, dohodne ve lhůtě uplatněná stanoviska dotčených správních úřadů, vyhodnotí připomínky veřejnosti a zpracuje návrh na jejich vypořádání.

(5) Vyhodnocení vlivu uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj, včetně posouzení jeho vlivu na životní prostředí,²⁰⁾ projedná Rada obcí pro udržitelný rozvoj (§ 10).

(6) Pořizovatel zpracuje zprávu o projednání územního plánu a zajistí případnou úpravu návrhu podle výsledků projednání. V případě potřeby pořizovatel projedná upravený návrh na opakovaném veřejném jednání a zajistí postup podle odstavce 5. Zpráva a upravený návrh územního plánu zveřejní po dobu 15 dnů a předloží je krajskému úřadu k posouzení.

§ 62

(1) Návrh územního plánu posuzuje před jeho schválením krajský úřad. Pořizovatel předloží krajskému úřadu ke zpracování jeho stanoviska zejména

- a) projednaný a dohodnutý návrh územního plánu,
- b) zprávu o projednání návrhu územního plánu, včetně dokladů,
- c) protokoly komise pro územní plánování, s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vypořádání připomínek veřejnosti,
- d) výsledky vyhodnocení vlivu uplatňování územního plánu na podmínky udržitelného rozvoje, včetně posouzení jeho vlivu na životní prostředí, zahrnující sdělení, jak byla zohledněna stanoviska dotčených správních úřadů a připomínky veřejnosti k vlivu územního plánu na životní prostředí,²¹⁾
- e) stanovisko Rady obcí pro udržitelný rozvoj,
- f) stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivu na životní prostředí.

(2) Krajský úřad posoudí návrh územního plánu z hledisek souladu jeho obsahu a postupu jeho projednávání s tímto zákonem a s ostatními právními předpisy, zejména s ohledem na vypořádání námitek. Z věcného hlediska posuzuje krajský úřad soulad územního plánu se zásadami územního rozvoje s ohledem na koordinaci nadmístních požadavků na využívání území kraje.

(3) Výsledek posouzení krajský úřad sdělí do 30 dnů ode dne předložení; pokud nesdělí své stanovisko ve stanovené lhůtě, platí, že s předloženým návrhem územního plánu souhlasí. V případě, že krajský úřad shledá ve stanovisku z uvedených hledisek nedostatky, lze územní plán schválit až na základě potvrzení krajského úřadu o jejich odstranění.

§ 63

Schválení územního plánu

(1) Ke schválení územního plánu se zastupitelstvu obce předkládá návrh územního plánu. Spolu s návrhem územního plánu se předkládají

- a) doklady o projednání návrhu územního plánu,
- b) protokoly komise pro územní plánování s návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vypořádání připomínek veřejnosti,
- c) výsledky vyhodnocení vlivu uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj, včetně vyhodnocení jeho vlivu na životní prostředí, zahrnující sdělení, jak bylo zohledněno stanovisko příslušného úřadu a připomínky veřejnosti k vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí,²¹⁾
- d) stanovisko příslušného úřadu k vyhodnocení vlivu územního plánu na životní prostředí,
- e) stanovisko Rady obcí pro udržitelný rozvoj,
- f) stanovisko krajského úřadu podle § 62 odst. 2 zákona.

(2) Zastupitelstvo obce schvaluje územní plán usnesením, které obsahuje

- a) výrok o schválení územního plánu,
- b) rozhodnutí o námitkách.

(3) Zastupitelstvo obce může schválit územní plán jen tehdy, je-li v souladu se zásadami územního rozvoje a v souladu s výsledky projednání návrhu územního plánu s dotčenými správními úřady.

(4) V případě, že zastupitelstvo obce nesouhlasí s předloženým návrhem územního plánu a s výsledky jeho projednání (např. s dohodami s dotčenými správními úřady) schválí pokyny pro přepracování návrhu územního plánu a vrátí jej zpět pořizovateli k novému projednání podle tohoto zákona.

(5) Schválený územní plán opatří pořizovatel schvalovací doložkou.

§ 64

Vlastníkům, kteří uplatnili námítky ve stanovené lhůtě, oznámí pořizovatel do 30 dnů po schválení územního plánu, že námítkám bylo vyhověno nebo oznámí důvody, pro které jim vyhověno nebylo.

§ 65

Schválený územní plán je opatřením obecné povahy, které je v celém rozsahu závazné pro orgány veřejné správy při jejich rozhodování a činnostech, které mají vliv na využívání území obce. Územní plán nabývá účinnosti dnem zveřejnění usnesení zastupitelstva obce o jeho schválení.

§ 66

V případě, že na základě dohody s dotčenými obcemi obsahují zásady územního rozvoje návrh na pořízení regulačního plánu krajem pro plochy a koridory nadmístního významu, nelze rozhodovat podle územních plánů v plochách, pro které jsou určeny podmínky pro pořízení tohoto regulačního plánu.

§ 67

(1) Zpracování územního plánu a jeho změny hradí obec, která rozhodla o pořízení. Pokud zpracování územního plánu nebo jeho změny je vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele [§ 58 odst. 2 písm. b)] nebo žadatele [§ 58 odst. 2 písm. c)], může obec podmínit pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování územního plánu nebo jeho změny navrhovatelem nebo žadatelem.

(2) Pokud pořízení územního plánu nebo jeho změny vyplývá ze zásad územního rozvoje [§ 46 odst. 1 písm. b) a odst. 3 písm. f)], hradí takto vyvolané náklady kraj.

(3) Náklady spojené s projednáním územního plánu hradí pořizovatel. V případě pořizování územního plánu podle § 55 odst. 2 uhradí náklady na vyhotovení, doručování a zveřejňování písemností obec, pro kterou je územní plán pořizován, pokud se obce nedohodnou jinak.

§ 68

Vyhodnocování územního plánu a jeho změny

(1) Pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 2 let po schválení územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Návrh zprávy musí být před předložením zastupitelstvu obce konzultován s dotčenými správními úřady, upraven podle výsledků těchto konzultací.

- (2) Zpráva o uplatňování územního plánu obsahuje zejména
- a) plnění úkolů územního plánu,
 - b) vyhodnocení uplatňování územního plánu a jeho vlivu na podmínky udržitelného rozvoje s uvedením, zda nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady na životní prostředí,^{18) 22)} spolu s případnými návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci a kompenzaci,
 - c) návrhy na změny, které je v územním plánu nutné provést, a jejich zdůvodnění, případně návrh na pořízení nového územního plánu,
 - d) náměty na aktualizaci zásad územního rozvoje.

(3) Při pořizování, schvalování změn územního plánu se postupuje obdobně podle ustanovení § 55 až § 67 zákona.

(4) Pořizovatel zašle zprávu o uplatňování územního plánu schválenou zastupitelstvem obce krajskému úřadu.

§ 69

Při pořizování územního plánu pro část území hlavního města Prahy a část území územně členěných statutárních měst se návrh zadání územního plánu, návrh územního plánu, případně jeho koncept projednává s dotčenými městskými částmi nebo obvody.

§ 70

Opatření proti průtahům při pořizování územního plánu

Je-li při zpracování a projednávání návrhu zadání, popř. konceptu nebo návrhu územního plánu překročena lhůta jednoho roku od předchozího rozhodnutí zastupitelstva obce, je pořizovatel povinen bez zbytečného odkladu předložit zastupitelstvu příslušné obce návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování územního plánu.

§ 71

Samostatné vymezení zastavěného území

(1) Pokud není účelné pořízení územního plánu, může zastupitelstvo obce schválit členění území obce na zastavěné [§ 3 písm. b)] a nezastavěné [§ 3 písm. d)] usnesením zastupitelstva obce o vymezení zastavěného území.

(2) Návrh na vymezení zastavěného území pořizuje z podnětu obce úřad územního plánování.

(3) Návrh na vymezení zastavěného území se projednává na veřejném jednání (§ 27) v obci. Místo a dobu konání veřejného jednání zveřejní úřad územního plánování nejméně 30 dnů předem a zajistí, aby byl v této lhůtě návrh vystaven k veřejnému nahlédnutí. Úřad územního plánování vyrozumí o veřejném jednání ve stejné lhůtě jednotlivě dotčené správní úřady. Při zveřejňování písemností a při veřejném jednání se postupuje obdobně podle § 18 a § 20.

(4) Námítky proti návrhu vymezení zastavěného území mohou podat vlastníci těch pozemků, které jsou děleny spojnicí lomových bodů stávajících hranic případně jiných bodů na těchto hranicích, a to nejpozději do 30 dnů ode dne konání veřejného jednání. Ve stejné lhůtě mohou podat svá stanoviska dotčené správní úřady a veřejnost své připomínky. K později podaným námítkám, stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží.

(5) Komise pro územní plánování obce projedná a odsouhlasí návrh na vymezení zastavěného území s dotčenými správními úřady hájícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů,⁴⁾ zejména na úseku ochrany přírody a krajiny, ochrany zemědělské-

ho půdního fondu, ochrany vody a ochrany lesa a s příslušným katastrálním úřadem, za účasti vlastníků dotčených pozemků podle odstavce 4, kteří podali námitky, posoudí připomínky veřejnosti a navrhne rozhodnutí o námitkách a navrhne vypořádání připomínek veřejnosti.

§ 72

(1) Na základě výsledků projednání návrhu vymezení zastavěného území zpracuje úřad územního plánování zprávu o projednání a předloží ji ke stanovisku krajskému úřadu.

(2) Krajský úřad návrh vymezení zastavěného území posoudí z hlediska dodržení požadavků zákona na vymezení zastavěného území, dohody dotčených správních úřadů a posoudí návrh rozhodnutí o námitkách vlastníků dotčených pozemků a návrh vypořádání připomínek veřejnosti.

(3) Krajský úřad vydá stanovisko k návrhu vymezení zastavěného území do 30 dnů ode dne předložení. Zjistí-li krajský úřad nedostatky, stanoví závazné podmínky pro jejich odstranění. Vymezení zastavěného území lze schválit až na základě potvrzení krajského úřadu o odstranění zjištěných nedostatků.

§ 73

Schválení zastavěného území

(1) Úřad územního plánování předkládá zastupitelstvu obce ke schválení návrh vymezení zastavěného území, který obsahuje zejména

- a) výkres na podkladě katastrální mapy, obsahující hranice mezi nezastavitelným územím a zastavěným územím a vymezení nezastavitelných pozemků s doložkou o dohodě dotčených správních úřadů,
- b) protokol komise pro územní plánování obce s návrhem na rozhodnutí o námitkách a s návrhem na vypořádání připomínek veřejnosti,
- c) stanovisko krajského úřadu.

(2) Usnesení zastupitelstva obce o vymezení zastavěného území obsahuje

- a) schválení vymezení zastavěného území,
- b) rozhodnutí o námitkách vlastníků dotčených pozemků.

(3) Schválené vymezení zastavěného území je opatřením obecné povahy, které je v celém rozsahu závazné pro orgány veřejné správy při jejich rozhodování a činnostech, které mají vliv na využívání území obce. Vymezení zastavěného území nabývá účinnosti dnem zveřejnění usnesení zastupitelstva obce o jeho schválení.

(4) Vymezené zastavěné území lze změnit pouze schváleným územním plánem.

Oddíl 3 Regulační plán

§ 74

(1) Regulační plán je prováděcí nástroj územního plánování, kterým obec nebo kraj stanoví zejména podmínky pro provádění změn ve využití pozemků, podmínky pro prostorovou regulaci a podmínky ochrany hodnot území, jeho charakteru a kvality prostředí.

(2) Regulační plán se pořizuje pro zastavitelnou plochu nebo plochu přestavby na základě zadání schváleného v územním plánu

nebo v zásadách územního rozvoje pro plochy a koridory nadmístního významu. K zajištění ochrany nezastavěného území se regulační plán pořizuje v územích zvláště chráněných podle zvláštního právního předpisu,⁷⁾ pokud tak stanoví zásady územního rozvoje nebo územní plán na návrh příslušného orgánu veřejné správy. Nemá-li obec schválený územní plán, lze regulační plán pořídit rovněž pro zastavěné území a pro území chráněné podle zvláštního právního předpisu.³⁰⁾

§ 75

Příslušnost k pořizování a schválení regulačního plánu

(1) Regulační plán pořizuje úřad územního plánování (§ 6 odst. 1) nebo obecní úřad (§ 6 odst. 4), který splňuje podmínky pro výkon činnosti pořizovatele a v zákonem stanovených případech krajský úřad (§ 7 odst. 1).

(2) Regulační plán schvaluje zastupitelstvo obce nebo kraje.

§ 76

Obsah regulačního plánu

(1) V regulačním plánu zastupitelstvo obce nebo kraje s ohledem na charakter řešeného území

- a) vymezí pozemky s rozdílnými přípustnými a nepřipustnými podmínkami jejich využití,
- b) vymezí stavební pozemky a stanoví podmínky pro umístění staveb a jejich vzájemné plošné a prostorové uspořádání,
- c) stanoví podmínky pro provádění staveb,
- d) vymezí nezastavitelné pozemky,
- e) stanoví podmínky pro provádění opatření nestavební povahy,
- f) vymezí pozemky a stanoví podmínky pro provádění veřejně prospěšných staveb, veřejné infrastruktury a pro opatření ve veřejném zájmu,
- g) navrhne řešení požadavků civilní ochrany.

(2) Zastupitelstvo obce nebo kraje stanoví, které druhy územního rozhodnutí regulační plán nahrazuje (Alt. „mimo nezastavěné území“). Na základě regulačního plánu lze

- a) umísťovat stavby,
- b) povolovat takové změny staveb, které mají vliv na využití území,
- c) měnit využití území,
- d) dělit a scelovat pozemky,
- e) stanovit ochranná pásma a chránit důležité zájmy v území,
- f) navrhovat směny pozemků.

§ 77

(1) Regulační plán pro zastavěné území anebo jeho části (zóny) stanoví podmínky k ochraně charakteru a kvality prostředí a k ochraně urbanistických a architektonických hodnot vymezených zón. Regulační plán pro zastavěné území umožňuje provádět pouze takové změny staveb, změny využití staveb a pozemků, výjimečné dostavby na pozemcích ve stavebních mezích, které respektují charakter vymezených zón.

(2) Regulační plán pro plochy přestavby stanoví podmínky pro asanační zásahy, podmínky pro umísťování novostaveb, změn staveb, změn ve využití staveb, změn ve využití jednotlivých pozemků a podmínky dělení a scelování pozemků.

30) Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

(3) Regulační plán pro zastavitelné plochy určené územním plánem nebo v případech stanovených zásadami územního rozvoje vymezí nové stavební pozemky a stanoví podmínky pro umístování staveb a využití pozemků.

(4) Regulační plán pro nezastavěné území stanoví podmínky pro jeho ochranu a uspořádání, podmínky výjimečného umístění staveb pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody, podmínky technických opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, podmínky pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, které jsou nezbytné pro využívání tohoto území při zachování jeho charakteru a hodnot. Regulační plán pro nezastavěné území může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav podle zvláštního právního předpisu.³¹⁾

§ 78

Pořízení regulačního plánu

(1) Pořízení regulačního plánu schvaluje zastupitelstvo obce nebo kraje, příslušné ke schválení regulačního plánu

- a) na základě žádosti o pořízení regulačního plánu, kterou může podat každý, kdo doloží zákonem a prováděcími vyhláškami stanovené skutečnosti a doklady,
- b) na návrh orgánu veřejné správy,
- c) z vlastního podnětu.

(2) V případech, kdy není schváleno zadání regulačního plánu v příslušné územně plánovací dokumentaci se pořizuje regulační plán z vlastního podnětu zastupitelstva obce nebo na návrh příslušného orgánu veřejné správy. Při projednání a schválení zadání regulačního plánu se postupuje přiměřeně podle § 60.

§ 79

Žádost o pořízení regulačního plánu

(1) Žádost o pořízení regulačního plánu obsahuje

- a) údaje umožňující identifikaci žadatele, údaje o řešeném území, stavbách a zařízeních a o předmětu žádosti,
- b) seznam vlastníků pozemků a staveb v řešeném území a v území dotčeném vlivy realizace regulačního plánu podle údajů z katastru nemovitostí,
- c) údaje o souladu žádosti s územním plánem a se zásadami územního rozvoje,
- d) údaje o stanoviscích dotčených správních úřadů předepsaných zvláštními právními předpisy,
- e) údaj, zda regulační plán vyžaduje posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.²⁹⁾

(2) K žádosti připojí žadatel

- a) návrh regulačního plánu, obsahující návrh řešení a dokumentující současný stav řešeného území,
- b) dohodu o parcelaci a návrh na směnu pozemků, pokud není žadatel jediným vlastníkem všech pozemků a staveb v řešeném území,
- c) údaje o nárocích na veřejnou infrastrukturu a vyjádření jejich správců a provozovatelů,
- d) stanoviska dotčených správních úřadů předepsaná zvláštními zákony,
- e) návrh plánovací smlouvy,

f) dokumentaci posouzení vlivů realizace regulačního plánu na životní prostředí, bude-li se v rámci pořízení regulačního plánu provádět záměr, který toto posouzení vyžaduje.²⁹⁾

(3) Dohoda o parcelaci obsahuje

- a) údaje o vlastnicích dotčených pozemků a staveb v řešeném území podle katastru nemovitostí,
- b) podíl jednotlivých vlastníků stanovený podle hodnoty pozemků a staveb nebo podle výměry pozemků v řešeném území,
- c) podíl osoby účastnící se na realizaci záměru peněžitými nebo nepeněžitými vklady,
- d) závazek vlastníků ke snížení svého podílu postoupením plochy pozemků určených pro veřejnou infrastrukturu,
- e) souhlas vlastníků s dělením, scelováním nebo směnou pozemků, která umožní nové využití a uspořádání řešeného území při zachování podílu jejich vlastnictví na celkové rozloze řešeného území, upraveného způsobem uvedeným v písm. d),
- f) zmocnění žadatele k podání žádosti o pořízení regulačního plánu,
- g) dohoda o majetkového vyrovnání v případě, že vlastníci se neúčastní na realizaci záměru nebo nové využití území neumožní zachovat jejich podíl nemovitého majetku, tj. zejména souhlas se směnou pozemku za pozemek mimo řešené území nebo souhlas s prodejem pozemku žadateli,
- h) závazek osoby k vložení peněžitých nebo nepeněžitých vkladů pro realizaci záměru,
- i) úpravu vlastnických vztahů k nově vytvořeným stavebním pozemkům.

(4) Návrh plánovací smlouvy obsahuje

- a) údaje o dotčené veřejné infrastruktuře,
- b) navrhované změny stávající veřejné infrastruktury nebo nároky na vybudování nové veřejné infrastruktury,
- c) podíl žadatele na nezbytných změnách nebo budování nové veřejné infrastruktury,
- d) podíl orgánů veřejné správy na nezbytných změnách nebo budování nové veřejné infrastruktury,
- e) podíl třetích osob na nezbytných změnách nebo budování nové veřejné infrastruktury,
- f) závazek žadatele obsahující výši finančního příspěvku na dotčenou veřejnou infrastrukturu, popř. závazek na její vybudování,
- g) závazek žadatele využití veřejné infrastruktury v dohodnutém rozsahu,
- h) závazek žadatele provést nezbytná opatření na pozemku, zabraňující ohrožení veřejných zájmů v případě, že nedojde k realizaci navrhovaného záměru v dohodnutém rozsahu a čase,
- i) záruky žadatele k zajištění jeho závazku (např. složení peněžní částky, bankovní záruka, zástava),
- j) harmonogram realizace navrhovaných změn v území podle regulačního plánu v návaznosti na termíny změn stávající nebo budování nové veřejné infrastruktury,
- k) záruky orgánů veřejné správy k realizaci veřejné infrastruktury podle regulačního plánu nebo územního rozhodnutí.

(5) K návrhu plánovací smlouvy se dokládá

- a) dokumentace o změnách stávající nebo o nově budované veřejné infrastruktuře,
- b) odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury,

31) Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

- c) doklady o právech žadatele k existující veřejné infrastruktuře,
- d) doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých navrhuje realizovat novou infrastrukturu,
- e) dohody s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné dopravní a technické infrastruktury, popř. s vlastníky dotčených pozemků pro realizaci nové infrastruktury.

§ 80

(1) Pořizovatel posoudí úplnost žádosti o pořízení regulačního plánu a v případě nedostatku vyzve žadatele, aby je v přiměřené lhůtě odstranil. Neodstraní-li žadatel nedostatky ve stanovené lhůtě, předloží pořizovatel zastupitelstvu obce (kraje) návrh na zamítnutí žádosti o pořízení regulačního plánu. Splňuje-li žádost všechny stanovené náležitosti, předloží ji pořizovatel ke schválení zastupitelstvu obce (kraje).

(2) Součástí usnesení zastupitelstva obce (kraje) o pořízení regulačního plánu je stanovení podmínek pro jeho řešení a souhlas s podmínkami návrhu plánovací smlouvy.

§ 81

(1) Na základě usnesení o schválení pořízení regulačního plánu žadatel nebo navrhovatel upraví nebo doplní návrh regulačního plánu případně další připojené doklady (§ 77 odst. 2). Pořizovatel zveřejní oznámení o zahájení pořízení regulačního plánu nejméně 30 dnů před dnem veřejného jednání a zajistí po tuto dobu vystavení návrhu regulačního plánu k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele a v obci, případně v obcích, pro které regulační plán pořizuje.

(2) V oznámení o zahájení pořízení regulačního plánu musí být uvedeny podmínky pro nahlédnutí do návrhu regulačního plánu, místo a doba konání veřejného jednání. Pořizovatel vyrozumí jednotlivě žadatele, dotčenou obec, dotčené správní úřady a krajský úřad (u regulačního plánu pořizovaného krajem Ministerstvo).

(3) Stanoviska dotčených správních úřadů, námitky vlastníků dotčených pozemků a staveb a připomínky veřejnosti k návrhu regulačního plánu lze uplatnit nejpozději při veřejném jednání. K později podaným námitkám, stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. K námitkám, stanoviskům a vyjádřením veřejnosti, které mohly být uplatněny při projednávání územního plánu (zásad územního rozvoje) se nepřihlíží. Vyžaduje-li to zvláštní právní předpis nebo doloží-li dotčený správní úřad složitost případu, může uplatnit své stanovisko do 30 dnů po veřejném jednání.

(4) Dojde-li po veřejném jednání k doplnění návrhu regulačního plánu nebo stanovených podkladů, které nemohly být bez zavinění toho, v jehož prospěch svědčí, předloženy dříve, a může-li mít toto doplnění podstatný vliv na schválení regulačního plánu, koná se opakované veřejné jednání.

§ 82

Žadatel je povinen nejméně 30 dnů před dnem konání veřejného jednání označit dotčené území tabulí se základními informacemi na místě určeném pořizovatelem.

§ 83

(1) Pořizovatel vyhodnotí výsledky veřejného jednání o návrhu regulačního plánu a prověří, zda je návrh regulačního plánu v souladu zejména

- a) se schválenou územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady,

- b) s charakterem území, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území a s požadavky zvláštních právních předpisů,
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- e) s požadavky na ochranu veřejných zájmů (např. ochrana veřejného zdraví, životního prostředí, rizika pro výstavbu z důvodů geologické skladby).

(2) Komise pro územní plánování obce (kraje) projedná námitky vlastníků a navrhne rozhodnutí o námitkách, dohodne ve lhůtě uplatněná stanoviska dotčených správních úřadů a vyhodnotí připomínky veřejnosti.

§ 84

(1) Na základě výsledků projednání návrhu regulačního plánu a výsledků jednání komise pro územní plánování pořizovatel návrh regulačního plánu upraví nebo předá žadateli (navrhovateli) k úpravě, zpracuje zprávu o projednání regulačního plánu, kterou zveřejní po dobu 15 dnů a předloží ji s návrhem regulačního plánu krajskému úřadu (Ministerstvu) k posouzení.

(2) Návrh regulačního plánu posuzuje před jeho schválením krajský úřad nebo Ministerstvo (u regulačních plánů pořizovaných krajem). Pořizovatel předloží krajskému úřadu (Ministerstvu) ke zpracování jeho stanoviska zejména

- a) upravený návrh regulačního plánu,
- b) zprávu o projednání návrhu regulačního plánu,
- c) protokoly komise pro územní plánování,
- d) návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vypořádání námitek veřejnosti,
- e) návrh plánovací smlouvy.

(3) Krajský úřad (Ministerstvo) posuzuje návrh regulačního plánu z hlediska souladu jeho obsahu a postupu při jeho projednání se zákonem a ostatními právními předpisy a přezkoumává návrh rozhodnutí o námitkách. Z věcného hlediska posuzuje krajský úřad (Ministerstvo) soulad regulačního plánu s územním plánem (zásadami územního rozvoje). Výsledek posouzení krajský úřad (Ministerstvo) sdělí do 30 dnů ode dne předložení pořizovateli; ve stejné lhůtě sdělí výsledek přezkoumání návrhu rozhodnutí o námitkách těm, kteří tyto námitky podali.

(4) V případě, že krajský úřad (Ministerstvo) ve svém posouzení shledá v návrhu regulačního plánu nedostatky nebo změny návrh rozhodnutí o námitkách, lze regulační plán schválit teprve na základě potvrzení krajského úřadu (Ministerstva), že pořizovatel zjištěné nedostatky odstranil a návrh regulačního plánu upravil.

§ 85

(1) Regulační plán schvaluje zastupitelstvo obce (kraje) na základě návrhu předloženého pořizovatelem spolu se stanoviskem krajského úřadu (Ministerstva). Usnesení zastupitelstva obce (kraje) o schválení regulačního plánu obsahuje

- a) schválení regulačního plánu,
- b) rozhodnutí o námitkách,
- c) schválení plánovací smlouvy,
- d) stanovení doby platnosti regulačního plánu.

(2) Zastupitelstvo obce (kraje) může schválit regulační plán jen tehdy, jestliže je v souladu s územním plánem (se zásadami územního rozvoje), s výsledky projednání regulačního plánu zejména s dohodami s dotčenými správními úřady. Nesouhlasí-li zastupitel-

stvo obce (kraje) s předloženým návrhem regulačního plánu, schválně pokyny pro jeho úpravu a vrátí jej pořizovateli k novému projednání.

(3) Schválený regulační plán je opatřením obecné povahy a je závazný pro další rozhodování orgánů veřejné správy v dotčeném území. Regulační plán nabývá účinnosti dnem zveřejnění usnesení zastupitelstva obce (kraje) o jeho schválení.

§ 86

Pořizování regulačního plánu na návrh orgánu veřejné správy

(1) Obec nebo příslušný orgán veřejné správy připraví návrh a podklady pro rozhodnutí o pořízení regulačního plánu v rozsahu žádosti podle § 79 zákona. Dohoda o parcelaci a návrh plánovací smlouvy se nepřikládají.

(2) Při pořizování regulačního plánu na návrh orgánu veřejné správy se postupuje přiměřeně podle § 78 až § 85 zákona.

§ 87

Změna regulačního plánu

Schválený regulační plán lze s ohledem na způsob jeho pořízení měnit na základě žádosti [§ 58 odst. 2 písm. c)], na návrh orgánu veřejné správy [§ 58 odst. 2 písm. b)] nebo z vlastního podnětu obce (kraje) [§ 58 odst. 2 písm. a)]. Při pořizování a schvalování změny regulačního plánu se postupuje přiměřeně podle ustanovení § 78 až § 85 zákona.

§ 88

Posouzení vlivu regulačního plánu na životní prostředí

VARIANTA I

(1) Vyžaduje-li záměr obsažený v návrhu regulačního plánu posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu,²⁹⁾ je žadatel povinen zajistit toto posouzení před podáním žádosti, nestanoví-li ve zjišťovacím řízení příslušný úřad, že postup při posouzení vlivu na životní prostředí lze sloučit s pořizováním regulačního plánu.

(2) V případě sloučení postupu při posouzení vlivu regulačního plánu na životní prostředí s pořizováním regulačního plánu žadatel zajistí zpracování dokumentace o vlivech záměru na životní prostředí, kterou připojí k žádosti o pořízení regulačního plánu.

(3) Pořizovatel dokumentaci o vlivech záměru na životní prostředí zveřejní a stanoví lhůtu pro zajištění posudku k dokumentaci o vlivech záměru na životní prostředí osobou k tomu oprávněnou podle zvláštního právního předpisu.²⁹⁾ Zpracovaný posudek pořizovatel zveřejní a současně zašle k vyjádření dotčeným správním úřadům.

(4) Dokumentace o vlivech záměru na životní prostředí, zpracovaný posudek a vyjádření dotčených správních úřadů a veřejnosti musí být projednány na veřejném jednání konaném podle § 81 zákona.

(5) Příslušný úřad vydá své stanovisko posouzení vlivu záměru na životní prostředí v rámci projednání regulačního plánu jako podklad pro jeho schválení.

VARIANTA II

(1) Vyžaduje-li záměr, uvedený v příloze č. 1, kategorii II, sloupce B zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, obsažený v návrhu regulačního plánu, posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu,²⁹⁾ je žadatel povinen zajistit toto posouzení před podáním žádosti.

(2) Je-li pořizovatelem regulačního plánu krajský úřad, může ve zjišťovacím řízení úřad příslušný podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí stanovit, že lze posouzení vlivů na životní prostředí sloučit s pořízením a projednáním regulačního plánu. Lhůty pro jednotlivé fáze posouzení musí být v souladu se zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí.

(3) V případě sloučení postupu při posouzení vlivu regulačního plánu na životní prostředí s projednáním regulačního plánu, žadatel zajistí zpracování dokumentace o vlivech záměru na životní prostředí, které připojí k žádosti o pořízení regulačního plánu.

(4) Příslušný úřad vydá své stanovisko o posouzení vlivu záměru na životní prostředí v průběhu projednání regulačního plánu jako podklad pro jeho schválení. Při tom musí být dodrženy lhůty podle zvláštního právního předpisu.²⁹⁾

§ 89

Sloučený regulační plán a územní plán

V odůvodněných případech je možno z podnětu zastupitelstva obce pořídit regulační plán společně s územním plánem (sloučený územní plán). V územním plánu musí být v takovém případě samostatně vyznačeno území, pro které územní plán plní funkci regulačního plánu. V tomto území musí sloučený plán splňovat požadavky na obsah a postup při projednání a schválení pro územní plán i regulační plán. Změny sloučeného plánu je možné pořizovat samostatně, nevylučuje-li to povaha věci.

§ 90

Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu

(1) Náklady na zpracování regulačního plánu projektantem hradí žadatel nebo navrhovatel, v případě pořizování regulačního plánu z podnětu obce (kraje) hradí náklady obec (kraj).

(2) Ostatní náklady spojené s pořízením regulačního plánu hradí pořizovatel. Při podání žádosti o pořízení regulačního plánu se platí správní poplatek.³²⁾ U regulačního plánu pořizovaného na návrh hradí navrhovatel náklady na vyhotovení, doručování a zveřejňování písemností, nedohodnou-li se pořizovatel a navrhovatel jinak.

Díl 4

Územní rozhodnutí

§ 91

Umísťovat stavby a jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.

32) Zákon č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

(1) Územním rozhodnutím je

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

(2) Územní rozhodnutí vydává stavební úřad na základě územního řízení nebo zjednodušeného územního řízení. Územní rozhodnutí lze nahradit územním souhlasem (§ 113).

(1) Územní souhlas postačí v zastavěných územích, pokud je oznámený záměr v souladu s veřejnými zájmy, zejména s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Územní rozhodnutí nelze nahradit územním souhlasem, pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu.²⁹⁾

(2) Územní rozhodnutí se nevzdává v území, pro které je schválen regulační plán, a to v rozsahu, v jakém schválený regulační plán nahrazuje příslušná územní rozhodnutí (§ 76 odst. 2). V území se schváleným regulačním plánem lze územní rozhodnutí nahradit územním souhlasem za podmínky podle odstavce 1.

Rozhodnutí o umístění stavby

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

(2) Rozhodnutí o umístění stavby obsahuje

- a) údaje umožňující identifikaci žadatele, navrhované stavby, pozemku, na němž se umístění stavby navrhuje a o účastnících řízení,
- b) vymezení stavebního pozemku a podmínky umístění stavby na pozemku, zejména její vzdálenosti od hranic pozemku a od sousedních staveb, půdorysnou velikost, výšku, tvar stavby, podmínky pro zachování architektonických a urbanistických hodnot v území,
- c) podmínky, kterými se zabezpečí soulad s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, ochrana veřejných zájmů, zejména ochrana zdraví a životního prostředí, požární ochrana, soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území a ochrana práv a oprávněných zájmů fyzických a právnických osob,
- d) podmínky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace,
- e) podmínky napojení na veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu,
- f) podmínky vyplývající ze stanovisek a požadavků dotčených správních úřadů,
- g) rozhodnutí o námitkách účastníků řízení a vyhodnocení připomínek veřejností,
- h) dobu platnosti rozhodnutí.

(3) Rozhodnutí o umístění stavby lze nahradit územním souhlasem v případech ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení (§ 129). V těchto případech se územní souhlas slučuje se souhlasem k ohlášené stavbě a při jeho vydání se postupuje podle ustanovení § 130 až § 132.

(4) Rozhodnutí o umístění stavby, její změny a zařízení, které nevyžadují povolení stavebního úřadu (§ 128) může být za podmínky uvedených v § 91 nahrazeno územním souhlasem pro

- a) budovy, a to
 1. přípojky elektrické energie, plynu, tepla, vody, kanalizace a přípojky na telekomunikační vedení v délce do 15 m,
 2. stavby do 25 m² zastavěné plochy a 4,5 m výšky, které neobsahují obytné místnosti, hygienická zařízení ani vytápění a neslouží k užívání zvířaty,
 3. stavby pro zemědělství s výjimkou staveb pro chovatelství a pro plnění funkcí lesa do 70 m² zastavěné plochy s výškou do 5 m bez podsklepení,
 4. stavby pro chovatelství o zastavěné ploše do 16 m² a do 4 m výšky, zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky,
 5. přístřešky, které slouží veřejné dopravě a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a 4 m výšky nemající obytné prostory,
- b) inženýrské sítě a zařízení pro zajištění vody, odkanalizování, rozvod energií, topení a větrání, a to
 1. nadzemní a podzemní vedení telekomunikačních sítí, včetně jejich opěrných a vytyčovacích bodů, a telefonní budky,
 2. stavby a zařízení elektrizační soustavy a pro telekomunikace do 20 m² zastavěné plochy a 4 m výšky,
 3. topné agregáty, tepelná čerpadla a sluneční zařízení na střechách a na pláštích budov, přípojky vodovodní, kanalizační, telekomunikační a energetické v délce nad 15 m,
- c) stožáry, antény a jiná zařízení, a to
 1. antény včetně nosných konstrukcí do výše 10 m,
 2. sířeny včetně podpěrných konstrukcí a souvisejících zařízení do celkové výše 1 m,
 3. informační a reklamní zařízení do 10 m výšky, s reklamní plochou do 20 m², jejichž doba trvání je nejvýše tři měsíce,
 4. větrné elektrárny do 10 m výšky,
- d) zásobníky, nádrže na vodu, opěrné zdi, oplocení, a to
 1. zásobníky na zkapalněné uhlovodíkové plyny do objemu 5 m³,
 2. zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m³ a výšky 3 m,
 3. zásobníky na kvašené krmivo do výšky 10 m mající atest, ostatní zásobníky pro uskladnění zemědělských produktů do výšky 3 m,
 4. nádrže na vodu do 100 m³ obsahu ve vzdálenosti minimálně 50 m od budov s obytnými nebo obytnými místnostmi,
 5. oplocení pozemku,
 6. opěrné zdi od výšky 1 m, které nehraničí s veřejnými komunikacemi a s veřejnými prostranstvími,
- e) ostatní stavby a zařízení
 1. stavby mostních vah,
 2. přenosné stavby, zařízení a konstrukce, pokud jejich doba umístění na pozemku přesahuje 30 dnů a není delší než 3 roky.

(5) Rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují

- a) stavby umístované v uzavřených prostorech existujících staveb, pokud se nemění vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání a pokud mají doplňkovou funkci k těmto stavbám

- a nenaruší veřejné zájmy a které nevyžadují posouzení záměru vlivu na životní prostředí,
- b) informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m²,
- c) stožáry pro vlajky,
- d) signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely,
- e) bleskosvody a související zařízení,
- f) informační značky a oznámení na veřejných pozemních komunikacích,
- g) opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejnými komunikacemi a s veřejnou infrastrukturou,
- h) propustky na neveřejných účelových komunikacích,
- i) přenosné stavby, zařízení a konstrukce, jejichž doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů,
- j) signální a monitorovací zařízení umístovaná na stávajících stavbách,
- k) důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů,
- l) cirkusové stany a scénické stavby pro film a televizi,
- m) konstrukce vinic a chmelnice.

§ 95

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 obsahuje
 - a) údaje umožňující identifikaci žadatele, dotčených pozemků a staveb a účastníků řízení,
 - b) určení nového využití území,
 - c) podmínky nového využití území, kterými se stanoví, jak má být území upraveno, jeho odvodnění a napojení na komunikace a sítě technického vybavení, ochrana veřejných zájmů, zejména zdraví a životního prostředí,
 - d) podmínky, kterými se zabezpečí soulad s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, ochrana veřejných zájmů a ochrana práv a oprávněných zájmů fyzických a právnických osob,
 - e) podmínky ochrany architektonických a urbanistických hodnot území a ochrany nezastavěného území,
 - f) způsob úpravy území po ukončení využití území a lhůty pro provedení úprav,
 - g) podmínky vyplývající ze stanovisek a požadavků dotčených správních úřadů,
 - h) rozhodnutí o námitkách účastníků řízení a vyhodnocení připomínek veřejnosti,
 - i) dobu platnosti rozhodnutí.
- (3) Rozhodnutí o změně využití území vyžadují
 - a) terénní úpravy jimiž se podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry,
 - b) těžební práce na povrchu (např. lomy, pískovny, štěrkovny),
 - c) stanovení dobývacího prostoru,
 - d) skládky, skladovací, manipulační, prodejní a odstavné plochy, tržiště,
 - e) hřiště a sportoviště,
 - f) hřbitovy,
 - g) změn druhu pozemku, přesahující výměru 300 m², zejména zřizování, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím,
 - h) úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody.

- (4) Územní rozhodnutí o změně využití území může být nahrazeno územním souhlasem u terénních úprav malého rozsahu, jde-li o
 - a) úpravy terénu, násypy a výkopy do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m² a nehraničí s veřejnými komunikacemi a veřejnými prostranstvími,
 - b) skladové, výstavní a manipulační plochy do 200 m² mimo vrakoviště a skládek odpadu.

§ 96

Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území

- (1) Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území (dále jen "rozhodnutí o změně stavby") stanoví podmínky pro požadovanou změnu stavby a její nové využití nebo podmínky upravující účinky na území nebo životní prostředí a nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- (2) Rozhodnutí o změně stavby obsahuje zejména
 - a) údaje umožňující identifikaci žadatele, stavby, pozemku, na němž je umístěna a údaje o účastnících řízení,
 - b) vymezení změn stavby a jejího vlivu na využití území,
 - c) podmínky, kterými se zabezpečí soulad s územně plánovací dokumentací, se záměry a cíli územního plánování, ochrana veřejných zájmů, zejména ochrana zdraví a životního prostředí, soulad všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území a ochrana práv a oprávněných zájmů fyzických a právnických osob,
 - d) podmínky pro požadovanou změnu stavby a změněný způsob jejího využití včetně podmínek zabezpečujících architektonické a urbanistické hodnoty v území,
 - e) podmínky vyplývající ze stanovisek a požadavků dotčených správních úřadů,
 - f) rozhodnutí o námitkách účastníků řízení a vyhodnocení připomínek veřejnosti,
 - g) dobu platnosti rozhodnutí.
- (3) Rozhodnutí o změně stavby vyžadují
 - a) nástavby,
 - b) přístavby,
 - c) změny ve způsobu užívání stavby, které podstatně mění nároky stavby na okolí zejména na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vlivy na životní prostředí.
- (4) Rozhodnutí o změně stavby nevyžadují
 - a) stavební úpravy,
 - b) změny ve způsobu užívání stavby, které nemění nároky stavby na okolí zejména na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vlivy na životní prostředí,
 - c) udržovací práce.
- (5) Rozhodnutí o změně stavby může být nahrazeno územním souhlasem u změn staveb, které splňují podmínky podle § 93 zákona.

§ 97

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 obsahuje zejména
 - a) údaje umožňující identifikaci žadatele, předmětných pozemků a účastníků řízení,

- b) podmínky pro rozdělení nebo scelení pozemků a pro zajištění přístupu ke všem pozemkům z veřejné pozemní komunikace,
- c) podmínky ochrany architektonických a urbanistických hodnot území a ochrany nezastavěného území,
- d) rozhodnutí o námitkách účastníků řízení a vyhodnocení připomínek veřejnosti,
- e) podmínky vyplývající ze stanovisek a požadavků dotčených správních úřadů,
- f) dobu platnosti rozhodnutí.

(3) Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků je možno vydat pouze na žádost podanou všemi vlastníky všech dotčených pozemků, které jsou předmětem rozhodnutí.

(4) Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků se nevydává, pokud podmínky pro dělení nebo scelení pozemků jsou dány jiným rozhodnutím nebo územním souhlasem stavebního úřadu nebo rozhodnutím o pozemkových úpravách pozemků podle zvláštního právního předpisu.³³⁾

§ 98

Rozhodnutí o ochranném pásmu

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

(2) Rozhodnutí o ochranném pásmu obsahuje zejména

- a) údaje umožňující identifikaci žadatele, chráněné stavby, zařízení či území,
- b) podmínky ochrany,
- c) podmínky vyplývající ze stanovisek a požadavků dotčených správních úřadů,
- d) rozhodnutí o námitkách účastníků řízení a vyhodnocení připomínek veřejnosti,
- e) dobu platnosti rozhodnutí.

(3) Rozhodnutí o ochranném pásmu se nevydává, jestliže podmínky ochrany jsou stanoveny na základě zvláštního právního předpisu.

Díl 5

Územní řízení

§ 99

Příslušnost k vydání územního rozhodnutí

(1) K územnímu řízení a vydání územního rozhodnutí je příslušný stavební úřad.

(2) Krajský úřad si může vyhradit pravomoc k územnímu řízení a vydání územního rozhodnutí u jednotlivých staveb nebo opatření, podléhajících integrovanému povolení³⁴⁾ nebo v případech záměrů posuzovaných z hlediska vlivu na životní prostředí podle zvláštních právních předpisů.²⁹⁾

§ 100

Dotčené správní úřady

(1) Dotčené správní úřady [§ 2 odst. 10 písm. c)] mohou uplatňovat v územním řízení pouze taková stanoviska, která respektují stanoviska uplatněná při projednávání územně plánovací dokumentace.

(2) Obecní úřad, který není stavebním úřadem, má postavení dotčeného správního úřadu a uplatňuje veřejné zájmy v rozsahu schváleného územního plánu. V územním řízení má vždy postavení dotčeného správního úřadu příslušný úřad územního plánování, není-li příslušným stavebním úřadem.

§ 101

Účastníci územního řízení

(1) Účastníky územního řízení jsou

- a) žadatel,
- b) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být uskutečněn záměr, není-li sám žadatelem nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě,
- c) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním nebo sousedním pozemkům může být územním rozhodnutím dotčeno,
- d) osoby, o nichž to stanoví zvláštní zákon,
- e) obec.

(2) Za účastníka územního řízení podle odstavce 1 písm. c) je považován i nabyvatel stavby nebo pozemku anebo práva odpovídajícího věcnému břemeni, pokud se po uzavření smlouvy o převodu práva stavebnímu úřadu přihlásí a doloží, že smlouva byla uzavřena a že byl podán návrh na vklad práva do katastru nemovitostí. Za účastníka územního řízení je považován i ten, komu svědčí vlastnické právo podle usnesení o příklepu ve veřejné dražbě, pokud tuto skutečnost doloží.

(3) Za účastníka podle odstavce 1 písm. c) je považován i vlastník jednotky podle zvláštního právního předpisu,³⁵⁾ pokud jeho vlastnické právo může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

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

(5) Vymezení okruhu účastníků územního řízení provádí stavební úřad při zahájení řízení, v průběhu řízení a před vydáním územního rozhodnutí s přihlédnutím k charakteru požadovaného záměru, k uvažovaným vlivům záměru na sousední pozemky a stavby a k podmínkám v území. Pokud u záměrů posuzovaných podle zvláštních právních předpisů²⁹⁾ příslušný orgán ve svém stanovisku vymeze pozemky a stavby, které jsou dotčeny vlivy posuzovaného záměru, ustanovení odstavce 4 se neuplatní. V řízení podle § 109 zákona se okruh účastníků územního řízení vymeze v zjišťovacím řízení.

33) § 2, § 3 a § 11 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a o pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů.

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

35) Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

Žádost o vydání územního rozhodnutí

(1) Územní řízení je zahájeno dnem, kdy žádost došla věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu.

(2) Žádost o vydání územního rozhodnutí obsahuje

- a) údaje umožňující identifikaci žadatele,
- b) údaje o dotčeném území, stavbách a o předmětu žádosti,
- c) údaje o účastnících řízení podle údajů z katastru nemovitostí s ohledem na vymezení území dotčeného vlivy stavby nebo požadovaného opatření podle dokumentace připojené k žádosti,
- d) údaje o souladu žádosti s územně plánovací dokumentací,
- e) údaj, týká-li se žádost vlastního pozemku nebo zda vlastník pozemku se žádostí souhlasí,
- f) údaje o rozhodnutích a stanoviscích dotčených správních úřadů předepsaných zvláštními zákony,
- g) údaje o nárocích a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- h) údaj, zda stavba či záměr vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí.

(3) K žádosti připojí žadatel

- a) situační výkres současného stavu území na snímku katastrální mapy s vyznačením předmětu žádosti a s vymezením území dotčeného jeho vlivy,
 - b) dokumentaci stanovenou prováděcími vyhláškami,
 - c) pravomocná rozhodnutí a stanoviska dotčených správních úřadů a obce,
 - d) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury,
 - e) souhlas vlastníka pozemku se stavbou nebo záměrem, pokud žadatel nemá vlastnické nebo jiné právo k pozemku,
 - f) vyžaduje-li záměr posouzení vlivu na životní prostředí, stanovisko příslušného úřadu podle zvláštního právního předpisu²⁹⁾ nebo dokumentaci vlivu záměru na životní prostředí, bude-li hodnocení tohoto vlivu prováděno souběžně s územním řízením (§ 109).
- (4) Jestliže žadatel o vydání územního rozhodnutí nemá vlastnické nebo obdobné právo k pozemku (stavbě), který je předmětem územního řízení, jež ho opravňuje realizovat záměr, musí předložit souhlas vlastníka pozemku (stavby) nebo dohodu o parcelaci (§ 79 odst. 3). Tento souhlas nebo dohoda o parcelaci se nepředkládá, pokud lze pro navrhovanou stavbu nebo opatření pozemky (stavbu) vyvlastnit nebo směniti (§ 118).

§ 103

(1) Stavební úřad posoudí, zda žádost obsahuje stanovené náležitosti a zda je doložena stanovenými přílohami. V případě, že tomu tak není, vyzve žadatele, aby závady v přiměřené lhůtě odstranil a řízení přerušil.

(2) Stavební úřad řízení přerušil také v případě, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení realizovat, a vyzve žadatele k předložení plánovací smlouvy.

(3) Územní řízení lze přerušit na dobu maximálně 12 měsíců. Nejsou-li závady odstraněny ve stanovené lhůtě nebo není-li v odůvodněných případech lhůta prodloužena, stavební úřad řízení zastaví. Usnesení o přerušeni a usnesení o zastavení řízení oznamuje stavební úřad pouze žadateli.

(4) Pokud je žádost o vydání územního rozhodnutí úplná a projednatelschopná, zveřejní stavební úřad oznámení o zaháje-

ní územního řízení a nařídí veřejné jednání. Veřejné jednání se může konat nejdříve po 15 dnech ode dne oznámení zahájení řízení.

(5) Žadatele, známé účastníky řízení a dotčené správní úřady vyzve stavební úřad o zahájení řízení jednotlivě; to však nemá vliv na běh lhůt.

(6) V případě žádosti o vydání územního rozhodnutí v území, pro které nebyl schválen územní plán nebo regulační plán, doručuje stavební úřad oznámení o zahájení řízení účastníkům řízení do vlastních rukou, pokud nejsou dány podmínky pro doručování veřejnou vyhláškou.

§ 104

(1) Žadatel je povinen zajistit, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí, byla bezodkladně poté, co bylo nařízeno veřejné jednání, vyvěšena na vhodném veřejně přístupném místě u staveb nebo pozemků, na nichž se má záměr uskutečnit aby informace o záměru mohla vejít v obecnou známost v místě záměru do dne veřejného 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.

(2) Má-li být záměr uskutečněn mimo zastavěné území obce, vyzve žadatel informace na místě určeném obecním úřadem.

§ 105

(1) V územním řízení se koná vždy ústní jednání, které je veřejné; je-li potřeba konat místní šetření, spojí se s veřejným ústním jednáním.

(2) Stavební úřad určí a v oznámení o zahájení řízení uvede, zda se ve věci bude konat veřejné ústní jednání spojené s místním šetřením, nebo samostatné veřejné ústní jednání v případech, kdy není třeba konat místní šetření.

(3) Stanoviska dotčených správních úřadů, námítky účastníků řízení a připomínky jiných musí být uplatněny nejpozději při veřejném ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží.

(4) Ke stanoviskům dotčených správních úřadů, jakož i k námítkám účastníků řízení, které mohly být uplatněny při projednání územního plánu (regulačního plánu), se nepřihlíží.

(5) Dotčené správní úřady musí vždy ve svém stanovisku uvést ustanovení zvláštního právního předpisu, na základě kterého uplatňují svoji působnost v územním řízení a na základě kterého stanoví podmínky pro územní rozhodnutí. Při uplatňování námitek musí účastník řízení uvést vždy skutečnosti, které zakládají jeho postavení účastníka řízení a důvody podání námitek. Ke stanoviskům a námítkám, které nesplňují uvedené požadavky, se nepřihlíží.

(6) Všechny stanoviska, námítky a připomínky, které nebudou uplatněny přímo při veřejném ústním jednání, je třeba uplatnit písemně v potřebném předstihu tak, aby mohly být při veřejném ústním jednání projednány. Námítky účastníků řízení lze podat při veřejném ústním jednání nebo před veřejným ústním jednáním písemně anebo do protokolu. Námítky podávané při veřejném ústním jednání musí účastník řízení na požádání upřesnit, popřípadě jejich zaznamenané znění ověřit podpisem nebo jiným způsobem odpovídajícím charakteru pořizovaného záznamu.

§ 106

Dojde-li po veřejném ústním jednání k doplnění podkladů územního rozhodnutí, které nemohly být předloženy dříve bez zavinění toho, v jehož prospěch svědčí, a může-li mít toto doplnění podstat-

§ 107

(1) V územním řízení stavební úřad zkoumá, zda je záměr zadatele v souladu

- a) se schválenou územně plánovací dokumentací,
- b) s charakterem území, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,
- c) s vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území a s požadavky zvláštních právních předpisů,
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- e) s požadavky na ochranu veřejných zájmů a právem chráněných zájmů účastníků řízení (např. ochrana veřejného zdraví, životního prostředí, rizika pro výstavbu z důvodů geologické skladby).

(2) V nezastavěném území nesmějí být umísťovány stavby a jejich změny, zařízení, povolovány změny využití území a jiná opatření v rozporu s jeho charakterem s výjimkou staveb a jejich změn, změn ve využití území a opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, ochranu přírody a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, které mohou být povolovány v souladu s tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy. Při splnění uvedených požadavků lze rovněž povolit umístění takových technických opatření a staveb v nezastavěném území, která zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

§ 108

Územní rozhodnutí

(1) Na základě výsledků územního řízení vydá stavební úřad územní rozhodnutí. Dojde-li však k závěru, že navrhovaný záměr je v rozporu s veřejným zájmem (§ 107) nebo oprávněnými zájmy účastníků řízení, žádost o územní rozhodnutí zamítne.

(2) Územním rozhodnutím stavební úřad schvaluje navržený záměr z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování a veřejnými zájmy chráněnými zvláštními právními předpisy a stanoví podmínky pro další přípravu a realizaci záměru, zejména pro projektovou přípravu stavby. V územním rozhodnutí stavební úřad rozhodne o námitkách účastníků řízení a stanoví dobu platnosti rozhodnutí.

(3) Po nabytí právní moci územního rozhodnutí stavební úřad předá žadateli jedno vyhotovení územního rozhodnutí s vyznačením právní moci rozhodnutí spolu s ověřenou grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy; územní rozhodnutí s vyznačením právní moci rozhodnutí zašle stavební úřad obci, pokud není stavebním úřadem a popřípadě speciálnímu stavebnímu úřadu, který povede stavební řízení.

(4) Územní rozhodnutí je závazné pro orgány veřejné správy a pro účastníky řízení. Územní rozhodnutí je závazné i pro právní nástupce účastníků řízení.

(5) Práva a povinnosti z územního rozhodnutí lze veřejnoprávní smlouvou převést na jinou osobu. Smlouva musí být písemná a její přílohou musí být územní rozhodnutí s vyznačenou doložkou právní moci.

Posuzování vlivů na životní prostředí v rámci územního řízení

VARIANTA I

(1) Pokud není potřebné zpracovávat varianty umístění záměru, může příslušný krajský úřad rozhodnout ve zjišťovacím řízení podle zvláštního právního předpisu,²⁹⁾ o sloučení postupu při posuzování vlivů na životní prostředí s územním řízením.

(2) V případě, že příslušný krajský úřad rozhodl o sloučení postupu při posuzování vlivů na životní prostředí s územním řízením podle odstavce 1, připojí žadatel k žádosti o vydání územního rozhodnutí dokumentaci o vlivech záměru na životní prostředí.²⁹⁾

(3) Stavební úřad zveřejní spolu s oznámením o zahájení územního řízení informaci o dokumentaci o vlivech záměru na životní prostředí s tím, že každý se může vyjádřit k této dokumentaci ve stanovené lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů.

(4) Stavební úřad po uplynutí lhůty podle odstavce 3 stanoví lhůtu pro zajištění posudku k dokumentaci o vlivech záměru na životní prostředí osobou k tomu oprávněnou podle zvláštního právního předpisu.²⁹⁾ Lhůta nesmí být delší než 60 dnů pokud není prodloužena v souladu se zvláštním právním předpisem. Zpracovaný posudek stavební úřad zveřejní a současně zašle k vyjádření dotčeným správním úřadům a dotčeným obcím a nařídí veřejné jednání. Dokumentace o vlivech záměru na životní prostředí, zpracovaný posudek a vyjádření dotčených správních úřadů, obcí a veřejnosti musí být projednány na veřejném jednání konaném podle § 105 zákona.

(5) Příslušný krajský úřad vydá nejdéle do 15 dnů ode dne veřejného jednání své stanovisko o posouzení vlivu záměru na životní prostředí v rámci územního řízení jako podklad pro vydání územního rozhodnutí.

VARIANTA II

(1) Příslušný krajský úřad může v případech, kdy si vyhradí vydání územního rozhodnutí podle § 99 odst. 2 rozhodnout ve zjišťovacím řízení podle zvláštního právního předpisu (tj. v případě záměru vyjmenovaných v příloze 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí kategorie II, písm. B), pokud není potřebné zpracovávat varianty umístění záměru, o sloučení některých fází postupu při posuzování vlivů na životní prostředí s územním řízením.

(2) V případě, že příslušný krajský úřad rozhodl o sloučení postupu při posuzování vlivů na životní prostředí s územním řízením podle odstavce 1, připojí žadatel k žádosti o vydání územního rozhodnutí dokumentaci o vlivech záměru na životní prostředí, zpracovanou autorizovanou osobou podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

(3) Krajský úřad zveřejní spolu s oznámením o zahájení územního řízení informaci o dokumentaci o vlivech záměru na životní prostředí s tím, že každý se může vyjádřit k této dokumentaci ve stanovené lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů.

(4) Krajský úřad po uplynutí lhůty podle odstavce 3 zajistí zpracování posudku osobou k tomu oprávněnou podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Pro zpracování posudku platí lhůty podle zvláštního zákona.²⁹⁾ Dokumentace o vlivech záměru na životní prostředí, zpracovaný posudek a vyjádření dotčených správních úřadů, obcí a veřejnosti musí být projednány na veřejném jednání.

(5) Příslušný krajský úřad vydá nejdéle do 15 dnů ode dne veřejného jednání své stanovisko o posouzení vlivu záměru na životní prostředí v průběhu územního řízení jako podklad pro vydání územního rozhodnutí.

§ 110

Zjednodušené územní řízení

(1) Stavební úřad může rozhodnout o umístění stavby, změně využití území, změně stavby, o oddělení a scelování pozemků ve zjednodušeném územním řízení, jestliže

- a) záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelném území vymezeném územním plánem,
- b) záměr nevyžaduje posouzení vlivů na životní prostředí,
- c) žádost má všechny předepsané náležitosti, musí z ní být jednoznačně zřejmé umístění záměru na pozemku, vzdálenosti (např. od hranic pozemku a sousedních staveb), začlenění stavby do existující zástavby z hlediska urbanistického a architektonického, napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- d) žádost je doložena souhlasnými stanovisky dotčených správních úřadů a účastníků řízení, kteří mají vlastnická nebo jiná práva k pozemkům nebo stavbám na nich, mající společnou hranici s pozemkem jenž je předmětem územního řízení.

(2) Stavební úřad posoudí obsah žádosti o vydání územního rozhodnutí ve zjednodušeném územním řízení. Pokud žádost nesplňuje podmínky pro provedení zjednodušeného územního řízení, stavební úřad žadateli sdělí, že bude provedeno územní řízení podle § 99 až § 108 zákona.

(3) Pokud žádost splňuje podmínky pro provedení zjednodušeného územního řízení, stavební úřad navrhne výrok územního rozhodnutí a zveřejní oznámení o zahájení zjednodušeného územního řízení spolu s návrhem znění výrokové části územního rozhodnutí. Žadatele a dotčené správní úřady vyrozumí stavební úřad o zahájení zjednodušeného územního řízení jednotlivě.

(4) Žadatel je povinen zajistit, aby oznámení o zahájení řízení bylo bezodkladně vyvěšeno na vhodném veřejně přístupném místě u staveb nebo pozemků, na nichž se má záměr uskutečnit.

(5) Dotčené správní úřady mohou ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění podat nesouhlasné stanovisko se zjednodušeným územním řízením. Proti konání zjednodušeného územního řízení jsou v uvedené lhůtě oprávněni podat účastníci řízení písemné námitky. Proti konání zjednodušeného územního řízení může podat každý v uvedené lhůtě nesouhlasnou připomínku v případě, že by mohla být ohrožena ochrana veřejného zájmu podle zvláštních právních předpisů.⁴⁾ Po podání nesouhlasného stanoviska dotčeného správního úřadu, námitky účastníka řízení nebo nesouhlasné připomínky je zahájeno územní řízení podle ustanovení § 99 až § 108 zákona.

(6) Jestliže nebyla ve lhůtě podle odstavce 5 uplatněna nesouhlasná stanoviska nebo námitka proti zjednodušenému územnímu řízení, územní rozhodnutí podle návrhu výroku zveřejněného ve zjednodušeném územním řízení nabude právní moci uplynutím této lhůty.

(7) Po nabytí právní moci územního rozhodnutí předá žadateli stavební úřad jedno vyhotovení územního rozhodnutí s vyznačením právní moci spolu s ověřenou grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy; územní rozhodnutí s vyznačením právní moci zašle stavební úřad obci, popřípadě speciálnímu stavebnímu úřadu, který povede stavební řízení.

§ 111

Platnost územního rozhodnutí

(1) Územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, změně vlivu stavby na využití území a o dělení nebo scelování pozemků platí 2 roky ode dne nabytí právní moci rozhodnutí. Stavební úřad může stanovit v odůvodněných případech delší lhůtu. Územní rozhodnutí pozbývá platnosti, nebyla-li v těchto lhůtách podána žádost o stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů nebo nebylo-li započato s využitím území pro stanovený účel; to neplatí bylo-li stavební řízení nebo jiné povolovací řízení zastaveno nebo byla-li žádost zamítnuta.

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

(3) Dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost podanou před uplynutím lhůty. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti územního rozhodnutí. Zahájení řízení o prodloužení platnosti oznámí stavební úřad účastníkům územního řízení a dotčeným správním úřadům s tím, že mohou podat nejpozději do 15 dnů od doručení oznámení námitky proti prodloužení platnosti územního rozhodnutí. Pro řízení o prodloužení platnosti platí přiměřeně ustanovení tohoto zákona o územním řízení.

(4) Územní rozhodnutí o umístění stavby, změně využití území, změně vlivu stavby na využití území a o dělení nebo scelování pozemků pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení navrhovatele nebo jeho právního nástupce, že upustil od záměru, k němuž se rozhodnutí vztahuje, pokud realizace záměru nebyla dosud zahájena.

§ 112

Změna a zrušení územního rozhodnutí

(1) Územní rozhodnutí lze změnit na žádost toho, komu přísluší vykonávat práva z něho vyplývající. Při změně územního rozhodnutí se dotčená část původního územního rozhodnutí, které je v právní moci, nahradí novým rozhodnutím. Návrh na změnu územního rozhodnutí se projedná s účastníky řízení v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká jeho práv, právem chráněných zájmů nebo povinností, a s dotčenými správními úřady v rozsahu, v jakém se změna dotýká zájmu jimi chráněných podle zvláštních právních předpisů.

(2) Územní rozhodnutí o ochranném pásmu lze změnit nebo zrušit i na žádost osoby, které z tohoto rozhodnutí vyplývá povinnost; vyžaduje-li to veřejný zájem, lze územní rozhodnutí o ochranném pásmu změnit nebo zrušit i z úředního podnětu podle zvláštního právního předpisu. Z územního rozhodnutí o ochranném pásmu lze na žádost osoby, které z tohoto rozhodnutí vyplývá povinnost, povolit časově omezenou výjimku za účelem uskutečnění jednorázové činnosti.

(3) Při změně nebo zrušení územního rozhodnutí se užijí ustanovení o územním řízení obdobně.

§ 113

Územní souhlas

(1) Územní souhlas nahrazuje v zákonem stanovených

případech územní rozhodnutí na základě oznámení o záměru v území.

(2) Oznámení o záměru v území obsahuje

- a) údaje umožňující identifikaci oznamovatele a předmětu oznámení,
- b) údaje o dotčených vlastnických pozemků nebo staveb,
- c) údaje o rozhodnutích a stanoviscích dotčených správních úřadů předepsaných zvláštními právními předpisy,
- d) údaje o nárocích a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

(3) K oznámení o záměru se připojí

- a) situační výkres současného stavu území na snímku katastrální mapy s vyznačením záměru a s vymezením území dotčeného jeho vlivy,
- b) jednoduchý technický popis záměru, popř. doplněný výkresy pohledů,
- c) pravomocná rozhodnutí a stanoviska dotčených správních úřadů, pokud jsou vyžadována zvláštními právními předpisy,
- d) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury,
- e) souhlasy dotčených vlastníků pozemků nebo staveb vyznačené na situačním výkresu.

(4) Stavební úřad posoudí oznámený záměr z hlediska souladu podle § 107 odst. 1.

(5) Pokud dojde stavební úřad na základě posouzení záměru oznamovatele k závěru, že tento záměr musí být projednán v územním řízení a lze jej realizovat pouze na základě územního rozhodnutí, uvědomí o tom oznamovatele a obec.

(6) V případě, že stavební úřad posoudí oznámený záměr podle odstavce 4 a neshledá důvody, pro které by musel být posouzen v územním řízení, vydá souhlas s realizací záměru. Při vydání územního souhlasu opatří stavební úřad situační výkres ověřovací doložkou. Proti vydání územního souhlasu se nelze odvolat ani vést přezkumné řízení.

(7) Územní souhlas platí 12 měsíců ode dne jeho vydání. Nepozbývá však platnosti, pokud v této lhůtě bylo požádáno o stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí anebo byly provedeny práce nebo zařízení podle územního souhlasu. Územní souhlas s dělením nebo scelováním pozemků nepozbývá platnost, pokud není zrušen jiným rozhodnutím.

Díl 6 Územní nařízení

§ 114

Územní nařízení

(1) Rada obce může vydat územní nařízení o stavební uzávěře a územní nařízení o asanaci území.³⁶⁾

(2) Územní nařízení o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost v území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, jestliže bylo schváleno její zadání, nebo podle jiného rozhodnutí či opatření v území, jímž se upravuje využití území. Územním nařízením o stavební uzávěře nelze omezit nebo zakázat udržovací práce.

(3) Územní nařízení o asanaci území se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo náhlou havárií, v jejímž důsledku došlo k podstatnému zásahu do využití území a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění následků živelní pohromy nebo havárie a pro další využití území. Územní nařízení o asanaci území se vydává rovněž pro zastavěné území, ve kterém jsou závadné 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 krajiny.

(4) Rada kraje může vydat územní nařízení o stavební uzávěře nebo územní nařízení o asanaci území, jestliže se dotýká území více obcí.³⁷⁾

§ 115

Územní nařízení o stavební uzávěře

(1) Územní nařízení o stavební uzávěře obsahuje

- a) vymezení dotčeného území,
- b) rozsah omezení nebo zákazů stavební činnosti,
- c) dobu trvání stavební uzávěry,
- d) možnost udělení výjimky.

(2) Součástí územního nařízení o stavební uzávěře je ověřená grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území.

§ 116

Úřad územního plánování může na žádost povolit výjimku ze stavební uzávěry, jestliže povolením výjimky není ohrožen účel sledovaný územním nařízením o stavební uzávěře.

§ 117

Územní nařízení o asanaci území

(1) Územní nařízení 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 nařízení o asanaci území obsahuje

- a) vymezení dotčeného území,
- b) seznam staveb a pozemků, které musí být odstraněny nebo zabezpečeny z důvodu ohrožení života nebo zdraví osob nebo hrozby značných majetkových škod,
- c) stanovení územních a stavebních podmínek pro odstraňování důsledků živelní pohromy nebo havárie,
- d) stanovení územních a stavebních podmínek pro budoucí využití území.

(3) Součástí územního nařízení o asanaci je grafická příloha s vyznačením dotčeného území a stanovených územních a stavebních podmínek.

(4) Dnem účinnosti územního nařízení o asanaci území pozbývá platnosti schválená územně plánovací dokumentace v dotčeném území do doby schválení změny nebo pořízení nové územně plánovací dokumentace. Územní nařízení o asanaci území pozbývá

36) § 11 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

37) § 7 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

platnosti schválením nové územně plánovací dokumentace pro dotčené území.

Díl 7 Úprava vztahů v území

Oddíl 1 Rozhodnutí o směně pozemku

§ 118

(1) K racionálnímu využití zastavěného území, k ochraně nezastavěného území před neodůvodněným rozšiřováním zastavěného území zřizováním nových zastavitelných ploch může úřad územního plánování po splnění podmínek tohoto zákona rozhodnout o směně pozemku určeného ve veřejném zájmu k zastavění nebo k opatření ve veřejném zájmu za přiměřený pozemek, k němuž má navrhovatel směny vlastnické právo.

(2) O směně pozemků může úřad územního plánování rozhodnout v případě pozemku určeného k zastavění nebo k opatření ve veřejném zájmu regulačním plánem nebo územním rozhodnutím, pokud navrhovatel zajistí vlastnické nebo obdobné právo k 75% ploch pozemků z plochy určené k zástavbě nebo dohodu o parcelaci zajišťující práva k 75% pozemků.

(3) Návrh na směnu pozemků může navrhovatel podat, pokud prokáže, že cíle směny nelze dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

§ 119

Návrh na směnu pozemků obsahuje

- a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele,
- b) údaje o účastnících řízení podle katastru nemovitostí,
- c) identifikace pozemků podle katastru nemovitostí navrhovaných ke směně a snímek katastrální mapy, popř. geometrický plán, u návrhu na směnu části pozemku,
- d) důkaz o tom, že pokus o získání práva k pozemku dohodou byl bezvýsledný,
- e) prohlášení o souladu návrhu na směnu pozemků s regulačním plánem nebo územním rozhodnutím,
- f) doklad o tom, že navrhovatel má vlastnické nebo obdobné právo k 75% pozemků z plochy určené k zástavbě nebo dohodu o parcelaci zajišťující práva k 75% pozemků z určené plochy určené k zástavbě,
- g) doklad o vlastnickém právu k pozemkům nabízeným ke směně,
- h) znalecký posudek o přiměřenosti pozemků nabízených ke směně.

§ 120

(1) Návrh na směnu pozemku musí odpovídat původnímu pozemku přiměřeně polohou, cenou, výměrou a podle možnosti i druhem pozemku.

(2) Za pozemek určený ke směně regulačním plánem pro zastavitelné plochy musí být navržen ke směně nejprve pozemek v rámci zastavitelné plochy popřípadě zastavěného území. Je-li územním plánem vymezeno více zastavitelných území, ve kterých je přiměřený pozemek vhodný pro směnu, lze provést směnu mezi těmito zastavitelnými územími. Za pozemek v zastavěném území musí být nejprve navržen přiměřený pozemek v zastavěném území a není-li takový, pak pozemek v nově vymezených zastavitelných územích.

Za pozemek určený ke směně regulačním plánem pro nezastavěné území musí být navržen pozemek v tomto území.

(3) Cena je přiměřená, pokud není ve srovnání s obvyklou cenou směňovaného pozemku vyšší nebo nižší o více než 4%.

(4) Pozemek navržený ke směně nesmí být zatížen jinými právy.

(5) Výměra směňovaných pozemků je přiměřená, pokud rozdíl výměry původních pozemků a pozemků navrhovaných ke směně nepřesahuje 10% výměry původních pozemků.

§ 121

(1) Účastníky řízení o směně pozemků jsou vlastníci směňovaných pozemků, osoby, které mají k pozemkům jiná práva a obec.

(2) Účastníky řízení nejsou nájemci pozemků.

§ 122

(1) K projednání návrhu na směnu pozemků nařídí úřad územního plánování ústní jednání, jehož konání oznámí účastníkům řízení písemně, nejméně 15 dnů předem.

(2) Účastníci řízení mohou uplatnit k návrhu námitky nejpozději při ústním jednání. K námitkám uplatněným později nebo k námitkám, které byly nebo mohly být uplatněny při pořizování regulačního plánu nebo v územním řízení podle tohoto zákona se nepřihlíží.

(3) V řízení o směně pozemků úřad územního plánování posoudí, zda jsou splněny podmínky tohoto zákona pro směnu pozemků, a to

- a) soulad s územně plánovací dokumentací,
- b) přiměřenost pozemků navrhovaných ke směně,
- c) ochrana oprávnění původního vlastníka pozemku k stavebnímu nebo jinému využití pozemku za podmínek vyplývajících z územně plánovací dokumentace nebo územního rozhodnutí.

§ 123

(1) Na základě výsledků řízení vydá úřad územního plánování rozhodnutí o směně pozemků.

(2) Rozhodnutí o směně pozemků obsahuje

- a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele a vlastníka směňovaného pozemku,
- b) údaje o směňovaných pozemcích podle katastru nemovitostí,
- c) výrok o směně pozemků,
- d) účel směny a lhůta, ve které musí být započato s využitím směněného pozemku.

(3) Proti rozhodnutí o směně pozemků nelze vyloučit odkladný účinek odvolání.

(4) Rozhodnutím o směně pozemků přecházejí na navrhovatele všechna práva a povinnosti k původnímu pozemku.

§ 124

(1) Směněný pozemek lze užívat jen k účelům podle rozhodnutí o směně pozemků a v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací.

(2) S využitím pozemku pro účel, pro který byla provedena směna musí být započato ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o směně, nejpozději do 4 let od právní moci rozhodnutí.

(3) Na žádost vlastníka původního pozemku, který byl směněn na základě rozhodnutí o směně, zruší úřad územního plánování

zcela nebo zčásti rozhodnutí o směně, jestliže nebylo ve stanovené lhůtě započato s jeho užíváním v souladu s rozhodnutím o směně nebo je užívání v rozporu s ustanovením odstavce 1.

Oddíl 2 Předkupní právo

§ 125

(1) K pozemku určenému územně plánovací dokumentací pro veřejně prospěšnou stavbu, pro opatření ve veřejném zájmu, k pozemku v ploše nadmístního významu, určenému na základě regulačního plánu v souladu se zásadami územního rozvoje, má obec nebo kraj, který je vymezil v územně plánovací dokumentaci nebo stát podle příslušnosti k vlastnictví v souladu se zvláštními právními předpisy³⁸⁾ předkupní právo. Obec má též předkupní právo k pozemku určenému územně plánovací dokumentací pro veřejně prostranství.²⁾

(2) Vlastník pozemku uvedeném v odstavci 1 je povinen v případě zamýšleného převodu pozemek nabídnout obci, kraji a státu ke koupi za cenu obvyklou. Nabídka k uzavření smlouvy o převodu pozemku se doručuje na příslušný obecní úřad.

(3) Předkupní právo může být vykonáno do 12 měsíců ode dne doručení nabídky. Po uplynutí této lhůty předkupní právo zaniká. Oprávněná obec, kraj nebo stát se může předkupního práva výslovně vzdát i před uplynutím uvedené lhůty.

(4) Je-li územně plánovací dokumentací určena ve veřejném zájmu podle odstavce 1 část pozemku, je předmětem nabídky příslušná část pozemku oddělená v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.¹⁾ V případě pochybností o určení příslušné části pozemku, rozhoduje úřad územního plánování.

(5) Vlastník pozemku je oprávněn nabídnout pozemek určený územně plánovací dokumentací pro účely podle odstavce 1 ke koupi obci, kraji nebo státu za podmínky podle odstavce 2 až 4. V případě neuzavření kupní smlouvy na základě této nabídky do 18 měsíců ode dne jejího doručení, předkupní právo obce, kraje nebo státu podle odstavce 1 zanikne.

(6) Po zániku předkupního práva se ruší určení pozemku podle územně plánovací dokumentace pro účely uvedené v odstavci 1.

Oddíl 3 Kompenzační opatření

§ 126

(1) Vlastníkům pozemků nebo staveb, jejichž práva byla na základě opatření ve veřejném zájmu podle schválené územně plánovací dokumentace omezena nebo kterým bylo na základě územního nařízení o stavební uzávěře omezeno užívání staveb nebo pozemků, náleží náhrada.

(2) Dojde-li v důsledku změny schválené územní plánovací dokumentace ke změně z původního určení pozemku k zastavění na nezastavitelný pozemek a má-li to vliv na cenu pozemku, náleží vlastníkovi pozemku náhrada.

(3) Povinnost poskytnout náhradu podle odstavce 1 a 2 má obec nebo kraj, jejichž orgány schválily územně plánovací dokumentaci nebo vydaly územní nařízení o stavební uzávěře.

(4) Náhrada se poskytuje v penězích. Výše náhrady se stanoví na základě znaleckého posudku. Příslušný orgán je povinen vyzkoušet žadatele o svém stanovisku k uplatněnému nároku na náhradu do šesti měsíců. V případě uznání nároku je příslušný orgán povinen poskytnout náhradu do 2 měsíců ode dne vyzkoušení žadatele.

ČÁST ČTVRTÁ STAVEBNÍ ŘÁD

Hlava I Stavby, terénní úpravy a zařízení

Díl 1 Povolování staveb, změn staveb, terénních úprav a zařízení

Oddíl 1 Povolení

§ 127

(1) Stavby, jejich změny a udržovací práce na nich, jakož i terénní úpravy a zařízení vyžadují povolení, pokud tento zákon nestanoví jinak.

(2) Povoláním se rozumí rozhodnutí stavebního úřadu (dále jen „stavební povolení“) nebo souhlas stavebního úřadu na základě ohlášení stavebníka (§ 130 odst. 1). Za povolení se považuje rovněž uplynutí lhůty stanovené v uvedeném ustanovení a v § 142 odst. 4 (varianta II).

§ 128

Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující povolení stavebního úřadu

(1) Povolení nevyžadují tyto stavby a jejich změny, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce

a) budovy, a to

1. stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a 4,5 m výšky, jestliže neobsahují bytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k užívání zvířaty a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů,
2. stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 70 m² zastavěné plochy s výškou do 5 m nepodsklepené, s výjimkou staveb pro chovatelství a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (například seníky, sušičky, sklad hořlavých kapalin, sklad chemických hnojiv),
3. stavby pro plnění funkcí lesa do 70 m² zastavěné plochy s výškou do 5 m bez podsklepení,
4. stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m² a do 4 m výšky,
5. přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a 4 m výšky,

38) Například zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění zákona č. 320/2002 Sb., zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

6. zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky.
- Stavby uvedené v bodech 1., 4. - 6. mohou mít jedno podzemní podlaží;
- b) inženýrské sítě a doprovodná technická zařízení pro zajištění rozvodu vody, energií, topení, pro odvádění odpadních a dešťových vod a větrání, a to
1. nadzemní a podzemní vedení telekomunikačních sítí, včetně jejich opěrných a vytyčovacíh bodů, a telefonní budky,
 2. vedení technického zařízení uvnitř budov a jejich stavební úpravy,
 3. povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa,
 4. stavby a zařízení energetické soustavy a pro telekomunikace do 20 m² zastavěné plochy a 4 m výšky,
 5. stavební úpravy kotelen, pokud se podstatně nemění jejich parametry,
 6. topné agregáty, tepelná čerpadla a sluneční zařízení na střechách a na pláštích budov,
 7. větrné elektrárny do 10 m výšky,
 8. stavební úpravy vedení telekomunikačních sítí, vodovodů a kanalizací, a dále energetických vedení bez omezení napětí, pokud se nemění jejich trasa,
 9. přípojky vodovodní, kanalizační a energetické v délce do 50 m;
- c) stožáry, antény a jiná zařízení, a to
1. konstrukce vinic a chmelnic,
 2. antény včetně jejich nosných konstrukcí do celkové výšky 10 m,
 3. sířeny včetně jejich podpěrných konstrukcí a souvisejících zařízení do celkové výšky 1,5 m,
 4. signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely,
 5. podpěry lanových drah, které nevedou přes veřejné komunikační plochy a slouží pro nákladní dopravu, pro které bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby podle § 94,
 6. stožáry pro vlajky,
 7. bleskosvody a související zařízení,
 8. informační a reklamní zařízení o ploše menší než 0,6 m²,
 9. informační a reklamní zařízení do 10 m výšky, s reklamní plochou do 20 m², u nichž byla územním rozhodnutím omezena doba trvání nejvýše na 3 měsíce,
 10. informační značky a oznámení na veřejných komunikacích,
 11. označení budov státních orgánů a orgánů veřejné správy, označení veřejně prospěšných staveb a staveb právnických osob a fyzických osob podnikajících podle zvláštních právních předpisů;
- d) zásobníky, nádrže na vodu, opěrné zdi, oplocení, a to
1. zásobníky pro zkpalněné uhlovodíkové plyny do celkové objemu 5m³,
 2. zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m³ a výšky 3 m,
 3. zásobníky na kvašené krmivo do výšky 10 m mající doklad o shodě s technickými požadavky podle zvláštního právního předpisu,³⁹⁾ ostatní zásobníky pro uskladnění zemědělských produktů do výšky 3 m,
 4. nádrže na vodu do 100 m³ obsahu ve vzdálenosti minimálně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi,
 5. ploty do výšky 1,8 m, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejným prostranstvím,²⁾
6. oplocení pozemků pro zemědělské a lesnické účely bez podezdívky,
7. opěrné zidky do výšky 1,0 m, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejným prostranstvím,
8. propustky na účelových komunikacích;
- e) udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost stavby, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání;
- f) terénní úpravy a zařízení malého rozsahu, a to
1. úpravy terénu, násypy a výkopy do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m² a nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejnými prostranstvími,²⁾
 2. skladové, výstavní a manipulační plochy do 200 m², které neslouží pro skladování a manipulaci s hořlavými látkami,
 3. odstavné plochy pro jízdní kola,
 4. stavby mostních vah;
- g) ostatní stavby a zařízení
1. důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru orgánů státní báňské správy podle horních předpisů,
 2. cirkusové stany a scénické stavby pro film, televizi a divadlo,
 3. přenosná zařízení a konstrukce, včetně lešení, které nevyžaduje projektovou dokumentaci,
 4. výrobky, které mají plnit funkci stavby, včetně spodních staveb pro ně, neuvedené v § 129 písm. i);
- h) stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí²⁹⁾ a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost.
- (2) Stavebník je povinen splnit požadavky zvláštních právních předpisů,⁴⁾ jsou-li pro stavby a jejich změny, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce uvedené v odstavci 1 stanoveny.
- (3) Obec může pro své území stanovit obecně závaznou vyhláškou požadavky na umístování zařízení uvedených v odstavci 1 písm. c) bod 8 a v § 129 písm. h).

§ 129

Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce vyžadující ohlášení

Ohlášení stavebnímu úřadu vyžadují tyto stavby a jejich změny, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce (dále jen „ohlášená stavba“)

- a) stavby pro bydlení o zastavěné ploše do 150 m² o jednom podzemním podlaží do hloubky 3 m a nejvýše třech nadzemních podlažích,
- b) stavby s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m, jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 25 m² a výška 4,5 m,
- c) podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 300 m² a hloubka 3 m,
- d) zařízení stavenišť,
- e) přípojky neuvedené v § 128 odst. 1 písm. b) bod 9,
- f) stavby, jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 300 m² a výška 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly o zastavěné ploše do 1000 m² a výšce do 15 m, pokud budou nejvýše s jedním

39) Zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

- nadzemním podlažím, nepodsklepené a budou povolovány jako stavby dočasné na dobu nejdéle 3 let,
- g) 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,²⁹⁾
 - h) informační a reklamní zařízení o ploše větší než 0,6 m² na pozemku nebo stavbě, s výjimkou zařízení uvedených v § 128 odst. 1 písm. c) bod 9,
 - i) stavba-výrobek [§ 2 odst. 2 písm. b)], která bude sloužit k užívání osobami nebo zvířaty a není podsklepena,
 - j) udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou, a udržovací práce neuvedené v § 128 odst. 1 písm. e),
 - k) terénní úpravy neuvedené v § 128 odst. 1 písm. f) bod 1,
 - l) stavby opěrných zdí do výšky 1 m.

Ohlášení

§ 130

(1) Ohlášenou stavbu může stavebník provést na základě písemného sdělení stavebního úřadu, že s jejím uskutečněním souhlasí. Nebude-li stavebníkovi doručen souhlas do 30 dnů ode dne, kdy ohlášení bylo doručeno stavebnímu úřadu, ani mu stavební úřad v této lhůtě písemně nesdělí, že ohlášená stavba vyžaduje stavební povolení, může stavebník ohlášenou stavbu provést. Ustanovení § 130 odst. 3 tím není dotčeno.

(2) Souhlas platí po dobu 12 měsíců; nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášenou stavbou započato. Lhůta začíná běžet ode dne následujícího po dni, kdy byl stavebníkovi doručen písemný souhlas nebo ode dne následujícího po dni, kdy uplynulo 30 dnů od ohlášení.

(3) Souhlas stavebního úřadu s provedením ohlášené stavby nenahrazuje požadavky, které je nutno splnit podle zvláštních právních předpisů.⁴⁾

§ 131

(1) Ohlášení stavby obsahuje jméno (název) a adresu (sídlo) stavebníka, základní údaje o pozemku, ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, o způsobu a době provádění stavby a její jednoduchý technický popis; u dočasné stavby rovněž návrh úpravy pozemku po jejím odstranění. K ohlášení se připojí doklad prokazující vlastnické nebo jiné právo k pozemku či stavbě.

(2) K ohlášení staveb uvedených v § 129 písm. a) až e) se dále připojí dokumentace, kterou tvoří situační náčrt podle katastrální mapy s vyznačením umístění stavby na pozemku, hranic se sousedními pozemky, polohy staveb na nich a jednoduché stavební výkresy charakterizující navrhovanou stavbu nebo její změnu. U staveb uvedených v § 129 písm. c), f) a u stavebních úprav uvedených v § 129 písm. g) se k ohlášení připojuje projektová dokumentace. Dokumentace, popř. projektová dokumentace, se připojuje ve dvojím vyhotovení; není-li obecní úřad stavebním úřadem, vyjma staveb uvedených v § 19, předkládá se trojmo. K ohlášení se připojí stanovisko dotčeného správního úřadu vyžadované zvláštním právním předpisem.^{4) 7) 30)}

(3) Podání, které nemá náležitosti podle odstavců 1 a 2, se nepovažuje za ohlášení podle tohoto zákona. O tom musí být stavebník vyrozuměn do 15 dnů ode dne ohlášení spolu s poučením o správném postupu při ohlašování staveb.

(1) Je-li ohlášená stavba v rozporu s územním plánem, regulačním plánem, územním nařízením, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo zvláštním právním předpisem, anebo dokumentace nebyla zpracována oprávněnou osobou v případech, kdy to zákon vyžaduje, stavební úřad rozhodnutím vydaným bez předchozího řízení stanoví, že se provedení ohlášené stavby nepovoluje. Toto rozhodnutí musí být stavebníkovi doručeno do 30 dnů ode dne ohlášení stavby.

(2) Při posuzování, zda ohlášenou stavbu lze provést jen na základě ohlášení, se přihlíží především k umístění, stavebně technickému provedení, účelu stavby a k jejímu vlivu na okolí a na životní prostředí.

(3) Jestliže stavební úřad s prováděním ohlášené stavby souhlasí, ověří předloženou dokumentaci, popřípadě projektovou dokumentaci. Jedno její vyhotovení si ponechá, druhé zašle stavebníkovi spolu se sdělením podle § 130 odst. 1; ověřenou dokumentaci zaslá stavebníkovi i v případě, kdy je souhlas dán mlčky. Třetí vyhotovení zaslá stavební úřad místně příslušnému obecnímu úřadu pokud není sám stavebním úřadem a nejde-li o stavbu v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu (§ 19).

(4) Pokud stavební úřad stavebníkovi sdělí, že ohlášenou stavbu lze provést jen na základě stavebního povolení, určí současně jaké podklady je třeba doplnit. Dnem jejich předložení stavebnímu úřadu je zahájeno stavební řízení.

§ 133

Stavby – výrobky

(1) Stavby - výrobky uvedené v § 129 písm. i) vyžadují, vedle ohlášení podle § 131 odst. 1 pouze doklad podle zvláštního právního předpisu³⁰⁾ prokazující shodu jejich vlastností s požadavky technických předpisů na mechanickou pevnost, stabilitu a požární bezpečnost a podle účelu stavby též s požadavky zajišťujícími jejich užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.⁴⁰⁾

(2) Stavební úřad zakáže užívání stavby – výrobku rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, pokud nebyla prokázána shoda jejich vlastností podle odstavce 1 nebo není-li zabezpečena statická, mechanická a požární bezpečnost, bezpečnost při užívání nebo pokud by bylo narušeno životní prostředí v okolí stavby; ze stejných důvodů může nařídit i její odstranění [§ 154 odst. 1 písm. a)].

Oddíl 2

Stavební řízení

§ 134

Stavby a jejich změny vyžadující stavební povolení

Stavby, změny dokončených staveb, terénní úpravy a udržovací práce neuvedené v § 128, § 129 a § 133 lze provést pouze na základě stavebního povolení.

40) Vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Účastníci stavebního řízení

(1) Účastníkem stavebního řízení je

- a) stavebník,
- b) vlastník stavby, není-li sám stavebníkem,
- c) vlastník pozemku, na kterém má být stavba prováděna, není-li sám stavebníkem,
- d) vlastník sousedního pozemku a stavby na něm a ten, kdo k takovému pozemku nebo stavbě má jiné právo, mohou-li být práva uvedených osob stavebním povolením přímo dotčena,
- e) vlastník jednotky podle zvláštního právního předpisu,³⁵⁾ pokud jeho vlastnické právo může být stavebním povolením přímo dotčeno,
- f) další osoby, které splňují podmínky pro přiznání postavení účastníka řízení, stanovené zvláštním právním předpisem.⁷⁾

(2) Účastníkem stavebního řízení není nájemce pozemku, jednotlivého bytu a nebytového prostoru.

Stavební řízení

(1) Stavební řízení je zahájeno doručením písemné žádosti stavebníka o vydání stavebního povolení stavebnímu úřadu. K žádosti stavebník připojí projektovou dokumentaci stavby, doklad prokazující vlastnické nebo obdobné právo k pozemku či stavbě, které jej opravňuje zřídit na pozemku požadovanou stavbu, provést změnu stavby nebo udržovací práce na ní, a další doklady vyžadované zvláštními právními předpisy.⁴⁾ Projektová dokumentace se předkládá ve dvojím vyhotovení; není-li obecní úřad v místě stavby stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů (§ 19), předkládá se trojmo.

(2) Pokud stavebník před podáním žádosti o stavební povolení vedl jednání s ostatními účastníky řízení, přiloží k žádosti doklad o výsledku takového jednání.

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

- a) žádost je úplná a jsou spolu s ní předloženy doklady předepsané zvláštními právními předpisy,
- b) projektová dokumentace je zpracována v souladu s regulačním plánem, s podmínkami územního rozhodnutí, územního opatření nebo územního souhlasu,
- c) projektová dokumentace stavby je úplná, přehledná a byla zpracována oprávněnou osobou,³⁾
- d) jsou v projektové dokumentaci v odpovídající míře uplatněny technické požadavky na stavby včetně technických požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace,
- e) je zajištěna komplexnost výstavby a včasné vybudování technického, popřípadě jiného vybavení potřebného k řádnému užívání stavby, vyžadovaného zvláštním právním předpisem,
- f) předložené podklady vyhovují uplatněným požadavkům dotčených správních úřadů.

(2) Ve stavebním řízení stavební úřad posoudí námitky účastníků řízení a zajistí řešení případných rozporů ve stanoviscích dotčených správních úřadů (§ 194 odst. 4 a § 197). Zkoumá rovněž

účinky budoucího provozu stavby; technickou ani ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení však nepřezkoumává.

(3) Pokud stavební úřad zjistil, že projektová dokumentace stavby není zpracována oprávněnou osobou nebo je zpracována v rozporu s regulačním plánem, s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, stavební řízení zastaví.

(4) Zjistí-li stavební úřad, že

- a) v projektové dokumentaci nejsou v odpovídající míře uplatněny technické požadavky na stavby,
- b) není zajištěn přístup a užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace,
- c) projektová dokumentace není v souladu s požadavky dotčených správních úřadů,
- d) nebyly předloženy předepsané doklady,

vyzve do 30 dnů od zahájení řízení stavebníka k odstranění nedostatků a stanoví k tomu přiměřenou lhůtu. Stavební řízení přeruší a upozorní stavebníka, že řízení zastaví, nebudou-li nedostatky žádosti ve stanovené lhůtě odstraněny.

(5) Stavební úřad může ve stavebním řízení na svůj náklad převzít autorizovaného inspektora k součinnosti podle § 193.

(6) Se stavebním řízením se spojují, pokud to nevylučuje povaha věci nebo nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak, i jiná řízení nutná k uskutečnění stavby; spojené řízení však nemusí být ukončeno společným správním aktem.

(1) Stavební úřad oznámí účastníkům řízení a dotčeným správním úřadům zahájení stavebního řízení nejméně 7 pracovních dnů před konáním ústního jednání spojeného zpravidla s místním šetřením.

(2) Od místního šetření, popřípadě od ústního jednání může stavební úřad upustit, jsou-li mu dobře známy poměry staveniště a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení navrhované stavby a pro stanovení podmínek k jejímu provádění. Upustí-li od ústního jednání, určí lhůtu do kdy mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a upozorní je, že k později podaným námitkám nebude přihlédnuto; určená lhůta nesmí být kratší než 7 pracovních dnů.

(3) Stavební úřad oznámí zahájení stavebního řízení účastníkům, kteří jsou mu známi, a dotčeným správním úřadům když je žádost úplná a jsou k dispozici všechny podklady nezbytné k jejímu posouzení; současně může nařídít ústní jednání spojené zpravidla s místním šetřením. Zároveň upozorní účastníky řízení, že své námitky mohou uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto.

(4) U liniových staveb nebo v odůvodněných případech též u staveb zvlášť rozsáhlých anebo staveb s velkým počtem účastníků řízení, stavební úřad uvědomí účastníky o zahájení stavebního řízení veřejnou vyhláškou nejméně 15 dnů před konáním místního šetření, popřípadě ústního jednání, a nekoná-li se ústní jednání, před uplynutím lhůty stanovené podle odstavce 1.

(1) Dotčené správní úřady sdělí své případné další stanovisko ve stejné lhůtě, ve které mohou uplatnit své námitky účastníci řízení. Pokud dotčený správní úřad novým stanoviskem změní své předchozí stanovisko, je povinen takovou změnu odůvodnit.

(2) Dotčené správní úřady mohou uplatňovat stanoviska pouze v rozsahu své působnosti stanovené zvláštním právním předpisem.

Stavební úřad nepřihlíží ke stanovisku dotčeného správního úřadu, které překračuje rozsah jeho působnosti nebo které je v rozporu s vydaným územním rozhodnutím, územním souhlasem, územním nařízením, územním plánem nebo regulačním plánem.

(3) Ke stanoviskům dotčených správních úřadů, která mohla být uplatněna při územním řízení nebo při projednávání regulačního plánu či územního nařízení, stavební úřad přihlíží, pokud obsahují nové skutečnosti (Alt. MV: ...stavební úřad nepřihlíží.).

§ 140

(1) Námitky účastníků řízení se mohou vztahovat k obsahu projektové dokumentace, k dodržení podmínek stanovených dotčenými správními úřady a dále jen ke způsobu provádění a užívání stavby, pokud se přímo dotýká jejich vlastnických nebo jiných práv anebo pokud se přímo dotýká veřejných zájmů, k jejichž ochraně byla zřízena právnická osoba, která je účastníkem řízení. K námitkám účastníků řízení, které mohly být uplatněny při územním řízení nebo při projednávání regulačního plánu či územního nařízení se nepřihlíží.

(2) U námitek občanskoprávní povahy, které nelze řešit na základě technických předpisů, popřípadě českých technických norem, se stavební úřad pokusí o dosažení dohody. Nedojde-li k dohodě, učiní si o námitce úsudek, rozhodne ve věci a poučí účastníky řízení o jejich právu uplatnit takovou námitku u soudu.

§ 141

Stavební povolení

(1) Ve stavebním povolení stavební úřad stanoví podmínky pro provedení a je-li to třeba, i pro užívání stavby, kterými zabezpečí ochranu veřejných zájmů, komplexnost výstavby a dodržení technických předpisů a rozhodne o námitkách účastníků řízení. Podle potřeby stanoví fáze výstavby, které mu musí být oznámeny za účelem provedení kontrolní prohlídky.

(2) U stavby, která obsahuje technologické zařízení, u něhož je třeba ověřit způsobilost k bezpečnému užívání nebo dodržení podmínek stavebního povolení anebo integrovaného povolení podle zvláštního právního předpisu,³⁴⁾ stavební úřad uloží ve stavebním povolení provedení zkušební provozu (§ 148).

(3) U dočasných staveb stavební úřad stanoví způsob úpravy pozemku po odstranění stavby a lhůtu, ve které musí být úpravy provedeny.

(4) Po právní moci stavebního povolení stavební úřad předá stavebníkovi jedno vyhotovení ověřené projektové dokumentace spolu se štítkem obsahujícím identifikační údaje o povolené stavbě; druhé vyhotovení ověřené dokumentace zašle místně příslušnému obecnímu úřadu, kromě staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů (§ 19).

(5) Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci. Dobu platnosti stavebního povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti stavebního povolení.

(6) Pokud bylo zahájení stavebního řízení oznámeno veřejnou vyhláškou (§ 138 odst. 4), oznamuje se tímto způsobem i stavební povolení.

(7) Stavební povolení je závazné i pro právní nástupce stavebníka a ostatních účastníků řízení.

(8) Jestliže by uskutečněním nebo užíváním stavby mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad žádost o stavební povolení zamítne.

Zkrácené stavební řízení

§ 142

VARIANTA I

(1) Stavební úřad vydá stavební povolení ve zkráceném stavebním řízení, jestliže stavebník uzavře dohodu s autorizovaným inspektorem o provedení kontroly žádosti o vydání stavebního povolení a projektové dokumentace stavby, ke stavbě byla opatřena souhlasná stanoviska dotčených správních úřadů, všichni účastníci řízení se stavbou souhlasí a jde-li o

- a) stavbu pro bydlení do 9 podlaží včetně, nejvýše s dvěma podzemními podlažími,
- b) jednopodlažní stavbu haly a skladu do 1000 m² zastavěné plochy do výšky 15 m, s výjimkou skladu výbušnin, hořlavých a toxických látek,
- c) stavbu ubytovacího zařízení o kapacitě do 120 lůžek,
- d) stavbu pro správu a řízení o užitné ploše do 1600 m²,
- e) garáž o užitné ploše do 1000 m²,
- f) prodejnu a prodejní sklad s celkovou prodejní plochou do 2000 m²,
- g) stavbu pro individuální rekreaci.

Toto ustanovení se vztahuje i na změny staveb, pokud jimi nedobou překročeny limity uvedené pod písmeny a) až f) a nedojde ke změně účelu užívání stavby.

(2) Stavebník k žádosti o vydání stavebního povolení ve zkráceném stavebním řízení připojí projektovou dokumentaci a osvědčení vydané autorizovaným inspektorem podle § 172.

(3) Autorizovaný inspektor osvědčením stvrzuje, že ověřil žádost o stavební povolení, že projektová dokumentace a připojené podklady vyhovují požadavkům stanoveným v § 136 a § 137 a že navrhovaná stavba je způsobilá pro povolení ve zkráceném stavebním řízení. Na projektové dokumentaci tuto skutečnost vyznačí, uvede své jméno a příjmení, datum vydání osvědčení a opatří ji svým podpisem a razítkem. K osvědčení připojí návrh plánu kontrolních prohlídek stavby, souhlasná stanoviska dotčených správních úřadů a souhlasy účastníků řízení.

(4) Jestliže jsou splněny podmínky uvedené v odstavcích 1 až 3 pro povolení stavby ve zkráceném stavebním řízení stavební úřad vydá stavební povolení, které je prvním úkonem v řízení. Ve stavebním povolení, pro které platí ustanovení § 141 obdobně, uloží stavebníkovi ohlásit fáze výstavby k provedení kontrolních prohlídek.

(5) Pokud nejsou splněny podmínky uvedené v odstavcích 1–3 pro povolení stavby ve zkráceném stavebním řízení nebo stavební úřad bude mít důvodnou pochybnost o tom, že osvědčení vydané autorizovaným inspektorem je v souladu s tímto zákonem nebo s jinými právními předpisy, vyzve stavební úřad stavebníka k odstranění nedostatků ve stanovené lhůtě a řízení přeruší. Nebudou-li tyto nedostatky ve stanovené lhůtě odstraněny, stavební úřad řízení zastaví.

(6) Jestliže stavební úřad zjistí, že provádění stavby by bylo v rozporu s veřejnými zájmy vyjádřenými v právních předpisech, rozhodne o zamítnutí žádosti.

(7) Pro vymezení okruhu účastníků zkráceného stavebního řízení platí ustanovení § 135 obdobně.

VARIANTA II

(1) Uzavře-li stavebník dohodu s autorizovaným inspektorem o provedení kontroly projektové dokumentace stavby, kterou hodlá provést, může takovou stavbu pouze ohlásit stavebnímu úřadu, jest-

liže byla opatřena souhlasná stanoviska dotčených správních úřadů, všichni účastníci řízení se stavbou souhlasí a jde-li o

- a) pozemní stavby do 9 podlaží včetně, nejvýše s dvěma podzemními podlažními,
- b) stavby jednopodlažních hal a skladů do 1000 m² doplněné souvisejícími objekty, jež se nezapočítávají do zastavěné plochy, jejichž hlavní náplní je technologický provoz pro občanskou vybavenost, rekreaci, živnost nebo svobodné povolání vyjma skladování hořlavých látek (do třídy I. výbušnin a toxických látek) do světlé výšky 12 m,
- c) ubytovny a hotely o kapacitě do 120 včetně lůžek,
- d) administrativní stavby o užitné ploše do 1600 m²,
- e) garáže o užitkové ploše do 1000 m²,
- f) prodejny a prodejní sklady s celkovou plochou do 2000 m².

Toto ustanovení se vztahuje i na provádění změn staveb, jestliže tyto změny celkově nepřekročí limity uvedené pod písmeny a) až f) a nedojde ke změně účelu užívání stavby.

(2) Stavebník k ohlášení připojí projektovou dokumentaci a osvědčení vydané autorizovaným inspektorem.

(3) Autorizovaný inspektor osvědčením stvrzuje, že ověřil projektovou dokumentaci a připojené podklady z hledisek uvedených v § 137 odst. 1, navrhovaná stavba že je způsobilá pro zkrácené stavební řízení. Na projektové dokumentaci tuto skutečnost vyznačí, uvede své jméno a příjmení, datum vydání osvědčení a opatří ji svým podpisem a razítkem. K osvědčení připojí návrh plánu kontrolních prohlídek stavby, souhlasná stanoviska dotčených správních úřadů a souhlasy účastníků řízení.

(4) Stavebník může ohlášenou stavbu provést na základě stavebním úřadem schváleného plánu kontrolních prohlídek stavby. Schválený plán musí být stavebníkovi doručen do 30 dnů ode dne ohlášení. Pokud stavební úřad ve stanovené lhůtě nestanoví jiný plán kontrolních prohlídek nebo provádění stavby nezakáže, protože by její provádění bylo v rozporu s veřejnými zájmy vyjádřenými v právních předpisech, stavebník může započít s prováděním stavby.

§ 143

Změna stavby před jejím dokončením

(1) Stavební úřad může na odůvodněnou žádost stavebníka nebo jeho právního nástupce povolit změnu stavby před jejím dokončením. Změnu stavby lze projednat a povolit též ve zkráceném stavebním řízení.

(2) V rozsahu, v jakém se změna stavby dotýká práv účastníků stavebního řízení, jakož i zájmů chráněných dotčenými správními úřady, stavební úřad projedná žádost o změnu stavby před dokončením a rozhodne o ní.

(3) Stavební úřad při kontrolní prohlídce schválí změny stavby, které se přímo nedotýkají práv účastníků stavebního řízení, zápisem do stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě; změnu vyznačí v ověřené projektové dokumentaci. Může tak učinit jen pokud se změna nedotýká podmínek územního rozhodnutí, veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy nebo když příslušný dotčený správní úřad písemně nebo prohlášením do protokolu se změnou souhlasí.

Díl 2 Užívání staveb

§ 144

Stavbu nebo její část schopnou samostatného užívání, pokud vyžadovala povolení a byla provedena v souladu s ním, lze užívat na základě oznámení stavebnímu úřadu (§ 145) nebo na základě osvědčení k užívání stavby (§ 146). Ohlašované stavby uvedené § 129 písm. d), e), h), i) až l) lze užívat bez oznámení podle § 145 a bez osvědčení podle § 146. Stavebník před započátkem užívání stavby zajistí provedení předepsaných zkoušek a jejich vyhodnocení podle zvláštních právních předpisů.

§ 145

(1) Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu záměr započít s užíváním stavby nejméně 30 dnů předem. S užíváním stavby pro účel, k němuž byla stavba povolena, může být započato, pokud do 30 dnů od oznámení stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, užívání stavby na základě kontrolní prohlídky stavby nezakáže. Stavební úřad užívání stavby zakáže, jestliže na základě kontrolní prohlídky zjistí, že nejsou splněny podmínky bezpečnosti, ochrany života a zdraví osob nebo zvířat a životního prostředí nezbytné pro její užívání. Obdobně postupuje stavební úřad u stavby provedené v rozporu s povolením nebo užívané bez předchozího oznámení. Odvolání proti rozhodnutí o zákazu užívání stavby nemá odkladný účinek.

(2) Účastníkem řízení podle odstavce 1 je pouze stavebník. Pokud změnu stavby prováděla jako stavebník jiná osoba na základě dohody s vlastníkem, je účastníkem řízení též vlastník stavby.

(3) Po odstranění nedostatků, pro které bylo podle odstavce 1 užívání stavby zakázáno, může být s jejím užíváním započato jen na základě písemného souhlasu stavebního úřadu.

§ 146

Osvědčení k užívání stavby

(1) Stavba, jejíž vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit (například nemocnice, školy, nájemní bytové domy, stavby pro obchod, průmysl, stavby pro shromažďování většího počtu osob), stavba, u které bylo stanoveno provedení zkušebního provozu a změna na stavbě, která je kulturní památkou, může být užívána pouze na základě osvědčení k užívání stavby. Osvědčení vydává stavební úřad, který stavbu povolil, k žádosti stavebníka. Stavebník v žádosti uvede základní identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení. Pro vydání osvědčení stavebník opatří stanoviska předepsaná podle zvláštních právních předpisů⁴⁾ k užívání stavby nebo jejího zařízení, zajistí vyhotovení geometrického plánu a provedení předepsaných zkoušek a jejich vyhodnocení.

(2) Stavební úřad do 15 dnů ode dne doručení žádosti stanoví termín provedení kontrolní prohlídky stavby (§ 158 odst. 1) a současně uvede, které doklady stavebník při ní předloží.

(3) Při kontrolní prohlídce stavební úřad zejména zkoumá, zda byla stavba provedena podle vydaného povolení a ověřené projektové dokumentace, zda byly dodrženy technické požadavky na stavby včetně technických požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami se sníženou schopností pohybu a orientace. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat bezpečnost, životní prostředí, zdraví osob nebo zvířat. Jestliže stavební úřad nezjistí závady bránící bezpečnému užívání

stavby, vydá do 15 dnů ode dne provedení kontrolní prohlídky osvědčení k užívání stavby, které je dokladem o povoleném účelu užívání stavby.

(4) Jsou-li na stavbě zjištěny závady bránící jejímu bezpečnému užívání, sdělí stavební úřad stavebníkovi, že do doby jejich odstranění nelze vydat osvědčení k užívání stavby. Stavebník je povinen oznámit stavebnímu úřadu odstranění zjištěných závad. Stavební úřad ověří, zda závady bránící bezpečnému užívání stavby byly odstraněny a v kladném případě vydá do 15 dnů od oznámení osvědčení k užívání stavby.

(5) Stavebník může doložit žádost o vydání osvědčení též odborným posudkem autorizovaného inspektora. V takovém případě stavební úřad může upustit od kontrolní prohlídky stavby a vydat osvědčení k užívání stavby na základě tohoto posudku.

§ 147

Stavebník předloží stavebnímu úřadu spolu s oznámením o užívání stavby podle § 145 odst. 2, popřípadě se žádostí podle § 146 odst. 1 dokumentaci skutečného provedení stavby, pokud při jejím provádění došlo k odchylkám oproti vydaným povolením a ověřené projektové dokumentaci.

§ 148

Zkušební provoz

Na žádost stavebníka může stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, povolit zkušební provoz stavby. V rozhodnutí uvede zejména dobu trvání zkušebního provozu stavby a je-li to nutné, stanoví pro něj podmínky. Vyhodnocení výsledků zkušebního provozu stavebník připojí k žádosti o vydání osvědčení k užívání stavby.

§ 149

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.

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

(3) Po dokončení stavby se podle okolností postupuje podle § 146, popřípadě podle § 145 nebo § 148.

§ 150

Kniha o provozu stavby

(1) Vlastník stavby uvedené v § 133 a v § 146 je povinen po celou dobu trvání stavby vést knihu o provozu stavby, do které bude zapisovat skutečnosti významné pro zachování vlastností stavby podle požadavků stanovených v § 188.

(2) Kniha o provozu stavby uvedené v § 133 se vede ode dne, kdy stavební úřad stavbu povolil. U stavby uvedené v § 146 se tato kniha vede ode dne, kdy je na základě osvědčení započato s užíváním stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdá její dosavadní vlastník knihu nabyvateli stavby.

§ 151

Dokumentace skutečného provedení stavby

(1) Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby 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 nabyvateli 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 nezbytné pořídit úplnou dokumentaci skutečného provedení stavby, uloží stavební úřad pouze pořízení zjednodušené dokumentace (pasport stavby).

§ 152

Změna v užívání stavby

(1) Stavbu lze užívat jen k účelu určenému v kolaudačním rozhodnutí, v povolení stavebního úřadu nebo v osvědčení k užívání stavby.

(2) Změna v užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo jejím podstatném rozšíření, popřípadě pokud by změna v užívání stavby mohla ohrozit zdraví, život nebo životní prostředí, je přípustná jen na základě souhlasu stavebního úřadu se změnou v užívání stavby, vydaného na základě oznámení vlastníka stavby. Oznámení musí obsahovat popis a odůvodnění zamýšlené změny, její rozsah a důsledky. K oznámení se připojí stanoviska dotčených správních úřadů podle zvláštních právních předpisů.⁴⁾

(3) Změna v užívání stavby musí být v souladu s územním plánem, regulačním plánem nebo s územním rozhodnutím a s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a zvláštními právními předpisy.

(4) Jestliže stavební úřad s oznámenou změnou v užívání stavby souhlasí, písemně o tom vyrozumí vlastníka stavby. V opačném případě rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, stanoví, že změnu v užívání stavby nepovoluje. Jestliže se navržená změna v užívání stavby dotýká práv třetích osob nebo vyžaduje podrobnější posouzení jejich účinků na okolí, stavební úřad vlastníkovi stavby písemně sdělí, že změna podléhá rozhodnutí. V takovém případě stavební úřad zároveň určí rozsah nezbytných podkladů pro řízení. Dnem jejich předložení je zahájeno řízení o změně v užívání stavby; toto řízení stavební úřad sloučí s řízením podle § 96, je-li pro změnu v užívání stavby vyžadováno.

(5) Pokud je změna v užívání stavby podmíněna změnou dokončené stavby, která vyžaduje povolení, postupuje se podle § 130, popřípadě podle § 134 až § 143. Po dokončení změny stavby se podle okolností postupuje podle § 145 nebo § 146.

Díl 3
Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení

§ 153

Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

(1) Vlastník stavby je povinen ohlásit stavebnímu úřadu záměr odstranit stavbu, s výjimkou staveb uvedených v § 128. K ohlášení připojí dokumentaci bouracích prací.

(2) Pokud stavební úřad do 30 dnů ode dne ohlášení odstranění stavby nesdělí, že k odstranění je třeba povolení, lze je provést. Povinnosti vlastníka odstraňované stavby, stanovené zvláštními právními předpisy,⁴⁾ nejsou dotčeny.

(3) Povolení k odstranění stavby podle odstavce 2 vydá stavební úřad rozhodnutím po projednání s účastníky řízení a dotčenými správními úřady.

(4) Vlastník stavby odpovídá za to, že odstranění stavby bude provedeno stavební firmou. Stavbu, která k uskutečnění nevyžadovala povolení, může její vlastník odstranit svépomocí, pokud zajistí stavební dozor [§ 2 odst. 10 písm. h)], byl-li vyžadován pro provedení stavby (§ 187 odst. 3).

(5) Terénní úpravy a zařízení lze odstraňovat bez ohlášení, s výjimkou případů, kdy při jejich povolení bylo stanoveno, že k odstranění se vyžaduje ohlášení. V takovém případě se postupuje přiměřeně podle odstavce 1 až 3, popřípadě podle odstavce 4.

§ 154

Nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení

(1) Stavební úřad nařídí vlastníku stavby odstranění stavby

- a) která svým závadným stavem ohrožuje život, zdraví osob nebo zvířat, životní prostředí anebo majetek třetích osob a její vlastník přes rozhodnutí stavebního úřadu ve stanovené lhůtě neodstraní závady na stavbě, jimiž by byl tento ohrožující stav odstraněn,
- b) prováděné nebo provedené bez povolení anebo v rozporu s ním, pokud byla realizována na pozemku, kde to zvláštní právní předpis zakazuje nebo omezuje anebo je to v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s územně plánovací dokumentací, s územním opatřením, s technickými požadavky na stavby nebo se zvláštním právním předpisem, který stanoví podmínky pro stavby či jejich užívání, a výjimka z takového právního předpisu není přípustná anebo v konkrétním případě možná,
- c) u níž bylo stavební povolení zrušeno podle § 196 odst. 3 a stavbu nelze zachovat.

(2) Z důvodů uvedených v odstavci 1 písm. b) stavební úřad nařídí odstranění terénních úprav a zařízení a odstranění stavby, která nevyžaduje povolení a byla provedena bez územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je-li pro stavbu vyžadováno.

(3) Nenařídí-li stavební úřad odstranění stavby nebo její změny podle odstavce 1 písm. b) proto, že její vlastník prokázal, že nejsou dány důvody v tomto ustanovení uvedené a dodatečně požádal o povolení stavby, řízení o odstranění stavby se zastaví. Při povolení stavby pak postupuje přiměřeně podle ustanovení § 133 až § 143. Rozhodnutí o povolení stavby má rovněž právní účinky rozhodnutí o změně rozhodnutí o umístění stavby.

(4) Stavební úřad nařídí odstranění dočasných stavby, u které uplynula stanovená doba jejího trvání. Odstranění dočasných stavby

se nenařídí pokud na žádost vlastníka stavby byla doba jejího trvání prodloužena nebo byl dán souhlas se změnou v jejím užívání.

§ 155

(1) V povolení nebo nařízení odstranění stavby, terénních úprav anebo zařízení stanoví stavební úřad podmínky pro provádění bouracích prací, podmínky k zajištění bezpečnosti, podmínky vyplývající z technických požadavků na stavby a podmínky pro archivování dokumentace. Může též uložit vlastníku stavby povinnost předložit projekt postupu 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, stavební úřad stanoví pouze podmínky pro její odstranění.

§ 156

(1) Náklady na odstranění stavby nese její vlastník.

(2) Vlastník odstraňované stavby 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 souběžně provést pro závadný stav sousední stavby, nese vlastník této stavby.

Hlava II

Dohled a zvláštní oprávnění stavebního úřadu

§ 157

Společné zásady

(1) Stavební úřad může ve veřejném zájmu, jako svá zvláštní oprávnění

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

(2) Veřejným zájmem se rozumí požadavek, aby

- a) stavba byla prováděna v souladu s povolením,
- b) stavba byla užívána jen k povolenému účelu,
- c) stavba neohrožovala život nebo zdraví osob a zvířat, životní prostředí a sousední stavby, popřípadě nezpůsobovala jiné škody či ztráty,
- d) se při výstavbě, užívání stavby a při užívání 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 nebo na stavebním pozemku.

(3) Stavební úřad ve správním řízení nebo v souvislosti se svým opatřením prokáže konkrétní veřejný zájem, který zásah vyžaduje.

Kontrolní prohlídka stavby

(1) Stavební úřad provádí kontrolní prohlídku rozestavěné stavby v etapě uvedené v podmínkách stavebního povolení, ve stanoveném plánu kontrolních prohlídek stavby (§ 142), před vydáním osvědčení k užívání stavby a v případech, kdy má být nařízeno neodkladné odstranění stavby, nutné zabezpečovací práce, nezbytné úpravy nebo vyklizení stavby podle § 159, § 161 a § 164; je oprávněn provést kontrolní prohlídku též u jiné rozestavěné stavby, u nařízených udržovacích prací a u odstraňované stavby.

(2) Při kontrolní prohlídce stavební úřad zjišťuje zejména skutečný stavebně technický stav stavby, způsob provádění, popřípadě odstraňování stavby, dodržení podmínek územního rozhodnutí, stavebního povolení a ověřené dokumentace, použití materiálů, zda je stavba prováděna technicky správně a v náležité kvalitě, zda nejsou ohrožovány životy a zdraví osob nebo životní prostředí. Kontrolní prohlídkou stavební úřad též zjišťuje, zda je stavba užívána jen k povolenému účelu a stanoveným způsobem.

(3) Zjistí-li stavební úřad při kontrolní prohlídce stavby závalu, vyzve podle povahy věci stavebníka nebo osobu odpovědnou za provádění stavby anebo vlastníka stavby, aby ve stanovené lhůtě zjednali nápravu. Nebude-li výzvě ve stanovené lhůtě vyhověno, vydá stavební úřad rozhodnutí, kterým zjednání nápravy nařídí; je oprávněn vydat rozhodnutí i bez předchozí výzvy zejména pokud by hrozilo nebezpečí z prodlení. Jsou-li pro to důvody, vydá stavební úřad rozhodnutí o přerušení prací na stavbě a zároveň stanoví podmínky pro jejich pokračování. Uvedená rozhodnutí jsou prvním úkonem v řízení. Kontrolní prohlídky a přijatá opatření, jakož i splnění uložených opatření se zaznamenávají do stavebního deníku nebo do jednoduchého záznamu o stavbě anebo do knihy o provozu stavby.

(4) Pokud je stavba nebo její změna prováděna bez povolení nebo v rozporu s ním, vyzve stavební úřad stavebníka k bezodkladnému zastavení prací a zahájí řízení podle § 154 odst. 1.

(5) Na výzvu stavebního úřadu jsou povinni podle povahy věci zúčastnit se kontrolní prohlídky vedle stavebníka též projektant, stavbyvedoucí a osoba vykonávající stavební dozor; ke kontrolní prohlídce může stavební úřad přizvat též dotčené správní úřady a autorizovaného inspektora. O průběhu a výsledku kontrolní prohlídky musí být sepsán protokol.

(6) Stavební úřad vede jednoduchou evidenci o vykonaných kontrolních prohlídkách stavby.

(7) Ustanovení odstavců 1 až 6 platí obdobně i pro kontrolní prohlídku stavby – výrobku, terénních úprav a zařízení a na stavebním pozemku.

Neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce

(1) Stavební úřad bez projednání s vlastníkem nařídí neodkladné odstranění stavby a zabezpečí její odstranění, jsou-li bezprostředně ohroženy životy osob 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 a není nutné ji neodkladně odstranit.

(3) Jsou-li bezprostředně ohroženy životy a zdraví osob, stavební úřad zajistí odstranění stavby nebo nutných zabezpečovacích prací prostřednictvím stavební firmy, která je k jejich provedení odborně vybavena; takové firmě může stavební úřad provedení prací nařídít.

(4) V případech uvedených v odstavcích 1 a 3 omezí stavební úřad průběh řízení na zjištění stavu kontrolní prohlídkou stavby a na vydání nařízení k neodkladnému odstranění stavby, nutným zabezpečovacím pracím, popřípadě k vyklizení stavby (§ 164).

(5) O průběhu kontrolní prohlídky a zjištěných skutečnostech musí být sepsán protokol.

(6) Náklady vynaložené na neodkladné odstranění stavby a na nutné zabezpečovací práce nese vlastník stavby. Pokud stavební úřad provedení prací podle odstavce 1 nebo 3 nařídil stavební firmě a vlastník se s touto firmou na úhradě nákladů nedohodl, uhradí je stavební úřad a vymáhá jejich zaplacení na vlastníku stavby.

(1) Neodkladné odstranění stavby a provedení nutných zabezpečovacích prací popřípadě vyklizení stavby může stavební úřad nařídít i ústně při kontrolní prohlídce, pokud životům a zdraví osob hrozí bezprostřední nebezpečí.

(2) O průběhu kontrolní prohlídky, zjištěných skutečnostech a o obsahu ústně vyhlášeného rozhodnutí musí být pořízen protokol, který obdrží účastníci kontrolní prohlídky. Písemné vyhotovení vyhlášeného rozhodnutí doručí stavební úřad účastníkům řízení bez zbytečného odkladu dodatečně.

(3) Odvolání proti takto vyhlášenému rozhodnutí nemá odkladný účinek.

(4) Postup řešení havarijních stavů a zabezpečovacích prací upravený zvláštními právními předpisy není tímto zákonem dotčen.

Nezbytné úpravy

(1) Stavební úřad může ve veřejném zájmu nařídít vlastníku stavby nebo stavebního pozemku nezbytné úpravy

- a) jimiž se docílí, aby stavba nebo její zařízení neohrožovala životní prostředí nepřiměřeným obtěžováním jejích uživatelů a okolí hlukem, exhalacemi včetně zápachu, ořesý, vibracemi, účinky neionizujícího záření anebo světelným zářením,
- b) jimiž bude vyhověno požadavkům obrany, bezpečnosti a ochrany obyvatelstva, uplatněným příslušnými orgány (§ 195 odst. 3),
- c) v zájmu bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích,
- d) spočívající v připojení stavby na rozvodné sítě (voda, elektřina, plyn, rozvod tepelné energie apod.) a na kanalizaci,
- e) k zajištění účinného odtoku odpadních vod, k usnadnění průtoku přívalových vod nebo k zamezení vnikání povrchových vod do staveb a na přilehlé pozemky,
- f) spočívající v konzervaci rozestavěné stavby, jejíž pokračování bylo přerušeno nebo zastaveno,
- g) jimiž se odstraňují jiné hygienické, bezpečnostní, požární, provozní a estetické závady, závady na elektrickém zařízení stavby a dále úpravy, jimiž se stavba vybavuje sociálním nebo hygienickým a společným zařízením, jimiž se zajišťuje bezbariérový přístup a užívání pozemku nebo stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace nebo jimiž se zajišťuje ochrana architektonického dědictví,
- h) jimiž se docílí obnovení předcházejícího stavu stavby, u které byly bez povolení nebo v rozporu s ním provedeny stavební úpravy spočívající v odstranění některé části stavby.

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

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

(4) Vyžaduje-li provedení nezbytných úprav projektovou dokumentaci 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 stavebním příspěvku na tuto dokumentaci a o podmínkách jeho poskytnutí. Nesplní-li vlastník uloženou povinnost, opatří potřebné podklady stavební úřad na jeho náklad; na tento postup musí vlastník upozornit.

(5) Po předložení (opatření) dokumentace či jiných podkladů postupuje stavební úřad obdobně jako v odstavci 3. Ukončení prací spojených s nezbytnými úpravami vlastník stavby nebo stavebního pozemku oznámí stavebnímu úřadu.

§ 162

Stavební příspěvek

(1) Osobě, které bylo nařízeno provedení nezbytných úprav podle § 161 odst. 1 písm. a) až g), náleží na úhradu nákladů stavební příspěvek. Stavební příspěvek může být přiznán jen na úhradu částí nákladů, jestliže nezbytné úpravy přináší změny, které jsou v zájmu vlastníka stavby nebo stavebního pozemku.

(2) Stavební příspěvek se nepřiznává, mají-li být nařízenými nezbytnými úpravami odstraněny závady na stavbě nebo stavebním pozemku vzniklé porušením nebo neplněním povinností vlastníka, stanovené v tomto zákoně nebo v jiném právním předpisu. Příspěvek se též nepřiznává, je-li možné zajistit úhradu nákladů na provedení nařízených nezbytných úprav, popřípadě na zpracování projektové dokumentace podle zvláštních právních předpisů.³⁰⁾

(3) V žádosti o přiznání příspěvku musí povinná osoba specifikovat, pro které nařízené nezbytné úpravy je příspěvek požadován a v jaké výši.

(4) Stavební příspěvek se poskytuje v penězích. S výjimkou úprav nařízených podle § 161 odst. 1 písm. b) příspěvek poskytuje stavební úřad, který nezbytné úpravy nařídil. O přiznání příspěvku vydává rozhodnutí, ve kterém stanoví výši příspěvku a způsob jeho poskytnutí. Účastníkem řízení je pouze žadatel.

§ 163

Údržba stavby

(1) Není-li stavba řádně udržována a neuposlechne-li její vlastník výzvy stavebního úřadu k provedení udržovacích prací, stavební úřad mu zjednaní nápravy nařídí. Náklady udržovacích prací nese vlastník stavby. Uživatelé 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 (pasport údržby).

§ 164

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 § 159

odst. 1 až 3, stavební úřad nařídí všem osobám, které se ve stavbě zdržují, aby ji neprodleně opustily. Podle okolností též nařídí, aby ze stavby byla vyvedena zvířata.

(2) Stavební úřad může nařídít provedení prací souvisejících s vyklizením stavby oprávněné osobě,⁵⁾ 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-li nebezpečí z prodlení, omezí řízení na zjištění stavu kontrolní prohlídkou a na vydání ústního příkazu k vyklizení. O obsahu vydaného příkazu musí být sepsán protokol. Stavební úřad oznámí ústně vydané nařízení vyklizovaným osobám, vlastníkově stavby, vyklizující osobě a obci nejpozději do 3 dnů písemně.

(4) Obce jsou povinny v mezích své působnosti na výzvu stavebního úřadu poskytnout při vyklizení stavby veškerou potřebnou součinnost. Postupem podle odstavců 1 a 2 nejsou dotčena ustanovení zvláštního právního předpisu.²³⁾

§ 165

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 práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě.

(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 předešlého stavu; nesplní-li tuto povinnost nebo nedojde k jiné dohodě, postupuje se podle obecných předpisů o náhradě škody.

§ 166

Účastníci řízení

(1) Účastníky řízení podle § 153, § 154, § 159, § 161, § 163 až § 165 jsou osoby, které mají vlastnická nebo jiná práva [§ 2 odst. 10 písm. d)] k dotčeným pozemkům a stavbám na nich včetně sousedních pozemků a staveb na nich, jestliže tato práva mohou být rozhodnutím přímo dotčena.

(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 firma, popřípadě její organizační složka, která bude provádět neodkladné odstranění stavby, nařízené nutné zabezpečovací práce, jakož i osoba, která bude zabezpečovat vyklizení stavby.

Hlava III

Autorizovaný inspektor

§ 167

(1) Autorizovaným inspektorem může ministr pro místní rozvoj, po vyjádření České komory architektů nebo České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (dále jen

„Komora“), jmenovat fyzickou osobu, která

- a) požádala o jmenování autorizovaným inspektorem,
- b) dosáhla magisterského vzdělání v oboru architektura nebo stavitelství a byla jí udělena autorizace v oboru pozemních staveb podle zvláštního právního předpisu,³⁾
- c) prokázala minimálně 15 let praxe v projektové činnosti nebo v odborném vedení provádění staveb anebo na obecném stavebním úřadu, má-li osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu,¹⁴⁾
- d) prokázala svou bezúhonnost,
- e) prokázala právní a odborné znalosti a zkušenosti potřebné pro výkon funkce při zkoušce před komisí, jejíž členy jmenuje ministr pro místní rozvoj.

(2) Při podání žádosti o jmenování autorizovaným inspektorem je uchazeč povinen zaplatit poplatek, jehož výši stanoví prováděcí právní předpis.

(3) Za podmínek stanovených v odstavci 1 může být autorizovaným inspektorem výjimečně jmenován i odborník z vysoké školy, výzkumného pracoviště nebo vědeckého ústavu i když nesplňuje předepsanou praxi.

(4) Autorizovaný inspektor je pro výkon funkce jmenován s působností pro celé území České republiky na dobu 10 let. Tato doba může být na jeho žádost prodloužena bez vykonání zkoušky nejvýše o deset roků, jestliže prokazatelně činnost autorizovaného inspektora soustavně vykonával.

(5) Funkce autorizovaného inspektora zaniká

- a) smrtí nebo prohlášením za mrtvého,
- b) písemným prohlášením autorizovaného inspektora o ukončení činnosti do rukou ministra,
- c) uplynutím lhůty podle odstavce 3.

(6) 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,
- b) pokud přestal být osobou bezúhonnou podle § 168,
- c) na základě pravomocného rozhodnutí soudu o omezení nebo ztrátě způsobilosti k právním úkonům,
- d) pro nečinnost delší než 3 roky.

(7) O pravomocném uložení disciplinárního opatření Komora bezodkladně uvědomí ministra pro místní rozvoj.

(8) Činnost autorizovaného inspektora není živností podle zvláštního právního předpisu⁵⁾ a může být vykonávána jako svobodné povolání.

§ 168

Za bezúhonnou se pro účely jmenování autorizovaným inspektorem nepovažuje osoba,

- a) která byla pravomocně odsouzena za trestný čin, jehož skutková podstata souvisí s přípravou nebo prováděním stavby anebo s činností autorizovaného inspektora podle tohoto zákona,
- b) které bylo Komorou pravomocně uloženo disciplinární opatření pokuty nebo pozastavení či odnětí autorizace, nebylo-li k návrhu autorizované osoby zrušeno soudem.⁴¹⁾

§ 169

(1) Autorizovaný inspektor vykonává svoji činnost za úplatu, která se sjednává dohodou

41) § 22 odst. 3 zákona č. 360/1992 Sb.

- a) procentním podílem z celkových investičních nákladů stavby, nebo
- b) hodinovou sazbou.

V dohodě může být sjednána i úhrada vynaložených nákladů.

(2) Autorizovaný inspektor musí mít před započítáním své činnosti a v celém jejím průběhu uzavřeno pojištění z odpovědnosti za škody způsobené výkonem této činnosti.

(3) Autorizovaný inspektor je povinen vést o svých úkonech evidenci a uchovávat ji po dobu nejméně 5 let.

§ 170

Autorizovaný inspektor odpovídá podle tohoto zákona stavebnímu úřadu za odbornou úroveň jím zpracovaných a vydaných osvědčení, stanovisek, jakož i jiných dokumentů a prováděných úkonů, za řádné a nestranné posouzení zjištěných skutečností, dokumentace stavby a dalších podkladů podle kritérií uvedených v tomto zákoně; odpovídá rovněž za návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.

§ 171

Autorizovaný inspektor nesmí svoji činnost vykonávat u staveb, na nichž se podílel, podílil nebo má podílet při jejich přípravě nebo 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 v trvalém vztahu
 1. obchodním jako společník společnosti nebo jako účastník sdružení anebo jako člen družstva,
 2. pracovně právním, služebním nebo obdobným.

§ 172

(1) Autorizovaný inspektor je oprávněn na základě dohody se stavebníkem a na jeho náklad

- a) u staveb uvedených v § 142 osvědčit způsobem stanoveným v tomto ustanovení způsobilost stavby pro povolení ve zkráceném stavebním řízení,
- b) zpracovat odborný posudek pro vydání osvědčení k užívání stavby (§ 146) nebo pro jiné účely podle tohoto zákona.

(2) 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.

§ 173

(1) Provádění přípravy a zkoušek uchazečů, vedení evidence autorizovaných inspektorů a další úkony s tím související, organizačně zajišťuje Komora. 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.

Ministerstvo dozírá na přípravu ke zkoušce, 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 dozírá též na činnost autorizovaných inspektorů.

Hlava IV Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb

Stavebník

(1) Stavebník podle tohoto zákona odpovídá stavebnímu úřadu za řádnou přípravu a provádění stavby, její změny, terénních úprav a zařízení. Tuto odpovědnost má přiměřeně povaze věci i v případech, jde-li o stavby a jejich změny nevyžadující povolení nebo o provedení jiného obdobného záměru, například zřízení reklamního zařízení. U staveb prováděných svépomocí stavebník rovněž odpovídá za soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací.

(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 a její změny je stavebník povinen

- a) oznámit stavebnímu úřadu nejméně 15 dnů předem termín zahájení stavby, název a sídlo stavební firmy, která bude stavbu provádět, u svépomocné formy výstavby jméno 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 se stanovenými identifikačními údaji a ponechat jej tam až do dokončení stavby, případně do vydání osvědčení k užívání (§ 146). Rozsáhlé stavby se mohou označit jiným vhodným způsobem (např. tabulí) 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) umožnit provedení kontrolní prohlídky stavby a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,
- e) ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují její bezpečnost, životy či zdraví osob.

(4) U stavby financované zcela z veřejného rozpočtu, kterou provádí stavební firma jako zhotovitel, je stavebník povinen zajistit technický dozor investora nad prováděním stavby odborně způsobilou osobou.

Stavbyvedoucí a stavební dozor

(1) Stavbyvedoucí [§ 2 odst. 10 písm. g)] podle tohoto zákona odpovídá stavebnímu úřadu

- a) za provádění prací zhotovitelem stavby v souladu s územním rozhodnutím, povolením stavebního úřadu a ověřenou projektovou dokumentací stavby,

- b) za dodržování povinností k ochraně života, zdraví, životního prostředí a bezpečnosti práce při provádění stavby a její změny, vyplývajících ze zvláštních právních předpisů,

- c) za řádné uspořádání staveniště a provoz na něm, včetně jeho účinků na okolí,

- d) za soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací stavby,

- e) za dodržení obecných technických požadavků na stavby, technických požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace⁴⁰⁾ a jiných technických předpisů.

(2) Stavbyvedoucí je povinen působit k odstranění závad při provádění stavby a oznámit takové závady stavebnímu úřadu, pokud se mu nepodaří odstranit je v rámci vedení stavby. Je rovněž povinen vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídky stavby (§ 158), spolupracovat s technickým dozorem stavebníka, je-li zřízen, a s koordinátorem bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

(3) Osoba vykonávající stavební dozor [§ 2 odst. 10 písm. h)] sleduje způsob a postup provádění stavby, zejména bezpečnost instalací a provozu technických zařízení na staveništi, vhodnost ukládání a použití výrobků a stavebních hmot a vedení stavebního deníku nebo jednoduchého záznamu o stavbě. Spolu se stavebníkem odpovídá za soulad prostorové polohy stavby s ověřenou dokumentací, za dodržení obecných technických požadavků na stavby, technických požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace a jiných technických předpisů a za dodržení podmínek povolení vydaných k uskutečnění stavby. Osoba vykonávající stavební dozor působí k odstranění závad při provádění stavby a pokud se jí nepodaří takové závady v rámci vykonávání dozoru odstranit, oznámí je stavebnímu úřadu.

Vlastník stavby a zařízení

(1) Vlastník stavby je povinen

- a) provádět údržbu stavby po celou dobu její existence,
- b) neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na stavbě, které ohrožují její bezpečnost, 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 osvědčení k užívání stavby (§ 146 odst. 1), popřípadě od dokončení stavby, pokud se osvědčení nevyžaduje,
- e) uchovávat dokumentaci skutečného provedení stavby (§ 151), rozhodnutí, osvědčení, souhlasy a jiné důležité doklady týkající se stavby, jakož i dokumentaci ověřenou při povolování stavby, po celou dobu trvání stavby.

(2) Vlastník zařízení, které podléhá tomuto zákonu, je povinen

- a) provádět údržbu zařízení po celou dobu jeho existence,
- b) neprodleně ohlásit stavebnímu úřadu závady na zařízení, které ohrožují bezpečnost jeho okolí, 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.

Vlastníci sítí technického vybavení

Vlastníci sítí technického vybavení jsou povinni vést o nich evidenci, která obsahuje zejména jejich přesné polohové a výškové umístění, stavebně technické parametry, provedení a ochranu. Na žádost stavebníka nebo osoby jím zmocněné sdělí ve lhůtě do 30 dnů údaje o jejich poloze, ochraně, podmínkách napojení a další údaje nezbytné pro projektovou přípravu a provedení stavby. Na výzvu stavebního úřadu jsou povinni poskytnout nezbytnou součinnost při plnění úkolů podle toho zákona.

ČÁST PÁTÁ SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

Hlava I

Evidence územně plánovací činnosti a ukládání podkladů a dokumentace

§ 179

(1) Předmětem evidence územně plánovací činnosti jsou informace o

- a) územních plánech, průběhu jejich pořizování a aktualizace,
- b) úkolech uložených v zásadách územního rozvoje a průběhu jejich plnění,
- c) zastavitelných plochách a podmínkách jejich využití,
- d) plochách přestavby nadmístního významu,
- e) poskytnutých územně plánovacích informacích,
- f) regulačních plánech, průběhu jejich pořizování a aktualizace,
- g) platných územních rozhodnutí,
- h) probíhajících územních řízení a pořizovaných regulačních plánů, které podléhají posouzení vlivu na životní prostředí,²⁹⁾
- i) územních studiích.

(2) Evidence územně plánovací činnosti se zveřejňuje způsobem umožňujícím dálkový přístup.

(3) Ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, vede evidenci územně plánovací činnosti.

(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 zápis do evidence územně plánovací činnosti za svůj správní obvod.

(6) Obecní úřad, který splňuje podmínky pro výkon pořizovatele, podává krajskému úřadu návrhy na zápis do evidence územně plánovací činnosti.

(7) Magistrát hlavního města Prahy vkládá data do evidence územně plánovací činnosti za svůj správní obvod.

(8) Příslušný stavební úřad podává krajskému úřadu návrhy na zápis do evidence územně plánovací činnosti.

(9) Ministerstvo obrany podává Ministerstvu návrhy na zápis do evidence územně plánovací činnosti.

§ 180

(1) Politiku územního rozvoje včetně dokladů o jejím pořizování ukládá Ministerstvo.

(2) Ministerstvo zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup schválenou politiku územního rozvoje a místo, kde je možné do ní a do její dokladové dokumentace nahlížet a zašle jí krajským úřadům.

§ 181

(1) Zásady územního rozvoje včetně dokladů o jejich pořizování ukládá krajský úřad; zásady územního rozvoje opatřené schvalovací doložkou se poskytují v rozsahu potřebném pro výkon působnosti stavebních úřadů, úřadů územního plánování na území kraje a sousedním krajským úřadům. Zásady územního rozvoje krajský úřad zasílá Ministerstvu.

(2) Krajský úřad zveřejní v rozsahu umožňujícím dálkový přístup schválené zásady územního rozvoje spolu s usnesením kraje a místa, kde je možné do nich a do dokladové dokumentace nahlížet; toto oznámí dotčeným správním úřadům jednotlivě.

§ 182

(1) Územní plán a regulační plán včetně dokladů o jeho pořizování ukládá pořizovatel u obce, pro kterou byl pořízen; poskytuje jej stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu.

(2) Pořizovatel zveřejní schválení územního plánu, regulačního plánu a místa, kde je možné do nich a do dokladové dokumentace nahlížet; toto oznámí dotčeným správním úřadům jednotlivě.

§ 183

(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 na základě žádosti povinným subjektům, 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 žadatelé.

(2) Pořizovatel zveřejňuje územně analytické podklady a jejich aktualizace v rozsahu umožňujícím dálkový přístup.

(3) Územní studii ukládá její pořizovatel; poskytuje ji orgánům veřejné správy, obci nebo tomu, na jehož návrh nebo žádost byla pořízena, a stavebnímu úřadu. Místa, kde je do územní studie možné nahlížet oznámí jednotlivě dotčeným správním úřadům.

§ 184

Veškeré podklady pro správní řízení a dokumentaci týkající se stavby, jejího užívání a jiných opatření eviduje a ukládá příslušný stavební úřad; místně příslušný obecní úřad, který není stavebním úřadem, eviduje a ukládá jen rozhodnutí a jiná opatření stavebního úřadu včetně příslušné ověřené dokumentace týkající se stavby. U staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů (§ 19) ukládá podklady a dokumentaci výhradně stavební úřad.

§ 185

Ministerstvo, krajský úřad, úřad územního plánování a stavební úřady jsou povinny umožnit osobám, které prokáží odůvodněnost svého požadavku, nahlížet do uložených podkladů pro správní řízení a do dokumentace staveb a pořizovat z ní výpisy. Při tom je třeba

zajistit, aby nebyly porušeny zvláštní právní předpisy o ochraně utajovaných skutečností, ochraně osobních údajů a o ochraně obchodního tajemství.⁴²⁾ Uvedené úřady mohou v odůvodněných případech odmítnout nahlížení do vybraných částí dokumentace u staveb civilní ochrany a bezpečnosti. V rozhodnutí o odmítnutí nahlížení musí být vždy uvedeny konkrétní důvody ve vztahu k žadateli a částem dokumentace stavby.

Hlava II

§ 186

Projektová činnost

(1) Projektant, který zpracovává územně plánovací dokumentaci a dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jejího zpracování, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými správními úřady.

(2) Projektant odpovídá za správnost a úplnost jím zpracované projektové dokumentace a proveditelnost stavby podle ní, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení včetně vlivů na životní prostředí. Je povinen dbát právních předpisů a technických požadavků na stavby vztahujících se ke konkrétnímu stavebnímu záměru. Statické, popřípadě jiné výpočty musí být vypracovány tak, aby byly kontrolovatelné. Nemá-li projektant způsobilý některou část projektové dokumentace stavby 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 § 129 písm. a) až e) může vedle projektanta [§ 2 odst. 1 písm. i)] zpracovat též osoba, která má vysokoškolské nebo středoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb.

§ 187

Provádění staveb

(1) Provádět stavbu a její změnu může jako zhotovitel jen stavební firma, která při její realizaci zabezpečí odborné vedení stavby stavbyvedoucím, pokud v odstavci 2 a 3 není stanoveno jinak. Stavební firma zabezpečí, aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.

(2) Svépomocí může stavebník sám pro sebe provádět stavbu rodinného domu a její změnu.

(3) Svépomocí může stavebník sám pro sebe provádět rovněž

- stavby pro individuální rekreaci a jejich změny,
- ohlašované stavby (§ 129) a jejich změny,
- stavby a jejich změny, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce uvedené v § 128 odst. 1 písm. a), písm. b) body 2 až 4 a 9, písm. c) body 1, 6, 8 až 11, písm. d) body 5 až 8, písm. e), písm. f), písm. g) body 2 a 3 a písm. h),

42) Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, zákon č. 148/1998 Sb., o ochraně utajovaných skutečností a o změně některých zákonů.

d) jinou stavbu a její změnu, pokud stavební úřad takový způsob výstavby na žádost stavebníka povolí s ohledem na stavebně technickou nenáročnost stavby a jejího provádění a na požadavek zajištění bezpečnosti a ochrany okolí,

pokud zajistí stavební dozor, není-li pro takovou činnost sám odborně způsobilý.

(4) U stavby rodinného domu a její změny a u změn stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení stavby stavbyvedoucím a před zahájením stavby sdělit stavebnímu úřadu jeho jméno a adresu.

§ 188

Požadavky na stavby

(1) Pro stavbu a její změnu mohou být navrženy a použity jen takové výrobky 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 pevnost a stabilitu, požární bezpečnost, hygienu, ochranu zdraví a životního prostředí, bezpečnost při užívání (včetně užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace), ochranu proti hluku a na úsporu energie a ochranu tepla.

(2) Výrobky pro stavbu, které mají rozhodující význam pro výslednou kvalitu stavby, jakož i jejich požadované vlastnosti, jsou stanoveny a ověřovány podle zvláštních právních předpisů.³⁹⁾

§ 189

Stavební deník

(1) Při provádění stavby nebo její změny vyžadující povolení stavebního úřadu musí být veden stavební deník, do něhož se pravidelně zaznamenávají údaje týkající se provádění stavby; u ohlašovaných staveb postačí jednoduchý záznam o stavbě. Povinnost vést stavební deník nebo jednoduchý záznam o stavbě má zhotovitel stavby a u stavby prováděné svépomocí stavebník. Záznamy do nich jsou oprávněni provádět stavebník, stavbyvedoucí, osoba vykonávající stavební dozor, osoba provádějící kontrolní prohlídku stavby, dále technický dozor stavebníka a autorský dozor, jsou-li takové dozory zřízeny, a koordinátor bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, působí-li na staveništi.

(2) Po dokončení stavby předá její zhotovitel originál stavebního deníku stavebníkovi.

§ 190

Obecné požadavky na výstavbu

(1) Právnícké osoby, fyzické osoby a příslušné orgány veřejné správy jsou povinny při územně plánovací činnosti, navrhování, projektování, povolování, provádění, užívání a odstraňování staveb a jejich změn postupovat podle obecných požadavků na využití území, podle technických požadavků na stavby a podle technických požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace (dále jen „obecné požadavky na výstavbu“).

(2) Výjimku z obecných požadavků na výstavbu je v jednotlivých odůvodněných případech možné povolit při pořizování regulačního plánu a při řízení podle tohoto zákona pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, z nichž povolení výjimky tento předpis 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) Řešení regulačního plánu odchylné od obecných požadavků na výstavbu lze schválit jen je-li dohodnuto s dotčeným správním úřadem, jehož se odchylné řešení týká.

(4) O výjimce z obecných požadavků na výstavbu rozhoduje na žádost stavebníka nebo osoby, která žádá o vydání rozhodnutí, stavební úřad příslušný rozhodnout ve věci v dohodě s dotčeným správním úřadem, který hájí zájmy chráněné podle zvláštních předpisů, jichž se odchylné řešení týká. Řízení o výjimce se vede samostatně nebo může být spojeno s územním, stavebním nebo jiným řízením podle tohoto zákona; nemusí však být ukončeno společným správním aktem.

§ 191

Účely vyvlastnění

(1) Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných opatření ve veřejném zájmu podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit jen pro

- a) veřejně prospěšnou stavbu [§ 2 odst.1 písm.d)], včetně plochy nezbytné k zajištění jejího řádného užívání pro stanovený účel,
- b) vytvoření podmínek pro realizaci opatření ve veřejném zájmu [§ 2 odst. 1 písm.e)],
- c) využití plochy nadmístního významu [§ 46 odst.1 písm.d)] podle regulačního plánu schváleného na základě zásad územního rozvoje,
- d) stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu,
- e) vyhlášení ochranného pásma nebo chráněného území,
- f) asanaci (ozdravění) území,
- g) vytvoření podmínek pro nezbytný přístup nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

(2) Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, včetně příslušnosti k jeho vedení, upravuje zvláštní právní předpis.⁴³⁾

§ 192

Vstupy na pozemky a do staveb

(1) Pověření pracovníci stavebních úřadů, orgánů územního plánování a orgánů obcí, pokud plní úkoly podle tohoto zákona, jsou oprávněni vstupovat na cizí pozemky, stavby a do staveb s vědomím jejich vlastníků při

- a) provádění kontrolní prohlídky stavby,
- b) opatrování důkazů a dalších podkladů pro vydání správního rozhodnutí nebo opatření,
- c) zjišťování stavu stavby a pozemku.

(2) Do obydlí mohou osoby oprávněné podle odstavce 1 vstupovat jen pokud je to nezbytné pro ochranu života nebo zdraví osob anebo pro odvrácení závažného ohrožení bezpečnosti a pořádku. Pokud je obydlí užíváno také pro podnikání nebo provozování jiné hospodářské činnosti, mohou do něj oprávněné osoby vstupovat též je-li to nezbytné pro plnění úkolů veřejné správy podle tohoto zákona.

(3) Oprávnění ke vstupu se prokazuje zvláštním průkazem, ve kterém jsou uvedeny základní identifikační údaje o jeho držiteli, předmět oprávnění, vymezení platnosti. Průkaz musí být opatřen úředním razítkem a podepsán s uvedením jména, příjmení a funkce osoby, která pověření vydala. Pokud je to třeba, smí pověřená osoba přizvat na pozemek, stavbu a do stavby autorizovaného inspektora a soudního znalce.

(4) Pokud vlastník pozemku nebo stavby bude bránit vstupu pověřeným nebo jimi přizvaným osobám, může mu stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, povinnost umožnit vstup nařídit. Případné odvolání proti takovému rozhodnutí nemá odkladný účinek.

(5) V případě bezprostředního ohrožení života nebo zdraví osob či zvířat v souvislosti s přípravou a prováděním neodkladného odstranění stavby, nutných zabezpečovacích prací nebo vyklizení stavby ve veřejném zájmu (§ 159 a § 164) může pověřená osoba vstoupit na pozemek a do stavby i bez vědomí jejich vlastníků. Tuto okolnost musí bez zbytečných odkladů vlastníku oznámit a uvést důvody, které k tomu vedly.

(6) Pověřené i přizvané osoby jsou povinny dbát, aby při vstupu na pozemek nebo do stavby nedošlo ke škodě, které bylo možno zabránit.

(7) Zvláštní právní předpisy o vstupu na pozemky nebo do staveb v okruhu zájmů obrany, bezpečnosti nebo jiného zájmu státu nejsou dotčeny.

§ 193

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 oprávnění může stavební úřad zabezpečit součinnost autorizovaného inspektora, soudního znalce, specializovaného odborného nebo vědeckého pracovníka.

(2) Půjde-li o opatření ukládané ve veřejném zájmu, kdy stavby a opatření stavebního úřadu nejsou vyvolány neplněním povinností vlastníka stavby, hradí náklady na expertní práce, zejména zpracování posudků, stanovisek a jiných podkladů stavebního úřadu. V ostatních případech nese podle okolností tyto náklady nebo jejich část vlastníci stavby, popřípadě stavebník; povinnost hradit náklady nebo jejich část uloží stavební úřad rozhodnutím.

(3) Obdobně se postupuje, nařídí-li stavební úřad sejmutí a přezkoušení vzorků, zkoušky stavebních materiálů, popřípadě provedení jiných odborných úkonů a zkoušek.

(4) V souvislosti s činností mediátora (§ 27 odst. 3) při pořizování územně plánovací dokumentace hradí náklady na jeho činnost Ministerstvo.

(5) Právní úprava úhrady dalších nákladů, zejména nákladů správního řízení, tím není dotčena.

Hlava III

Ochrana veřejných zájmů a součinnost správních úřadů

§ 194

(1) Dotýká-li se postup nebo řízení podle tohoto zákona veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy, rozhodne orgán územního plánování nebo stavební úřad jen na základě sta-

43) Zákon č., o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám. Zákon se připravuje.

noviska dotčeného správního úřadu, který chráněné zájmy hájí. Dotčený správní úřad může svůj souhlas vázat na splnění podmínek stanovených ve svém stanovisku vydaném podle zvláštního právního předpisu.

(2) Stanoviska dotčených správních úřadů mohou být uplatňována pouze v rozsahu jejich působnosti stanovené zvláštním právním předpisem. Při vydávání stanoviska v postupech nebo řízeních podle tohoto zákona je dotčený správní úřad vázán svým předchozím stanoviskem, které ke konkrétní věci v daném území vydal. Navazující stanovisko lze zpřesňovat nebo měnit pouze s ohledem na nově zjištěné a doložené skutečnosti, vyplývající z větší podrobnosti pořizované územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiné opatření. Týž dotčený správní úřad může uplatnit jen jedno stanovisko, které nelze změnit, pokud nebyly změněny podklady pro rozhodnutí či jiné opatření stavebního úřadu; to neplatí, bylo-li postupováno podle § 197.

(3) Je-li dotčeným správním úřadem podle více zvláštních právních předpisů tentýž orgán veřejné správy, vydává koordinované stanovisko, zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí.

(4) Orgány územního plánování a stavební úřady zajišťují vzájemný soulad požadavků uplatněných dotčenými správními úřady a začlení je do podmínek svého opatření nebo rozhodnutí. Právo dotčených správních úřadů vydat samostatně správní rozhodnutí podle zvláštního právního předpisu zůstává nedotčeno.

(5) Dotčené správní úřady, které vydávají stanoviska podle odstavců 1 až 3 a orgány územního plánování a stavební úřady, jsou povinny spolupracovat. Zejména jsou povinny dbát, aby věcně související řízení na sebe navazovala, využívat všestranně výsledků těchto řízení a předávat včas úplná a věcně správná stanoviska.

§ 195

(1) Při plnění úkolů územního plánování a stavebního řádu je nutno dbát zájmů obrany a bezpečnosti státu.

(2) Ministerstvo obrany a Ministerstvo vnitra mohou vymezení území, v nichž lze v zájmu zajištění obrany a bezpečnosti státu vydat územní rozhodnutí a stavební povolení jen se souhlasem Ministerstva obrany nebo Ministerstva vnitra; tyto orgány mohou svůj souhlas vázat na splnění zvláštních podmínek pro umístění, provedení a užívání těchto staveb. Vymezená území oznámí pořizovatelům územně analytických podkladů a stavebním úřadům, v jejichž správních obvodech se nacházejí.

(3) Ministerstvo obrany a Ministerstvo vnitra mohou v územích určených podle odstavce 2 uplatňovat u staveb již zřízených požadavky na nezbytné úpravy nebo si u nich vyhradit předchozí souhlas ke změnám stavby; náklady na nezbytné úpravy provedené na zvláštní požadavek Ministerstva obrany nebo Ministerstva vnitra hradí tyto orgány.

§ 196

(1) Dojde-li při řízení nebo postupu podle tohoto zákona k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, stanoví stavební úřad v dohodě s příslušným dotčeným správním úřadem podmínky k zabezpečení zájmů státní památkové péče a ochrany přírody a krajiny.

(2) Stavebník, stavební firma nebo osoba zabezpečující přípravu stavby či provádějící jiné práce podle tohoto zákona, neprodleně nález oznámí stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče

nebo orgánu ochrany přírody; zároveň učiní nezbytná opatření, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a prováděné práce přeruší. Orgán státní památkové péče nebo orgán ochrany přírody do 5 pracovních dnů od oznámení stanoví opatření k ochraně nálezu, popřípadě rozhodne o přerušení prací. Součástí tohoto rozhodnutí je výrok o úhradě nákladů vzniklých stavebníkovi přerušením 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 stavební úřad může po dohodě s orgánem státní památkové péče nebo orgánem ochrany přírody vydat stavební povolení ve veřejném zájmu změnit. O úhradě případně dodatečně uplatněných nákladů stavebníka rozhodne orgán státní památkové péče nebo orgán ochrany přírody po dohodě se stavebním úřadem.

(4) Ministerstvo kultury může na návrh orgánu státní památkové péče nebo archeologického ústavu rozhodnout, že se jedná o nález mimořádného významu. Součástí tohoto rozhodnutí je výrok o úhradě nákladů stavebníka. 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 zrušit. O úhradě případně dodatečně uplatněných nákladů stavebníka rozhodne Ministerstvo kultury po projednání se stavebním úřadem.

§ 197

Řešení rozporů

VARIANTA I

(1) Dojde-li při projednávání vymezení zastavěného území, územně plánovací dokumentace, při územním řízení, při stavebním řízení nebo při jiných postupech anebo řízeních, která provádějí orgány územního plánování a stavební úřady podle tohoto zákona nebo podle zvláštních právních předpisů, k protichůdným stanoviskům spolupůsobících dotčených správních úřadů nebo mezi stanoviskem úřadu, který pořizuje územně plánovací dokumentaci nebo vede řízení, a stanoviskem dotčeného správního úřadu, řeší je ve lhůtě 60 dnů nejbližší společně nadřízený správní orgán, jemuž příslušný úřad věc bez prodlení předloží.

ALTERNATIVA I

(2) Nedojde-li ve stanovené lhůtě k dohodě nebo nemají-li správní orgány společně nadřízený správní úřad, řeší tyto rozpory ve stejné lhůtě věcně příslušné ústřední správní úřady. V případě bezvýslednosti dohodovacího řízení postupují ústřední správní úřady podle správního řádu.

ALTERNATIVA II

(2) Nedojde-li ve stanovené lhůtě k dohodě nebo nemají-li správní orgány společně nadřízený správní úřad, řeší tyto rozpory ve stejné lhůtě věcně příslušné ústřední správní úřady. V případě bezvýslednosti dohodovacího řízení řeší rozpor Rada vlády pro udržitelný rozvoj.

VARIANTA II

(1) Dojde-li při projednávání vymezení zastavěného území, územně plánovací dokumentace, při územním řízení, při stavebním

řízení nebo při jiných postupech anebo řízeních, která provádějí orgány územního plánování nebo stavební úřady podle tohoto zákona nebo podle zvláštních právních předpisů, k protichůdným stanoviskům spolupůsobících dotčených územních úřadů nebo mezi stanoviskem úřadu, který pořizuje územně plánovací dokumentaci nebo vede řízení, a stanoviskem dotčeného správního úřadu, rozhodne o tomto rozporu orgán územního plánování nebo stavební úřad ve svém rozhodnutí.

(2) Dotýká-li se řízení zvláště chráněného území⁴⁴⁾ nebo kulturních památek⁴⁵⁾ a stavební úřad vydá rozhodnutí bez souhlasného stanoviska orgánu státní památkové péče⁴⁶⁾ resp. orgánu ochrany přírody,⁴⁷⁾ jedná se o rozpor.

(3) Rozpor uvedený v odstavci 2 řeší ve lhůtě 60 dnů věcně příslušné ústřední správní úřady. V případě bezvýslednosti dohodovacího řízení řeší rozpor vláda.

(4) Dotčený správní úřad, který vydal negativní stanovisko podle odstavce 1, je účastníkem takového řízení.

§ 198

Výjimky

(1) Pokud při vyhlášení stavu nebezpečí, nouzového stavu, stavu ohrožení státu nebo válečného stavu podle zvláštního právního předpisu⁴⁸⁾ anebo při hrozící živelní pohromě či náhlé havárii je třeba bezodkladně provést opatření k odvrácení nebo zmírnění možných účinků 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 bezprostředně předchází důsledkům hrozící živelní pohromy nebo náhlé havárie, čelí jejich účinkům a zabraňuje ohrožení života nebo zdraví osob, popřípadě jiným škodám, mohou být zahájena bez předchozího povolení podle tohoto zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpisy jinak. Stavebnímu úřadu však musí být neprodleně oznámeno, že jsou taková opatření prováděna.

(3) Jestliže se stavby nebo terénní úpravy zničené nebo poškozené živelní pohromou nebo náhlou havárií mohou v souladu se zvláštními právními předpisy obnovit ve shodě s původními povoleními stavebního úřadu, postačí, že takové opatření bylo předem stavebnímu úřadu ohlášeno; pro tento postup platí ustanovení § 130 obdobně s tím, že lhůta pro písemné sdělení stavebního úřadu, že proti obnově stavby nemá námitek, činí 7 dnů. V ohlášení se uvedou údaje o stavbě, která má být obnovena, jednoduchý technický popis prací a dále právnická nebo fyzická osoba, která bude činnost provádět.

(4) U staveb a terénních úprav, které je nezbytné bezodkladně provést ke zmírnění nebo odvrácení důsledků živelní pohromy nebo náhlé havárie stavby, může být

- a) po projednání se stavebním úřadem omezen obsah návrhu (žádosti) a jeho příloh na nejnutnější míru nezbytnou pro rozhodnutí,
- b) po projednání se stavebním úřadem upuštěno od vydání územního rozhodnutí, popřípadě sloučeno územní řízení se staveb-

ním řízením nebo s jinými řízeními podle tohoto zákona anebo stanoveno, že stavbu nebo terénní úpravy lze provést na základě jejich ohlášení,

- c) stanoveno v rozhodnutí, že některé doklady předepsané jako přílohy k návrhu (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 účastníky řízení, nejvíce však na polovinu tímto zákonem nebo zvláštním právním předpisem stanovené lhůty; o zkrácení lhůt musí stavební úřad informovat účastníky řízení při oznámení zahájení řízení.

(5) Odvolání proti rozhodnutí vydanému v řízení podle odstavce 4 nemá odkladný účinek.

HLAVA IV Správní delikty

Přestupky

§ 199

(1) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že

- a) jako stavebník provádí stavbu nebo její změnu, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, bez takového ohlášení nebo v rozporu s ním anebo takovou stavbu, její změnu, terénní úpravy nebo zařízení užívá,
- b) neoznámí stavebnímu úřadu zahájení stavby, fázi výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby (§ 158), brání provedení kontrolní prohlídky, nesplní ve stanovené lhůtě výzvu stavebního úřadu k nápravě nebo neprovede opatření ke zjednání nápravy nařízené rozhodnutím stavebního úřadu (§ 158 odst. 3),
- c) jako stavebník, nebo osoba provádějící odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí [§ 2 odst. 10 písm. h)] se na výzvu stavebního úřadu nezúčastní kontrolní prohlídky stavby,
- d) užívá stavbu bez zajištění předepsaných zkoušek a jejich vyhodnocení podle zvláštních předpisů (§ 144),
- e) odstraní stavbu, terénní úpravy nebo zařízení uvedené v § 129 bez ohlášení nebo bez povolení, pokud pro odstranění bylo třeba (§ 153 odst. 1 a 2),
- f) znemožňuje pověřeným osobám vstup na svůj pozemek, stavbu nebo do ní (§ 192 odst. 1).

Za přestupek podle odstavce 1 písmene a) až f) lze uložit pokutu až do výše 200 000 Kč.

(2) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že

- a) provádí činnosti, ke kterým je třeba územní rozhodnutí, bez tohoto rozhodnutí nebo v rozporu s ním anebo činnosti územním rozhodnutím zakázané,
- b) jako stavebník provádí změnu stavby bez stavebního povolení nebo v rozporu s ním,

44) § 14 a násl. zákona č. 114/1992 Sb.

45) § 2 zákona č. 20/1987 Sb.

46) § 25 a násl. zákona č. 20/1987 Sb.

47) § 75 a násl. zákona č. 114/1992 Sb.

48) Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon),

zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění zákona č. 76/2002 Sb. a zákona č. 320/2002 Sb.

- c) užívá stavbu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, popřípadě stavebním povolením nebo v rozporu s účelem stavby provedené na základě ohlášení nebo tím, že takové užívání umožní jiné osobě,
- d) užívá změnu stavby v rozporu s oznámením nebo osvědčením (§ 145, § 146) anebo v rozporu s povolenou změnou v užívání stavby nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě,
- e) odstraňuje nebo odstraní stavbu, k jejímuž provedení bylo třeba stavebního povolení (§ 134), bez ohlášení, popřípadě bez povolení, jestliže stavební úřad na základě ohlášení stanovil, že je k odstranění stavby povolení třeba (§ 153 odst. 1 a 2),
- f) nepředloží ve stanovené lhůtě či rozsahu projektovou dokumentaci nebo jiné podklady pro nařízení nezbytné úpravy (§ 161 odst. 4) nebo neprovede nařízené nezbytné úpravy (§ 164 odst. 1),
- g) neprovede ve stanovené lhůtě nutné zabezpečovací práce (§ 159 odst. 2),
- h) neumožní oprávněným osobám vstup na svůj pozemek, stavbu nebo do ní přes rozhodnutí stavebního úřadu, kterým byla povinnost umožnit vstup uložena (§ 192 odst. 4),
- i) neprovede ve stanovené lhůtě rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby nebo zařízení (§ 154 odst. 1 a 2).

Za přestupek podle odstavce 2 písmene a) až i) lze uložit pokutu do 500 000 Kč.

(3) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že

- a) jako stavebník provádí novou stavbu bez stavebního povolení nebo v rozporu s ním,
- b) užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo takové rozhodnutí třeba, nebo umožní jiné osobě užívat stavbu bez kolaudačního rozhodnutí,
- c) užívá stavbu bez oznámení stavebnímu úřadu nebo přes zákaz stavebního úřadu (§ 145 odst. 2) anebo bez osvědčení k užívání (§ 146) nebo tím, že takové užívání stavby umožní jiné osobě,
- d) přes rozhodnutí stavebního úřadu neudržuje stavbu do té míry, že její stav ohrožuje život nebo zdraví osob a zvířat anebo životní prostředí,
- e) neprovede ve stanovené lhůtě rozhodnutí stavebního úřadu o neodkladném odstranění stavby nebo nutných zabezpečovacích pracích (§ 159).

Za přestupek podle odstavce 3 písmene a) až e) lze uložit pokutu do 1 000 000 Kč.

(4) Fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že

- a) jako stavebník provádí bez povolení nebo v rozporu s ním stavbu v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo v nezastavěném území či na nezastavitelném pozemku [§ 3 písm. c) a d)],
- b) neprovede ve stanovené lhůtě rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění takové stavby.

Za přestupek podle odstavce 4 písmene a) a b) lze uložit pokutu do 1 000 000 Kč.

§ 200

(1) Stavbyvedoucí [§ 2 odst. 10 písm. g)] se dopustí přestupku tím, že

- a) přes výzvu stavebního úřadu se nezúčastní kontrolní prohlídky stavby (§ 158 odst. 5),
- b) přes výzvu stavebního úřadu neplní povinnosti uvedené v § 176 odst. 1 písm. a) až e).

Za přestupek podle odstavce 1 písm. a) a b) lze uložit pokutu až do výše 500 000 Kč.

(2) Projektant [§ 2 odst. 1 písm. i)] se dopustí přestupku tím, že se přes výzvu stavebního úřadu nezúčastní kontrolní prohlídky stavby (§ 158 odst. 5).

Za tento přestupek lze uložit pokutu až do výše 200 000 Kč.

Správní delikty právnických osob

§ 201

(1) Právnická osoba se dopustí správního deliktu tím, že

- a) jako stavebník provádí stavbu nebo její změnu, terénní úpravy, zařízení anebo udržovací práce, které je třeba ohlásit stavebnímu úřadu, bez takového ohlášení nebo v rozporu s ním anebo takovou stavbu, její změnu, terénní úpravy nebo zařízení užívá,
- b) neoznámí stavebnímu úřadu zahájení stavby, fázi výstavby pro provedení kontrolní prohlídky stavby (§ 158), brání provedení kontrolní prohlídky, nesplní ve stanovené lhůtě výzvu stavebního úřadu k nápravě nebo neprovede opatření ke zjednání nápravy nařízené rozhodnutím stavebního úřadu (§ 158 odst. 3),
- c) jako stavebník, se na výzvu stavebního úřadu nezúčastní kontrolní prohlídky stavby,
- d) užívá stavbu bez zajištění předepsaných zkoušek a jejich vyhodnocení podle zvláštních předpisů (§ 144),
- e) odstraní stavbu, terénní úpravy nebo zařízení uvedené v § 129 bez ohlášení nebo bez povolení, pokud pro odstranění bylo třeba (§ 153 odst. 1 a 2),
- f) znemožňuje pověřeným osobám vstup na svůj pozemek, stavbu nebo do ní (§ 192 odst. 1).

Za správní delikty podle odstavce 1 písmene a) až f) uloží stavební úřad pokutu až do výše 200 000 Kč.

(2) Právnická osoba se dopustí správního deliktu tím, že

- a) provádí činnosti, ke kterým je třeba územní rozhodnutí, bez tohoto rozhodnutí nebo v rozporu s ním anebo činnosti územním rozhodnutím zakázané,
- b) jako stavebník provádí změnu stavby bez stavebního povolení nebo v rozporu s ním,
- c) užívá stavbu v rozporu s kolaudačním rozhodnutím, popřípadě stavebním povolením nebo v rozporu s účelem stavby provedené na základě ohlášení nebo tím, že takové užívání umožní jiné osobě,
- d) užívá změnu stavby v rozporu s oznámením nebo osvědčením (§ 145, § 146) anebo v rozporu s povolenou změnou v užívání stavby nebo takové užívání stavby umožní jiné osobě,
- e) odstraňuje nebo odstraní stavbu, k jejímuž provedení bylo třeba stavebního povolení (§ 134), bez ohlášení, popřípadě bez povolení, jestliže stavební úřad na základě ohlášení stanovil, že je k odstranění stavby povolení třeba (§ 153 odst. 1 a 2),
- f) nepředloží ve stanovené lhůtě či rozsahu projektovou dokumentaci nebo jiné podklady pro nařízení nezbytné úpravy (§ 161 odst. 4), neprovede nařízené nezbytné úpravy (§ 164 odst. 1),
- g) neprovede ve stanovené lhůtě nutné zabezpečovací práce (§ 159 odst. 2),
- h) neumožní oprávněným osobám vstup na svůj pozemek, stavbu nebo do ní přes rozhodnutí stavebního úřadu, kterým byla povinnost umožnit vstup uložena (§ 192 odst. 4),
- i) neprovede ve stanovené lhůtě rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby nebo zařízení (§ 154 odst. 1 a 2).

Za správní delikt podle odstavce 2 písmene a) až i) uloží stavební úřad pokutu do 500 000 Kč.

- (3) Právnícká osoba se dopustí správního deliktu tím, že
- a) jako stavebník provádí novou stavbu bez stavebního povolení nebo v rozporu s ním,
 - b) užívá stavbu bez kolaudačního rozhodnutí, pokud bylo takové rozhodnutí třeba, nebo umožní jiné osobě užívat stavbu bez kolaudačního rozhodnutí,
 - c) užívá stavbu bez oznámení stavebnímu úřadu nebo přes zákaz stavebního úřadu (§ 145 odst. 2) anebo bez osvědčení k užívání (§ 146) nebo tím, že takové užívání stavby umožní jiné osobě,
 - d) přes rozhodnutí stavebního úřadu neudrzuje stavbu do té míry, že její stav ohrožuje život nebo zdraví osob a zvířat anebo životní prostředí,
 - e) neprovede ve stanovené lhůtě rozhodnutí stavebního úřadu o neodkladném odstranění stavby nebo nutných zabezpečovacích pracích (§ 159).

Za správní delikt podle odstavce 3 písmene a) až e) uloží stavební úřad pokutu do 1 000 000 Kč.

- (4) Právnícká osoba se dopustí správního deliktu tím, že
- a) jako stavebník provádí bez povolení nebo v rozporu s ním stavbu v chráněném území nebo v ochranném pásmu anebo v nezastavěném území či na nezastavitelném pozemku [§ 3 písm. c) a d)],
 - b) neprovede ve stanovené lhůtě rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění takové stavby.

Za správní delikt podle odstavce 4 písmene a) a b) uloží stavební úřad pokutu do 1 000 000 Kč.

(5) Právnícké osobě, která přes výzvu úřadu územního plánování nebo krajského úřadu nesplní povinnost podle § 35 odst. 3, § 36 odst. 2, § 178 uloží stavební úřad pokutu do 200 000 Kč.

§ 202

(1) Správního deliktu podle § 201 odst. 1 písm. a) až c), v odst. 2 písm. b) a v odst. 3 písm. a) se dopustí stavební firma [§ 2 odst. 10 písm. f)], která provádí stavbu jako zhotovitel.

(2) Za správní delikt podle § 201 odst. 1 písm. a) až c) uloží stavební úřad stavební firmě pokutu do 200 000 Kč.

(3) Za správní delikt podle § 201 odst. 2 písm. b) uloží stavební úřad stavební firmě pokutu do 500 000 Kč.

(4) Za správní delikt podle § 201 odst. 3 písm. a) uloží stavební úřad stavební firmě pokutu do 1 000 000 Kč.

(5) Správního deliktu se dopustí povinný subjekt [§ 2 odst. 1 písm. f)], který nesplní svou povinnost podle § 36 odst. 3. Za tento správní delikt uloží příslušný orgán územního plánování pokutu do 500 000 Kč.

§ 203

Dopustí-li se správního deliktu uvedeného v jednání podle tohoto zákona obec, jejíž obecní úřad je stavebním úřadem příslušným vést řízení o správním deliktu, určí nadřízený orgán, který jiný obecní úřad provede řízení a vydá rozhodnutí.

§ 204

Společná ustanovení o správních deliktech

(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 právnícké osobě se přihlédne k závažnosti správního deliktu, zejména ke způsobu jeho spáchání a jeho následkům a k okolnostem, za nichž byl spáchán.

(3) Odpovědnost právnícké osoby za správní delikt zaniká, jestliže stavební úřad o něm nezahájil řízení do 1 roku ode dne kdy se o něm dozvěděl, nejpozději do 3 let ode dne, kdy byl spáchán.

(4) Na odpovědnost za jednání, k němuž došlo při podnikání fyzické osoby nebo v přímé souvislosti s ním, se vztahují ustanovení o odpovědnosti a postihu právnícké osoby.

(5) Pokuty vymáhá obecní úřad, který je uložil.

(6) Příjem z pokut je příjmem rozpočtu, ze kterého je hrazena činnost obecního úřadu, který pokutu uložil.

(7) Při vybírání a vymáhání pokut se postupuje podle zvláštního právního předpisu.⁴⁹⁾

ČÁST ŠESTÁ

PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

§ 205

Přechodná ustanovení k části třetí zákona

(1) Povinné subjekty (§ 2 písm. f) poskytnou pro pořízení územně analytických podkladů nejpozději do 6 měsíců po nabytí účinnosti zákona úřadům územního plánování a krajským úřadům údaje o území (§ 2 odst. 1 písm.g).

(2) Vlastník technické infrastruktury dokončené a zkolaudované před účinností tohoto zákona poskytne ve lhůtě do 6 měsíců po nabytí účinnosti zákona úřadu územního plánování její polohopisnou situaci v měřítku katastrální mapy; její podélné profily a charakteristické příčné řezy poskytne do 5 let po nabytí účinnosti tohoto zákona.

(3) Územně analytické podklady pořídí úřad územního plánování a krajský úřad pro své správní území do 12 měsíců po nabytí účinnosti tohoto zákona.

(4) Urbanistické studie, územní generely a územní prognózy, zpracované přede dnem 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 orgán územního plánování krajského úřadu ve spolupráci s dotčenými úřady územního plánování. Úřad, který potvrdil aktuálnost, zapíše urbanistické studie, územní generely a územní prognózy do evidence územně plánovací činnosti. Po zveřejnění tohoto zápisu se urbanistické studie, územní generely a územní prognózy považují za územní studie podle tohoto zákona.

(5) Zadání urbanistické studie, územního generelu nebo územní prognózy, rozpracovaná ke dni účinnosti tohoto zákona, se považuje za zadání územní studie.

49) Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.

(6) Politiku územního rozvoje pořídí Ministerstvo a předloží vládě ke schválení do dvou let po nabytí účinnosti tohoto zákona.

(7) Územně plánovací dokumentace, schválená přede dnem 1. 7. 1992, pozbývá platnosti uplynutím 3 let od nabytí účinnosti tohoto zákona.

(8) 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; tyto záměry nepodléhají projednání s výjimkou posouzení Ministerstvem z hlediska koordinace využívání navazujících území. 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 nebo uplynutím lhůty pro jejich pořízení stanovené tímto zákonem.

(9) Zásady územního rozvoje pořídí krajské úřady a předloží je ke schválení zastupitelstvu kraje nejpozději do tří let po nabytí účinnosti tohoto zákona.

(10) Územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, schválenou po 1. 7. 1992, nahradí obec do 3 let od nabytí účinnosti tohoto zákona územním plánem nebo regulačním plánem. Marným uplynutím této lhůty pozbývá územně plánovací dokumentace platnosti. V případech, kdy nový územní plán nebo regulační plán nebyl ve stanovené lhůtě schválen z důvodu řešení rozporu, může Ministerstvo na návrh obce platnost územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny prodloužit.

(11) Platné územní plány obcí a regulační plány, se podle tohoto zákona do 3 let upraví, projednají a schválí nebo nahradí novou územně plánovací dokumentací. V případech, kdy nedošlo ke schválení úpravy nebo nové územně plánovací dokumentace ve stanovené lhůtě z důvodu řešení rozporu, může Ministerstvo na návrh obce lhůtu prodloužit, maximálně však o 1 rok. Územní plány obcí a regulační plány, schválené před nabytím účinnosti tohoto zákona právními předpisy, jimiž byly vyhlášeny, pozbývají platnosti dnem 1. ledna 2008.

(12) Územní plány obcí, regulační plány a změny územně plánovací dokumentace, u kterých bylo ke dni účinnosti tohoto zákona zahájeno pořizování, se podle tohoto zákona upraví, projednají a schválí; přitom činnosti ukončené před nabytím účinnosti tohoto zákona se posuzují podle dosavadních právních předpisů.

(13) Platné územní plány velkých územních celků jsou ve schváleném rozsahu závazné pro pořizování územních plánů a regulačních plánů. Platné územní plány obcí a územně plánovací dokumentace sídelních útvarů jsou závazné pro pořizování regulačních plánů schvalovaných zastupitelstvy obcí.

(14) Kvalifikační předpoklad pro výkon územně plánovací činnosti (§ 30) splňuje fyzická osoba, která vykonává ke dni účinnosti tohoto zákona územně plánovací činnost na Ministerstvu, krajském úřadu nebo obecním úřadu a má příslušné osvědčení zvláštní odborné způsobilosti udělené Ministerstvem vnitřně přede dnem účinnosti tohoto zákona podle zvláštních právních předpisů.¹⁴⁾

§ 206

Přechodná ustanovení k části čtvrté a páté zákona

(1) Řízení zahájená před účinností tohoto zákona se dokončí podle dosavadních předpisů, s výjimkou

- a) stavebních řízení týkajících se staveb, u nichž podle nové právní úpravy postačí ohlášení; na takové stavby se hledí jako na ohlášené podle tohoto zákona a za ohlášení se v tomto případě považuje žádost o vydání stavebního povolení,

b) řízení o přestupku a správním deliktu spáchaném před účinností tohoto zákona, nebude-li nová právní úprava 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 považuje za zastavené.

(2) Neukončená řízení vedená podle dosavadní právní úpravy dokončí stavební úřad, který se stal příslušným k vedení řízení v dané věci podle tohoto zákona.

(3) U staveb pravomocně povolených před dnem účinnosti tohoto zákona se provede kolaudační řízení podle dosavadních předpisů.

(4) Obecní úřad, který po dni účinnosti tohoto zákona již nebude obecním stavebním úřadem, předá nově příslušnému stavebnímu úřadu nejpozději do 30 dnů spisy týkající se neukončených řízení a staveb, u kterých bude třeba vést kolaudační řízení.

(5) Obecní úřad, který byl podle dosavadní právní úpravy obecním stavebním úřadem, nemůže ode dne účinnosti tohoto zákona vykonávat pravomoc stavebního úřadu, není-li obecním stavebním úřadem podle § 15 odst. 1 písm. e) [ALT. § 15 odst. 1 písm. e) nebo f)].

(6) Oprávnění orgánů obcí podle § 122 a § 124 dosavadní právní úpravy dnem účinnosti tohoto zákona zanikají.

(7) Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, a vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb s omezenou schopností pohybu a orientace, zůstávají v platnosti do vydání nových vyhlášek, nejdéle však do 31. prosince 2005.

(8) V případě pochybnosti příslušný krajský úřad stanoví, který stavební úřad povede řízení nebo jakým postupem bude v neukončeném řízení pokračováno.

§ 207

Zmocňovací ustanovení

(1) Ministerstvo vydá vyhlášky k provedení § 9 odst. 3, 4, § 24, § 32 až § 38, § 46, § 48 až § 50, § 52, § 53, § 56, § 59 až § 63, § 68, § 74, § 76, § 77, § 79, § 82, § 83, § 85, § 92 až § 96, § 108 odst. 2, 3, § 105, § 108, § 110, § 111, § 116 až § 122, § 136 odst. 2, § 146 odst. 1, § 150 odst. 2, § 153 odst. 1, § 158 odst. 2, § 162 odst. 3, § 189 odst. 1 a § 190, které podrobněji upraví

a) obsah a způsob zpracování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace, včetně náležitostí zprávy o splnění zadání územní studie, návrhu a žádosti o pořízení regulačního plánu, obsahu zadání, náležitostí stanovisek dotčených správních orgánů, podkladů pro stanoviska a stanovisek orgánů veřejné správy, obsahu protokolů o jednání komise pro územní plánování, obsahu předkladu schvalujícímu orgánu, opatřování územně plánovací dokumentace schvalovací doložkou a obsahu této doložky, vyhodnocování vlivu uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj, aktualizace územně plánovací dokumentace a způsobu evidence územně plánovací činnosti,

b) zveřejňování písemností na úseku územního plánování, včetně jejich grafického zobrazení (§ 24) v rozsahu a způsobem umožňujícím dálkový přístup,

c) postup při územním rozhodování a vydávání územních souhlasů a opatření, náležitostí obsahu územních rozhodnutí a územních souhlasů, žádostí a návrhů na jejich vydání a obsah a rozsah přikládané dokumentace,

Zrušovací ustanovení

- d) náležitosti dohody o parcelaci, plánovací smlouvy a rozhodnutí o směně pozemků, náležitosti obsahu tohoto rozhodnutí a rozsahu a rozsahu podkladů pro jeho vydání,
- e) obecné požadavky na využití území včetně vyznačení ustanovení z nichž lze povolit výjimku,
- f) technické požadavky na stavby a technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, včetně vyznačení ustanovení z nichž lze povolit výjimku,
- g) náležitosti návrhů, žádostí, ohlášení a oznámení, jakož i připojených dokladů, určí tiskopisy k těmto podáním a upraví náležitosti rozhodnutí a opatření stavebního úřadu a osvědčení k užívání stavby,
- h) rozsah a obsah dokumentace staveb a dokumentace bouracích prací,
- i) náležitosti a způsob vedení knihy o provozu stavby, jakož i formu a obsah záznamů do ní,
- j) skutečnosti, které se zjišťují kontrolní prohlídkou stavby,
- k) náležitosti žádosti a rozhodnutí o přiznání stavebního příspěvku a podrobnosti způsobu jeho poskytování,
- l) náležitosti stavebního deníku a jednoduchého záznamu o stavbě, podrobnosti jejich vedení a využití.

(2) Ministerstvo prováděcím právním předpisem určí obecní úřady, které splňují podmínky pro výkon činnosti pořizovatele (§ 6 odst. 4).

(3) Ministerstvo prováděcím právním předpisem určí obecní úřady, které jsou stavebním úřadem podle § 15 odst. 1 písm. f) (varianta II), a jejich správní obvody.

(4) Ministerstvo prováděcím právním předpisem stanoví rozsah a výši úhrady nákladů činností mediátora (§ 27 odst. 3, § 193 odst. 4).

(5) Hlavní město Praha může vydat nařízení, kterým stanoví technické požadavky na stavby odchylně od celostátní úpravy včetně vyznačení ustanovení, z nichž lze povolit výjimku.

§ 208

Vztah ke správnímu řádu

(1) Na pořizování územně plánovacích podkladů, politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace se nevztahuje správní řád s výjimkou jeho ustanovení o opatřeních obecné povahy⁵⁰⁾ a na vydání územního nařízení se nevztahuje správní řád.

(2) Na ostatní postupy a řízení se vztahuje správní řád, není-li v tomto zákoně výslovně stanoveno jinak.

Zrušují se:

1. Zákon č. 86/1946 Sb., o stavební obnově, ve znění pozdějších předpisů.
2. Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
3. 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.
4. 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.
5. Článek I a II zákona č. 83/1998 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a o změně a doplnění některých dalších zákonů.
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. 227/1988 Sb., kterou se zrušují některé právní předpisy z oblasti vědeckotechnického a investičního rozvoje.
10. Vyhláška č. 58/1990 Sb., kterou se zrušují některé právní předpisy z oblasti investičního rozvoje.
11. Vyhláška č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.
12. Vyhláška č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.
13. Vyhláška č. 492/2002 Sb., kterou se mění vyhláška č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona.
14. Vyhláška č. 570/2002 Sb., kterou se mění vyhláška č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

**ČÁST SEDMÁ
ÚČINNOST**

§ 210

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2005.

50) § 137 a násl. zákona č./2003 Sb., o správním řízení. Připravuje se nový zákon.

1) Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů.	7
2) § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.	7
3) 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.	7
4) Např. zákon č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, 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. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.	8
5) Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.	8
6) Zákon č. 53/1966 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vyhláška č. 97/1966 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.	8
7) Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.	8
8) Zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon), ve znění pozdějších předpisů.	9
9) Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.	10
10) § 106 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, § 65 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.	10
11) Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností.	11
12) Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.	12
13) Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní.	14
14) § 21 až § 26 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednicích územních samosprávných celků a o změně některých zákonů.	15
15) Nařízení vlády č. 116/1995 Sb., kterým se stanoví geodetické referenční systémy, státní mapová díla závazná na celém území státu a zásady jejich používání.	15
16) čl. 5 odst. 1, příloha 1 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES.	16
17) § 14 zákona č. 244/1992 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.	16
18) Zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění pozdějších předpisů.	17
19) Zákon č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění zákona č. 132/2000 Sb.	17
20) Čl. 6 odst. 2 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí.	17
21) Čl. 9 odst. 1 písm. b) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES.	17
22) Čl. 9 odst. 1 písm. c), čl. 10 odst. 2 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES.	17
23) Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.	18
24) Čl. 6 odst. 3 Směrnice Rady 92/43/EHS, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.	18
25) Čl. 6 odst. 4 Směrnice Rady 92/43/EHS, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.	18
26) Čl. 5 odst. 4 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí.	18
27) Čl. 6 odst. 1 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí.	19
28) Čl. 6 odst. 3 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES, o posuzování vlivů některých plánů a programů na životní prostředí.	19
29) Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů.	21
30) Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.	24
31) Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.	25
32) Zákon č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.	27
33) § 2, § 3 a § 11 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.	30

34) Zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a o omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů.	30
35) Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorám a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.	30
36) § 11 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.	34
37) § 7 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.	34
38) Například zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění zákona č. 320/2002 Sb., zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů.	36
39) Zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.	37
40) Vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.	38
41) § 22 odst. 3 zákona č. 360/1992 Sb.	46
42) Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, zákon č. 148/1998 Sb., o ochraně utajovaných skutečností a o změně některých zákonů.	49
43) Zákon č., o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám.	50
44) § 14 a násl. zákona č. 114/1992 Sb.	52
45) § 75 a násl. zákona č. 114/1992 Sb.	52
46) § 2 zákona č. 20/1987 Sb.	52
47) § 25 a násl. zákona č. 20/1987 Sb.	52
48) Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), zákon č. 254/2000 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění zákona č. 76/2002 Sb. a zákona č. 320/2002 Sb.	52
49) Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů.	54
50) § 137 a násl. zákona č./2003 Sb., o správním řízení.	56

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

OBECNÁ ČÁST

Usnesením č. 612 ze dne 20. června 2001 schválila vláda věcný záměr stavebního zákona a současně uložila ministru pro místní rozvoj zpracovat ve spolupráci s ministry životního prostředí a vnitra a předložit vládě návrh stavebního zákona. Příprava návrhu nového zákona představovala rozsáhlý soubor prací, zahrnující i přípravu pracovních znění návrhů prováděcích právních předpisů. Bylo rovněž nezbytné řešit vztah ke všem právním předpisům, kterých se změna stavebního práva dotkne, a to zpracováním návrhu dalšího, samostatného zákona o změně některých zákonů souvisejících se stavebním zákonem a samostatného zákona o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám.

1. Zhodnocení platného právního stavu

Územní plánování

Z provedené analýzy právní úpravy na úseku územního plánování vyplynuly zejména tyto hlavní problémy současné právní úpravy:

- Instituty územního plánování podle platné právní úpravy a jeho postupy, vycházející ze základní koncepce založené stavebním zákonem v roce 1976, přes řadu jeho novelizací nevyhovují v plném rozsahu současným požadavkům.
- Četné legislativní úpravy právního okolí narušily původní systematicku a soudržnost stavebního zákona.
- Některé právní instituty územního plánování jsou používány, aniž by měly dostatečné právní důsledky na změny ve využití území, jiné instituty v praxi chybí.
- V soustavě územně plánovacích podkladů jsou zařazeny takové, které slouží k modelování stavu a možností rozvoje území, jako podklady pro vytváření dalších nástrojů územního plánování, zejména územně plánovací dokumentace a pro územní rozhodování a v podstatě tak plní funkci neformálních podkladů. Podrobná právní úprava těchto nástrojů se jeví v systematické a v praxi územního plánování jako matoucí a nadbytečná.
- V současné právní úpravě chybí nástroj územního plánování pro koordinaci územně plánovací činnosti v mezinárodních, celostátních a nadregionálních souvislostech.
- Rozhodování v území v rámci pořizování územně plánovací dokumentace na straně jedné a v rámci územního řízení na straně druhé vykazuje některé nedůslednosti, kdy je rozhodováno o obdobných otázkách různou formou, naopak některé instituty při jednom nebo druhém postupu chybí, např. možnost soudního přezkumu.
- Soustava územních rozhodnutí zahrnuje i taková rozhodnutí o území, která jsou svojí povahou nařízením vůči neurčitému počtu abstraktních subjektů a zároveň mají i dvojí režim vyhlásování, tj. ve správním řízení a současně vydáváním vyhlášek.
- Platná právní úprava nepřekonal dosavadní resortní pojetí, založené často na správním uvážení a nedaří se účinně a rychle řešit rozpory mezi jednotlivými správními úřady na různých úrovních. Problematika koordinace veřejných zájmů a rozhodování o roz-

porech mezi správními úřady vyžaduje nový a maximálně účinný přístup zamezující vleklým, neúčinným a ekonomicky často náročným průtahům, které ponechávají v neodůvodněné právní nejistotě ty, kteří čekají na jejich výsledky.

- Nejednotná právní úprava při spolupráci orgánů státní správy, které při pořizování územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace a v územních řízeních hájí veřejné zájmy podle zvláštních předpisů, svojí nepřehledností a roztržitostí ztěžuje pořizování územně plánovací dokumentace i jednotlivá správní řízení.
- Územní rozhodování je upraveno na principech neveřejného správního řízení, které je nezbytné změnit v souladu s požadavky mezinárodních úmluv, zejména na úseku životního prostředí. Právní úprava územního rozhodování v zásadě neumožňuje přizpůsobit jeho procesní stránku povaze a umístění projednávaných záležitostí. Neexistují zjednodušené formy řízení ani jiné možnosti, jak postup racionalizovat.
- Nedostačující jsou současně možnosti účasti veřejnosti na pořizování územně plánovací dokumentace a v územním řízení.
- Zákonem nedostatečně zaručená se jeví účast zástupců územních samospráv (obcí, krajů) na nalézání řešení rozdílných požadavků dotčených správních úřadů, vyjadřovaná v jejich stanoviscích a řešená v jednáních mezi úřady.
- Vzhledem k době svého vzniku nemohla platná právní úprava zahrnout některé aspekty, které se dotýkají požadavku na úpravu vlastnických vztahů v území, nezbytnou s ohledem na nové funkční využití území. Totéž se týká předpokladu pro zainvestování území a úpravy režimu podílu jednotlivých vlastníků na úhradě požadovaných veřejných investic.
- Možnost přeložení vlastnictví nemovitostí, která je v našem právním řádu zakotvena v zákoně o pozemkových úpravách, a spolupodíl vlastníků na zhodnocování území, ze kterého mají prospěch, zcela chybí na úseku územního plánování, i když byla zakotvena v právní úpravě stavebního práva I. poloviny 20. století a je běžně užívána v zemích EU.

Stavební řád

Z provedené analýzy právní úpravy na úseku stavebního řádu vyplynuly zejména tyto hlavní nedostatky:

- Stavební řízení je co do pojetí obdobné s územním řízením, přestože tato řízení sledují podstatně rozdílné účely.
- Některé stavební práce, zařízení či stavby, které nemohou významněji ohrozit bezpečnost, zdraví ani životní prostředí, se projednávají v procesně náročných řízeních před stavebními úřady.
- Není zajištěna odpovídající kontrola průběhu provádění staveb a jejich změn stavebními úřady. Státní stavební dohled je fakticky formálním institutem; pověřené osoby mají k dohledu oprávnění, ale bez povinnosti jej vykonávat, chybí také účinné prostředky působení k nápravě zjištěných nedostatků.
- Součinnost stavebních úřadů s orgány veřejné správy hájícími v řízeních o stavbách zvláštní zájmy je regulován způsobem, který se projevuje nežádoucí roztržitostí, nejednotností a nadměrnou administrativní náročností stavebních řízení.

- Přenesení některých správních pravomocí na obce, které nejsou stavebním úřadem, není vyhovující, neboť odborná úroveň jejich činnosti je obecně nedostatečná.
- Stavba jako klasické stavební dílo vybudované na staveništi stavební či montážní technologií není dostatečně odlišena od zařízení, které je fakticky výrobkem zhotoveným továrním způsobem (tzn. strojírenskou nebo jinou průmyslovou technologií).
- Započetí s užíváním nových staveb a jejich změn, pokud byly provedeny v souladu s vydanými povoleními a ověřenou dokumentací, je neodůvodněně vázáno na rozhodování v kolaudačním řízení.

2. Odůvodnění hlavních principů navrhované právní úpravy

Územní plánování

Tradice územního plánování a jeho právní úprava je výrazem práva společnosti usměřňovat nakládání s územím a s jeho částmi, vychází ze zkušenosti, že změny prováděné v uspořádání území a na jednotlivých pozemcích mají vždy vliv na širší okolí.

Z tohoto důvodu jsou zákonem upravovány postupy, kterým se práva a povinnosti spojené s územím mohou měnit, jsou upravovány podmínky účasti na nich tak, aby umožňovaly v reálném čase dojít ke zřejmým a obecně přijatelným závěrům ve shodě s obecně respektovanými hodnotami. Účelem nové právní úpravy je vytvořit podmínky pro spravedlivé a vyvážené zohlednění velice různorodých zájmů a potřeb, např. státní správy a územní samosprávy, veřejného a soukromého sektoru, zájmů investorů, provádějících změny v území a veřejnosti, na kterou mají dopad.

Územní plánování sleduje, posuzuje a vyhodnocuje stav a možnosti území, zajišťuje ochranu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně ochrany architektonického a kulturního dědictví, a především identifikuje problémy v území. Soustavně a trvale zpřesňuje a konkretizuje veřejný zájem na využití území, který je soustředěn na racionální využívání zastavěného území a vymezení zastavitelných ploch a na ochranu nezastavěného území s cílem snižování nebezpečí nevratného procesu jeho přeměny. Veřejným zájmem, který chrání územní plánování s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje, je zvyšování kvality území, zahrnující zlepšování životního prostředí, sociálních podmínek a podmínek hospodářského života.

Územní plánování, nezastupitelné v koordinaci záměrů a zájmů v prostoru i čase, komplexnost a kontinuita této činnosti, poskytuje veřejné správě jedinečný nástroj k vytváření podmínek pro udržitelný rozvoj území. Úspěšnost koordinační role orgánů územního plánování při nalézání souladu veřejných zájmů není možná bez dosažení konsenzu o oprávněnosti, prospěšnosti a posloupnosti změn v území a o ochraně jeho hodnot mezi správními úřady, v jejichž působnosti je ochrana zvláštních veřejných zájmů a územních samospráv, které nesou zodpovědnost za rozvoj území.

Hlavní principy navrhovaného řešení:

- úprava postavení a kompetence zvláštních orgánů, zřizovaných na úrovni obcí, obcí s rozšířenou působností, krajů i postavení orgánů s celostátní působností (Komise pro územní rozvoj, Rada obcí pro udržitelný rozvoj a Rady vlády pro udržitelný rozvoj),
- zajištění přístupu veřejnosti ke všem informacím, je jí zaručena účast a odborná pomoc v procesech územního plánování a k tomu se uplatňují příslušné prostředky právní ochrany,

- možnost soudního přezkumu schválené územně plánovací dokumentace,
- nové pojetí kvalifikačních podmínek pro výkon územně plánovací činnosti – ke zkouškám zvláštní odborné způsobilosti přibyl i kvalifikační předpoklad vzdělání a praxe,
- územně analytické podklady, poskytující trvale a soustavně aktualizovanou znalost a vyhodnocení limitů využití území a jeho možností, nezbytnou pro kvalitní, kvalifikované a hospodárné pořizování územně plánovací dokumentace a územní rozhodování,
- politika územního rozvoje jako strategický nástroj územního plánování na celostátní úrovni, který určuje rámce pro naplňování cílů a úkolů územního plánování v potřebných celorepublikových a mezinárodních souvislostech,
- zásady územního rozvoje, jako nový nástroj územního plánování na úrovni krajů, který koordinuje rozvoj jeho území a územně plánovací činnost obcí z hlediska nadmístních souvislostí,
- regulační plán je skupinovým územním rozhodnutím, jeho návrh, včetně řešení, mohou podat i vlastníci pozemků,
- umísťovat stavby a jejich změny, měnit jejich vliv a účel na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území lze nejen na základě územního rozhodnutí, ale i na základě nově zavedeného institutu územního souhlasu, který představuje souhlas příslušného stavebního úřadu s oznámením požadovaného záměru v území a nahrazuje územní rozhodnutí,
- územní nařízení upravuje poměry v území formou opatření obecné povahy, které se přímo dotýká práv, povinností nebo zájmů blíže neurčeného okruhu osob,
- vymezení zastavěného a nezastavěného území s odlišnými podmínkami povolování změn ve využívání; jejich hranice je možné měnit pouze vymezením zastavitelných ploch v územním plánu, případně vymezením ploch nadmístního významu v zásadách územního rozvoje,
- koncepčně je jinak pojata spolupráce orgánů státní správy, které při pořizování územně plánovacích podkladů, územně plánovací dokumentace a v územním řízení hájí veřejné zájmy podle zvláštních předpisů.
- v zájmu obecně přijatelných lhůt pro rozhodování a jeho racionálního rozsahu jakož i požadavku na účast veřejnosti, zákon koncentruje související rozhodovací a posuzovací procesy o změnách v území do postupů územního plánování; tím však není dotčena působnost dotčených správních úřadů podle zvláštních předpisů.

Stavební řád

Nový stavební zákon na úseku stavebního řádu přispěje ke zjednodušení a zrychlení povolování staveb. Oproštuje řízení od nadbytečných administrativních úkonů, odstraňuje nebo snižuje jejich formálnost a vede ke zintenzivnění kontroly nad prováděním staveb a jejich změn. Hlavními principy navrhovaného řešení jsou:

- rozšíření okruhu staveb, jejich změn, zařízení a udržovacích prací, které nebude třeba povolovat ani ohlašovat,
- přesunutí některých staveb ze správního režimu (tzn. povolování) do procesu ohlašování,
- zavedení podmínek pro zkrácené stavební řízení, resp. pro vydání souhlasu k provedení stavby bez vedení standardního správního řízení,
- procesní zjednodušení stavebního řízení a jeho omezení na určité stavebně technické podmínky pro provedení stavby s tím, že těžiště posuzování a projednávání navrhovaných staveb bude v územním řízení,

- ustavení institutu autorizovaných inspektorů a jejich pověření některými úkony, které se týkají povolování a užívání vybraných druhů staveb,
- zásadní změna principů součinnosti se spolupůsobícími správními úřady, hájícími zájmy chráněné zvláštní předpisy,
- zásadní přeměna nedostatečně fungujícího státního stavebního dohledu na pravidelné a systematické kontrolní prohlídky staveb s možností přijímat operativní opatření přímo na staveništi, včetně jejich vynutitelnosti,
- výrazné procesní zjednodušení a tím i zrychlení možnosti započít s užíváním dokončené stavby uplatněním zásady, že stavebník má právo stavbu užívat, pokud ji provedl v souladu s vydanými povoleními a ověřenou dokumentací,
- redukování rozsahu oprávnění obcí, které nejsou stavebním úřadem, s cílem zkvalitnění rozhodovacích procesů, které budou profesionálně vykonávat stavební úřady.

3. Nezbytnost navrhované právní úpravy v jejím celku

Nedostatky zjištěné v rámci provedené analýzy platné právní úpravy stavebního zákona jsou natolik principiální, že je lze odstranit jen koncepčně novou úpravou, která odpovídá novým vnitřním i vnějším ekonomickým, sociálním a politickým podmínkám.

Nezbytnost nové právní úpravy byla vyvolána i v souvislosti se začleňováním České republiky do struktur Evropské unie a do společného trhu. Nemalý vliv na nutnost změn má i probíhající reforma veřejné správy, což s sebou nese i potřebu efektivně a účinně řešit řadu věcných problémů v oblasti hospodářství, kvalitního životního prostředí i sociální stability. Vzájemně vyvážený vztah těchto oblastí je předpokladem udržitelného rozvoje, má dopad na území, je podmiňován jeho možnostmi a vyžaduje dostatečný předstih v přípravě území.

Zpracování koncepčně nového zákona o územním plánování a stavebním řádu bylo jako nezbytnost plně prokázáno rovněž ve fázi zpracovávání, projednávání a schvalování věcného záměru tohoto zákona.

4. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Navrhovaná právní úprava není v rozporu s Ústavou a s ústavním pořádkem České republiky.

5. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána, její slučitelnosti s právními akty evropských společenství

Navrhovaná právní úprava není v rozporu s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána a neodporuje relevantním právním aktům evropských společenství, tzn. že je s nimi slučitelná.

Evropská charta místní samosprávy, jako právní dokument Rady Evropy, vstoupila pro Českou republiku v platnost dnem 1. září 1999, byla uveřejněna Ministerstvem zahraničních věcí pod č. 181/1999 Sb. Hlavním obsahem a účelem této charty je stanovení zásad působících zejména k ochraně a posilování místní samosprávy v různých evropských zemích. Tyto principy jsou promítnuty do navrhované právní úpravy.

V novém stavebním zákoně jsou zohledněny závazky, které vyplývají pro Českou republiku z následujících úmluv:

- Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod (ETS č. 121),
- Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy,
- Úmluva o ochraně archeologického dědictví (ETS č. 143),
- Řídící principy trvale udržitelného územního rozvoje evropského kontinentu - přijato evropskou konferencí ministrů zodpovědných za územní plánování v zemích Rady Evropy v Hannoveru/2000.

Základním nástrojem Evropské dohody v oblasti „územního plánování včetně stavebního a urbanistického plánování“ je vzájemná spolupráce smluvních stran. Konkrétně je tato spolupráce upravena následujícími články Evropské dohody:

- čl. 81 – Životní prostředí,
- čl. 82 – Doprava,
- čl. 83 – Telekomunikace,
- čl. 87 – Regionální rozvoj.

Navrhované právní řešení na úseku stavebního řádu respektuje zejména Směrnicí Rady 89/106/EHS ze dne 21. prosince 1988 o sblížování právních a správních předpisů členských států, týkajících se stavebních výrobků, ve znění směrnice Rady 93/68/EHS ze dne 22. července 1993, a související rozhodnutí Komise 94/611/ES ze dne 9. září 1994, kterým se provádí článek 20 směrnice 89/106/EHS (pro stavební výrobky), rozhodnutí Komise 94/23/ES ze dne 17. ledna 1994 o společných pravidlech postupu pro evropské technické osvědčování a sdělení Komise 94/C 62/01 k interpretačním dokumentům ke směrnici Rady 89/106/EHS. Uplatněním Směrnicí Rady 89/106/EHS mají být především odstraněny technické překážky obchodu. Směrnice se vztahuje na stavební výrobky, platí-li pro ně základní požadavky na stavby upravené vnitrostátním předpisem (čl. 3 odst.1).

Návrh nového stavebního zákona plně respektuje cíle směrnice Evropského Parlamentu a Rady 2001/42/ES ze dne 27. června 2001, o posuzování vlivu některých plánů a programů na životní prostředí a směrnice Rady 92/43/EHS ze dne 21. května 1992, o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin. Cílem implementace těchto směrnic do navrhovaného právního řešení na úseku územního plánování je začlenění úvah o životním prostředí do přípravy a přijetí plánu s cílem podporovat udržitelný rozvoj a nutnost hodnocení vlivu na životní prostředí.

6. Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy

Na úseku územního plánování

Hospodářský a finanční dosah

Navrhovanou právní úpravou budou vytvořeny nové podmínky pro činnost veřejné správy na úseku územního plánování, které zkvalitní její operativnost a rychlost výstupů potřebných pro činnost soukromé sféry a pro efektivní vzájemnou spolupráci veřejného a soukromého sektoru. Bude posílena právní jistota a hodnověrnost opatření veřejné správy na úseku územního plánování, přispívající k hospodárnému využívání území a k šetření neobnovitelných zdrojů. Očekávaným důsledkem bude hospodárnější využívání exi-

stujících investic do veřejné infrastruktury soustředěné v zastavěném území a zajištění větší přínosu nových investic financovaných zejména z veřejných rozpočtů díky jejich vhodnější lokalizaci.

V důsledku nové právní úpravy by mělo být efektivnější a kvalitnější posuzování a povolování změn v území, prováděné orgány veřejné správy, což by mělo přispět ke zkrácení období nezbytného pro transformaci hospodářství České republiky a pro adaptaci jejího území na podmínky společného evropského trhu.

Nároky na státní rozpočet

Navrhované řešení přináší úpravu toku veřejných finančních prostředků na územně plánovací činnost a změnu dělby úhrady těchto nákladů ze státního rozpočtu a z rozpočtu územních samospráv.

Komplexní znalost o limitech a možnostech území, které jsou určovány správními úřady z důvodu ochrany veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů, je nyní získávána v rámci vstupní etapy (průzkumy a rozbor) pořizování územně plánovací dokumentace (ÚPD) pro vybraná území a je financována územními samosprávami. Podle počtu ročně pořizovaných ÚPD a finančních nákladů na průzkumy a rozbor se jedná o sumu cca 94 mil. Kč/rok. Dle navrhované právní úpravy bude tato činnost vykonávána trvale a soustavně pro celé území republiky odbornými pracovníky úřadů obcí s rozšířenou působností (205 x 2 pracovníci) a krajských úřadů (14 x 3 pracovníci) při pořizování územně analytických podkladů, představujících soustavnou a průběžnou činnost na jejich údržbě v aktuálním stavu. Při předpokládaných ročních mzdových nákladech na pracovníka 0,4 mil. Kč se jedná celkem o částku 452 x 0,4 mil. Kč = 181 mil. Kč/rok.

V současnosti je znalost o limitech a možnostech území, významná pro činnost státní správy, získávána nesoustavně a nepravidelně při pořizování územně plánovací dokumentace cca 350 z 6254 obcí ročně. Nová právní úprava při vyšších výdajích ze státního rozpočtu (181 mil. Kč/rok, z toho na činnost úřadů obcí s rozšířenou působností 164 mil. Kč, na krajské úřady 17 mil. Kč) ušetří náklady cca 94 mil. Kč/rok územních samospráv na průzkumy a rozbor (rozdíl činí + 87 mil. Kč). Nutno zdůraznit, že významnou zátěž ze svých rozpočtů přitom nesou zejména obce s méně než 5000 obyvateli, pro něž je pořízení územně plánovací dokumentace relativně nákladné.

Kvalitní znalost o limitech a možnostech území, která je nezbytná pro kvalifikované, efektivní a odborné územní rozhodování, je žádoucí a potřebné zajistit pro celé území republiky ve standardní kvalitě, nezávisle na fakultativním pořizování územních a regulačních plánů. Zvýšené nároky na státní rozpočet jsou odůvodněny shora uvedenou profesionalizací a soustavností pořizování územně analytických podkladů, což ve svém důsledku přinese zlevnění nákladů územních samospráv na pořizování územně plánovací dokumentace zhruba o 1/3, zkrácení a zkvalitnění územní přípravy změn v území a zkvalitnění územního rozhodování prováděného stavebními úřady.

Kromě nákladů na pořizování územních plánů a regulačních plánů vynakládají obce další finanční prostředky na smluvně zajištěnou odbornou podporu nedostatečně profesionálně vybavených obecních úřadů. Nová právní úprava přináší, že na žádost obce, která nebude splňovat kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost, budou pořizovat územně plánovací dokumentaci pracovníci úřadů obcí s rozšířenou působností s aktuální znalos-

tí spravovaného území, získanou a udržovanou při pořizování územně analytických podkladů; toto bude hospodárnější než současná praxe.

Zajištění účasti veřejnosti v procesech územního plánování pomocí mediátora (viz § 27) bude vyžadovat částku nejvýše 7 mil. Kč/rok; při pořizování cca 350 územně plánovacích dokumentací ročně a očekávaných nárocích veřejnosti na službu mediátora v nejvýše 50% pořizování, při nákladech na jeho činnost cca 1 měsíc na jednu ÚPD a při fakturační hodnotě této odborné práce 40 tisíc Kč. Lze předpokládat, že v naběhovém období nového stavebního zákona bude veřejností tato služba využívána v menší míře než je zde uváděno. Financování činnosti mediátora bude zahrnuto do rozpočtové kapitoly Ministerstva (viz § 194 – expertní činnost, odst. 4).

Pořízení politiky územního rozvoje (§ 40–44), její trvalé vyhodnocování a aktualizace, pro kterou je nezbytné vytvořit potřebné podmínky, bude představovat náklady cca 3 mil. Kč/ročně, což zahrnuje mzdové náklady 3 x 0,4 mil. Kč/rok na 3 odborné pracovníky Ministerstva nebo jím zřízené odborné právnické osoby.

Na úseku stavebního řádu

Uvažované zřízení Nejvyššího stavebního úřadu představuje odhadované roční výdaje ze státního rozpočtu ve výši 9,6 mil. Kč. Nutno však konstatovat, že výkon státní správy na úseku stavebního řádu je v současné době celkově nedostatečně kapacitně a technicky zabezpečen.

ZVLÁŠTNÍ ČÁST

K jednotlivým paragrafům:

§ 1

Na úseku územního plánování je upravován stejný okruh územně plánovací činnosti jako doposud, nově však jsou upravovány podmínky sloučení postupů při posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky přípravy území pro veřejnou infrastrukturu, otázky úpravy vlastnických vztahů v území, umožňující jeho racionální a hospodárné využití při zachování vlastnických práv v souladu s Listinou základních lidských práv a svobod. Nově je upravována evidence územně plánovací činnosti a kvalifikační podmínky pro územně plánovací činnost.

Na úseku stavebního řádu, je v podstatě upraven stejný okruh řízení vykonávaných stavebními úřady jako tomu bylo dosud. Stavební zákon již nebude obsahovat řízení o vyvlastnění. Oproti stávajícímu stavu je nově zřizován institut autorizovaného inspektora a poprvé jsou ve stavebním zákoně upraveny povinnosti účastníků výstavby (stavebník, projektant, autorizovaný inspektor, osoby odpovědné za odborné vedení stavby, odborného dozoru na stavbě).

§ 2

Tímto ustanovením se vyhovuje požadavku, aby definice základních pojmů na úseku územního plánování byly uvedeny v zákoně. Současně se reaguje na společenské a právní změny, které mají vztah k právní úpravě na úseku územního plánování, k nimž došlo v období od přijetí stavebního zákona v r. 1976. V souvislosti s tím se nevyhovující terminologie precizuje nebo nahrazuje novou, defi-

nují se rovněž pojmy nově zaváděné do úpravy na úseku územního plánování (např. veřejná infrastruktura, opatření ve veřejném zájmu, údaje o území). Účelem zaváděných definic je jednotný výkon veřejné správy nejen na úseku územního plánování, ale i na úsecích navazujících.

§ 3

V tomto ustanovení jsou definovány základní pojmy užívané v části územního plánování, které jsou buďto nově zaváděny touto právní úpravou (např. udržitelný rozvoj, zastavěné území, nezastavěné území, zastavitelná plocha, nezastavitelný pozemek, dohoda o parcelaci, plánovací smlouva), nebo jejich obsah nebyl doposud stavebním zákonem upraven, což činilo problémy ve výkladu zákona a jeho uplatnění v dosavadní praxi.

§ 4

Tento paragraf definuje stavbu vojenské správy, stavbu pro bezpečnost státu, stavbu Vězeňské služby, stavbu uranového průmyslu a stavbu jaderných zařízení. Zároveň vymezuje působnost k těmto stavbám odchylně od staveb ostatních.

§ 5

Zákon upravuje kompetence orgánů obcí a krajů, Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva obrany na úseku územního plánování. Na úrovni obcí a krajů jsou činnosti na úseku územního plánování vykonávány v přenesené působnosti oproti dosavadní právní úpravě. Zákon přiřazuje konkrétní kompetence jednotlivým orgánům obcí a krajů, ministerstvům a dalším orgánům činným na úseku územního plánování a stanoví pravidla pro jejich vzájemnou součinnost. Účelem je stanovit přehledné podmínky pro výkon působnosti na úseku územního plánování.

Oproti stávající úpravě budou zastupitelstva obcí a krajů schvalovat územně plánovací dokumentaci v přenesené působnosti. Navržené řešení, které předpokládá rovněž Ústava čl. 105, vychází z nové koncepce rozhodování na úseku územního plánování, která byla promítnuta ve vládním návrhu nového správního řádu, a to v novém nástroji - opatření obecné povahy. Opatření obecné povahy existuje i v zahraničních právních úpravách a představuje akt veřejné správy, který svou povahou není individuálním správním aktem ani správním předpisem, ale úkonem v určité věci, který se přímo dotýká práv, povinností nebo zájmů blíže neurčeného okruhu osob. Specifická povaha rozhodování územních samospráv při schvalování územně plánovací dokumentace naráží na limity, které jsou předepsány zákonem o obcích a zákonem o krajích pro kategorii samostatné působnosti a při tom přeřazení do přenesení působnosti je považováno za omezení samostatného rozhodování obcí a krajů. K vyloučení tohoto nepřijatelného důsledku návrh zákona v jednotlivých nástrojích a postupech striktně rozrušuje úroveň rozhodování problémů nadmístního významu, které přísluší krajům a úroveň rozhodování místního významu, které je výlučně v působnosti obce. Pokud dochází ke střetu těchto úrovní nebo k jejich průniku, je vždy vyžadována dohoda příslušné obce a kraje a v opačném případě nelze záměr realizovat (§ 50 odst. 5). Záměrem úpravy schvalování územně plánovací dokumentace v přenesené působnosti je využití opatření obecné povahy, které umožňuje požadovanou formu přezkumu včetně možnosti podat správní žalobu vlastníky pozemků nebo zástupci veřejnosti. Cílem není centralizace rozhodování, ale především úprava vztahu mezi kra-

jem a obcí, který na rozdíl od jiných úkolů řešených v samostatné působnosti je charakteristický tím, že kraj i obec sdílejí totéž území, ale pouze je spravují na úseku územního plánování v rozsahu příslušné úrovně nadmístního nebo místního významu. Řešení právní úpravy schvalování územně plánovací dokumentace v samostatné působnosti je předurčeno charakteristickými formami dozoru, rozsahem závaznosti dokumentů kraje pro obec a vyloučením některých možností přezkumu. Rozdílné právní úpravy v kontextu samostatné a přenesené působnosti lze nalézt v jednotlivých demokratických zemích, přičemž není předem vyloučen ani systém zvýrazněné samostatnosti obcí např. Švýcarsko, který ovšem vede k disfunkcím při rozhodování o rozvoji a ochraně území. Vzhledem k charakteristice problému rozvoje území České republiky a nárokům na jeho usměrňování prostřednictvím územně plánovací dokumentace je jednoznačně funkční model rozhodování obcí a krajů v přenesené působnosti.

§ 6

Působnost orgánů obcí je rozdělena mezi obecní úřad, radu obce a zastupitelstvo obce. Základním článkem výkonu působnosti při pořizování územně plánovací dokumentace jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností. Rozsah úkolů, jejichž plnění je svěřeno dalším obecním úřadům, je odstupňován podle toho, zda obecní úřad splňuje předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti. Rozhodující úlohu při schvalování územně plánovací dokumentace má vždy zastupitelstvo obce pro jejichž území se územně plánovací dokumentace pořizuje.

Jedině zastupitelstvo obce rozhoduje o pořízení územního plánu a regulačního plánu, schvaluje zadání a schvaluje územní plán a regulační plán. Pokud není pro území obce pořizován územní plán, je zastupitelstvu svěřena působnost schvalovat vymezení zastavěného území.

Rada obce vydává právní předpis v přenesené působnosti – územní nařízení o asanaci a územní nařízení o stavební uzavěře.

V působnosti orgánů obce na úseku územního plánování je rovněž vydávání územního rozhodnutí, popř. územního souhlasu, které je svěřeno pověřeným obecním úřadům, tj. těm, které vykonávají působnost obecního stavebního úřadu.

Zákon řeší specificky a v souladu s platnými právními předpisy působnost magistrátů územně členěných statutárních měst, úřadů jejich obvodů nebo městských částí.

§ 7

Působnost orgánů kraje je rozdělena mezi krajský úřad, zastupitelstvo kraje a radu kraje v souladu se zákonem o krajích.

Krajskému úřadu jsou svěřeny úkoly a činnosti, které souvisí s pořizováním územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace s vydáváním územního rozhodnutí v případech, kdy si je na základě zákona vyhradí a vedení evidence územně plánovací činnosti.

Zastupitelstvo kraje sehrává rozhodující úlohu při schvalování příslušné územně plánovací dokumentace, tj. zejména zásad územního rozvoje a v zákonem stanovených případech na základě dohody s příslušnými obcemi schvaluje regulační plán.

Rada kraje vydává právní předpis v přenesené působnosti, tj. územní nařízení o asanaci a územní nařízení o stavební uzávěře v souladu se zákonem vždy pro území více obcí.

§ 8

V návaznosti na zákon o Hlavním městě Praze zákon stanoví působnost orgánů Hlavního města Prahy, a to v souladu s principy, které platí pro vymezení působnosti obcí a krajů. Při tom je vždy ponechána v zákonem stanoveném rozsahu možnost Hlavního města Prahy upravit působnost zastupitelstev městských částí a úřadů městských částí statutem.

§ 9

Komise pro územní plánování jsou zvláštní orgány podle zákona o obcích (§ 106) a podle zákona o krajích (§ 56) zřizované starostou nebo hejtmánem pro výkon přenesené působnosti. Zákon upraví kompetence, postavení a složení komise pro územní plánování a základní pravidla pro její jednání.

Cílem úpravy působnosti komise pro územní plánování je odstranit dosavadní byrokratické postupy při pořizování územně plánovací dokumentace a zejména finalizace výsledku jejího projednávání „za zavřenými dveřmi“. Protože členem komise pro územní plánování musí být vždy člen zastupitelstva příslušné obce nebo kraje, může tak uplatňovat potřebnou kontrolu. Jednání komise jsou rovněž platformou pro účast zástupců veřejnosti, kteří mohou rovněž kontrolovat postup při vyhodnocování připomínek veřejnosti, rozhodování o námitkách vlastníků nebo uzavírání dohod s dotčenými správními úřady. Komise pro územní plánování připravuje veškeré návrhy pro rozhodnutí zastupitelstva, a protože je stanovena povinnost seznámit s těmito návrhy např. příslušné vlastníky, je současně upravena možnost přezkumu těchto návrhů při posuzování územně plánovací dokumentace před jejím schválením krajským úřadem (§ 63, § 86), Radou pro udržitelný rozvoj (§ 51), nebo ministerstvem (§ 86).

§ 10

Nově se zřizuje Rada obcí pro udržitelný rozvoj pro správní obvod obcí s rozšířenou působností jako zvláštní orgán této obce, která projednává rozbor podmínek udržitelného rozvoje. Cílem zřízení tohoto orgánu je vytvořit podmínky pro společné posuzování otázek udržitelného rozvoje správního obvodu obce s rozšířenou působností, kdy na této úrovni neexistuje žádný orgán obcí, který by toto zajišťoval. Vytvoření rady obcí pro udržitelný rozvoj je svěřeno v souladu se zákonem o obcích starostovi obce s rozšířenou působností, přičemž členy rady jsou reprezentanti jednotlivých obcí.

§ 11

Působnosti Ministerstva (MMR) vycházejí z jeho postavení jako ústředního orgánu územního plánování. Zvláštní působnost vykonává Ministerstvo při posuzování celostátní koncepce na úseku územního plánování – politiky územního rozvoje.

§ 12

Zákon stanoví kompetence Ministerstva obrany na úseku územního plánování v souladu s právní úpravou výkonu veřejné správy

na úseku vojenských újezdů a s návrhem na úpravu nástrojů územního plánování.

§ 13

Navrhuje se zřídit Radu vlády pro udržitelný rozvoj, která by jako správní úřad vykonávala působnosti při vyhodnocování vlivu koncepcí na podmínky udržitelného rozvoje, posuzovala by před schválením celostátní koncepcí územního plánování – politiku územního rozvoje, krajské územně plánovací dokumenty – zásady územního rozvoje a byla by orgánem řešícím rozpory na úseku územního plánování. Vytvoření nového nadresortního orgánu je odůvodněno potřebou řešit koordinovaně nové úkoly na úseku územního plánování a životního prostředí, které dosud vykonávají resorty MMR a MŽP. Statut Rady vlády bude schvalovat vláda.

§ 14

Návrh zachovává dosavadní členění stavebních úřadů na obecné, které vykonávají úplnou pravomoc stavebních úřadů, včetně územního rozhodování, na speciální stavební úřady a na stavební úřady vojenské a jiné; určitá působnost je svěřena též obcím, jejichž obecní úřady stavebním úřadem nejsou.

§ 15

Současný stav institucionálního zabezpečení výkonu státní správy na úseku územního rozhodování a stavebního řádu v území je dán tím, že stavební úřady na úrovni měst a obcí vznikaly od 1. října 1976 způsobem upraveným v platném stavebním zákoně. Skutečnost, že byly zřizovány pouze opatřením okresního národního výboru, po 24. 11. 1990 opatřením přednosty okresního úřadu, byla předmětem kritiky v tom smyslu, že jde o rozpor s čl. 79 odst. 1 Ústavy České republiky. Ukončení nekontrolovaného vzniku nových stavebních úřadů přinesla novela stavebního zákona provedená zákonem č. 83/1998 Sb. Přetrvál však stav, kdy oproti jiným úsekům státní správy je u obecních stavebních úřadů územní působnost stanovena nejednotně. Jejich správní obvody vytvořené na základě dohod mezi obcemi jsou často nekompatibilní se správními obvody obcí s pověřeným obecním úřadem a obcí s rozšířenou působností. To plyne již z faktu, že obcí, které jsou stavebními úřady podle § 117 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, je více než 600, obcí s rozšířenou působností stanovených zákonem č. 314/2002 Sb. je 205 a obcí s pověřeným obecním úřadem stanovených citovaným zákonem, je 388.

Rozhodnutí vydávaná podle stavebního zákona, resp. důsledky těchto rozhodnutí se dotýkají mnoha veřejných zájmů, které jsou chráněny nejen stavebním zákonem, ale i jinými zákony. Ochrana těchto zájmů je svěřena též obecním úřadům obcí s rozšířenou působností a obcím s pověřeným obecním úřadem. Pokud je však stavebním úřadem obec, která vykonává působnost jen v základním rozsahu, nelze docílit, aby záměr stavebníka byl projednán v rámci obecního úřadu i z hlediska ochrany dalších veřejných zájmů. Také tento stav, kdy si stavebník sám opatřuje další stanoviska, souhlasly či vyjádření, je předmětem neustálé kritiky.

Z těchto skutečností vychází první varianta, podle které na úrovni obcí budou stavebními úřady obecní úřady obcí s pověřeným obecním úřadem (§ 64 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích), stanovené zvláštním předpisem (zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí

s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností), jejichž správní obvody byly vymezeny vyhláškou č. 388/2002 Sb.

Snížil by se počet obecních úřadů, které vykonávají tuto působnost ve správních obvodech vytvořených na základě dohod mezi obcemi, které nejsou kompatibilní se správními obvody obecních úřadů obcí s rozšířenou působností ani se správními obvody obcí s pověřeným obecním úřadem. Výběr obcí s pověřeným obecním úřadem prošel kontrolou Parlamentu a jejich správní obvody byly stanoveny i s ohledem na dostupnost; navíc pověřené obecní úřady existují již od roku 1990 (podle zákona č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), takže ani pro veřejnost nejde o instituci neznámou.

Druhá varianta vychází z věcného záměru stavebního zákona schváleného vládou, podle kterého budou stavebními úřady, mimo jiné, obce stanovené prováděcím právním předpisem. Podle této varianty jsou stavebními úřady nejen obecní úřady obcí s pověřeným obecním úřadem, ale i další obecní úřady obcí, které ve správním obvodu pověřeného obecního úřadu vykonávají ke dni 31. 12. 2003 působnost stavebního úřadu nejméně pro 3 další obce s více než 3000 obyvatel. Stavební úřady a jejich správní obvody stanoví Ministerstvo pro místní rozvoj vyhláškou.

Shodně s dosavadní právní úpravou se řeší případy, kdy stavba nebo opatření se má uskutečnit ve správním obvodu dvou nebo více stavebních úřadů.

§ 16 a § 17

Nově se navrhuje zřízení Nejvyššího stavebního úřadu, jako součásti Ministerstva pro místní rozvoj a současně se vymezuje jeho působnost. K tomu vedou následující důvody:

- Problematiku kontroly výstavby státem nelze nadále omezeně chápat jako povolování výstavby a sporadickou kontrolu probíhající výstavby formou státního stavebního dohledu. Zkušenosti zejména z posledních let prokazují, že je třeba zesílit kontrolu provádění stavby i kontroly stávajících staveb, a to především z hlediska jejich bezpečného provádění a bezpečného užívání. Návrh nového stavebního zákona je stažen mj. na koncepci kontroly výstavby a vyhodnocování zjištěných opakujících se vad a systémových opatření k omezení jejich výskytu. Kontrolou je nutno chápat nejen samotnou kontrolu prováděnou na stavbě, ale i působení stavebního úřadu, kterým se zabezpečuje, aby závady na stavbách nebyly opakovány a aby stavby byly prováděny podle pravidel stavební techniky, která jsou všeobecně uznávána.
- Bezpečné provádění stavby a její budoucí bezpečné užívání není nikdy věcí pouze stavební firmy, která konkrétní práce provádí. V řadě případů jde o soubor nedostatků na straně účastníků výstavby, kterými lze rozumět stavebníka, projektanta, výrobce stavebních hmot a výrobků, osobu provádějící vlastní stavební a montážní práce a dozor nad nimi.

V současné době není institucionálně zabezpečen postup pro případy, kdy dojde k stavebně technickému selhání objektů nebo konstrukcí nebo byla havárie způsobena úmyslně nebo nedbalostí anebo se jedná o problémy, které svým charakterem jsou nové, není známa předloha k jejich řešení ani vypracována metodika jejich posuzování. Jako příklad lze zmínit mediálně zkoumaný problém s opakujícími se haváriemi stropů z keramických desek Hurdis. Není soustavně sledována účinnost technických předpisů a norem ani dbáno o jejich rozvoj. V praxi působí problémy i to, že není

zabezpečena součinnost obecních, speciálních a vojenských a jiných stavebních úřadů.

K nápravě těchto nedostatků musí být přijato systémové řešení opírající se o zákon. Je navrženo, aby Ministerstvo pro místní rozvoj bylo Nejvyšším stavebním úřadem, kterému zákon svěří působnost a pravomoc k tomu, aby mohl nedostatky v současné praxi účinně odstranit. Proto v § 17 je např. stanovena povinnost ohlašovat Úřadu havárie staveb a výsledky šetření jejich příčin, pokud došlo ke ztrátám na životech. Úřad si může vyhradit vedení stavebně technického zjišťování příčin havárií staveb nebo účast na něm.

§ 18 a § 19

Vymezují se speciální stavební úřady, které vykonávají podle zvláštních předpisů tuto působnost pro stavby letecké, stavby drah a na dráze, stavby pozemních komunikací a pro vodní díla, s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování.

Stavební úřady vojenské a jiné vykonávají tuto působnost u staveb sloužících zvláštním účelům (stavby vojenské správy mimo území vojenských újezdů, stavby pro bezpečnost státu, stavby Vězeňské služby a stavby uranového průmyslu na území vyhrazeném pro tyto účely). Ani tyto stavební úřady, s výjimkou území vojenských újezdů, nevykonávají pravomoci na úseku územního rozhodování.

§ 20

Nepočítá se s možností přenést část rozhodovací pravomoci stavebního úřadu na obecní úřady, které stavebním úřadem nejsou, protože stavby, zařízení a jejich změny, o nichž mohou podle § 124 současného stavebního zákona rozhodovat, v podstatě již nebudou vyžadovat povolení. Těmto obecním úřadům však zůstanou významné působnosti pokud jde o dohled nad pořádkem a kázní na úseku výstavby tím, že sledují veškerou stavební činnost v obci a dbají, aby se rozvíjela v souladu se záměry územního plánování, dozírají na stav staveb, sledují, zda se stavby, jejich změny a udržovací práce na nich, terénní úpravy a zařízení podle tohoto zákona neprovádějí nebo neužívají bez povolení nebo v rozporu s tímto zákonem.

§ 21

Shodně s dosavadní právní úpravou si nadřízený stavební úřad může v jednotlivých případech vyhradit působnost prvoinstančního stavebního úřadu u jednotlivých technicky zvlášť obtížných nebo neobvyklých staveb nebo u opatření s většími nebo rozsáhlejšími účinky na životní prostředí v jejich okolí. Pak vykonává i pravomoc ve věcech navazujících a souvisejících, které jsou upraveny v § 145, § 146, § 148, § 149 a § 158 zákona.

§ 22

Základním cílem územního plánování je vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území. Proto usměrňuje změny v území, koordinuje a harmonizuje požadavky na kvalitní životní prostředí, ekonomické aktivity i sociální potřeby. Vytváří předpoklady pro umístění veřejných služeb (infrastruktury) území, nezbytných pro udržitelný rozvoj území. Územní plánování soustavně a trvale konkretizuje a koordinuje veřejný zájem na využití území, který je soustředěn na racionální využívání zastavěného a zastavitelného území a na ochranu území nezastavěného.

Při návrzích na změny ve využívání území musí být vycházeno z možností území a ochrany jeho hodnot. Podmínky pro změny v území se stanovují jednotlivými nástroji územního plánování, zejména územně plánovací dokumentací. Přitom musí územní plánování vycházet z požadavků souvisejících vědních oborů.

§ 23

V tomto ustanovení jsou vymezeny základní úkoly a činnosti územního plánování, a to s ohledem na naplňování jeho cílů. Úkoly jsou zmocněním pro zabezpečení veřejného zájmu na harmonickém vývoji území a jsou zmocněním pro výkon státní správy na tomto úseku.

§ 24

Zveřejňování písemností na úseku územního plánování je upraveno speciálně tak, aby byly využity veškeré možnosti k co největší informovanosti veřejnosti a také účastníků příslušných řízení. Příslušný správní úřad vyvěsí písemnost na úřední desce a současně ji zveřejní způsobem umožňující dálkový přístup. Pokud vzhledem k rozsahu písemnosti není vyvěšení celého dokumentu na úřední desce možné nebo účelné, oznámí základní údaje o obsahu s uvedením, kde a kdy je možné do písemnosti nahlédnout. Ustanovení řeší také lhůty pro vyvěšení a využití dalších informačních prostředků v místě obvyklých.

§ 25

Poskytování územně plánovacích informací je specifickým úkolem orgánů územního plánování k žádosti, ve které musí být uvedeny konkrétní požadavky v souvislosti s konkrétním záměrem na využití území. Jedná se v podstatě o poskytování předběžných informací tak, jak o nich uvažuje i vládní návrh správního řádu.

§ 26

Návrh zákona předpokládá povinná veřejná jednání při pořizování územního plánu a regulačního plánu. Úprava konání veřejných jednání a způsobu jejich vedení je proto přizpůsobena požadavkům na pořizování této územně plánovací dokumentace. Pro správní řízení vedená podle stavebního zákona platí ustanovení o veřejném ústním jednání tak, jak jsou navržena v novém správním řádu a s doplňky provedené návrhem tohoto zákona.

§ 27

Územní plánování je věc veřejná. Každý může podávat připomínky způsobem a ve lhůtách stanovených tímto zákonem. K zastupování veřejnosti může být zvolen zástupce veřejnosti nebo jmenován mediátor, kteří jsou oprávněni zúčastňovat se i dílčích jednání při pořizování územně plánovací dokumentace. Zákon stanoví podmínky pro zvolení zástupce veřejnosti a podmínky pro jmenování mediátora na žádost občanů. Současně umožňuje, aby veřejnost byla reprezentována i občanským sdružením, jehož předmětem činnosti je územní plánování a ochrana přírody a krajiny. Návrh vychází z pojetí široké účasti veřejnosti v souladu s Aarhuskou úmlouvou. Účelem této úpravy je poskytnout laické veřejnosti jednak možnost vyložit své důvody na dosud neveřejných jednáních správních úřadů, jednak poskytnout jí nestrannou odbornou pomoc mediátora nezávislou na pořizovateli nebo projektantovi územně plánovací dokumentace.

§ 28

Pro jednání komise územního plánování jsou upraveny podrobně procedurální otázky tak, aby její jednání bylo racionální a při tom umožňovalo plnit všechny její úkoly. Velmi významné je ustanovení odstavce 7, které zakládá možnost přezkumu návrhu rozhodnutí komise v rámci přezkoumávání územně plánovací dokumentace před jejím schválením, a to na základě stížnosti vlastníků, zástupců veřejnosti atd.

§ 29

Požadavky na soudní přezkum rozhodování orgánů veřejné správy při schvalování územně plánovací dokumentace, vyplývající z úmluvy o ochraně základních lidských práv a základních svobod, si vyžadují specifickou úpravu, která rozvíjí ustanovení § 4 a § 65 zákona č. 150/2002 Sb., o soudním řádu správním.

§ 30

Dosavadní právní úprava jednoznačně prokázala, že k výkonu územně plánovací činnosti pracovníky obecních a krajských úřadů je nezbytné potřebné odborné vzdělání a praxe, kterou nemůže nahradit osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu. V současnosti se projevuje výrazná asymetrie a nevyhovující disproporce v požadavcích na odborné vzdělání a praxi pro projektanty územně plánovací dokumentace (autorizované osoby) a pro pracovníky veřejné správy, která by touto právní úpravou měla být odstraněna. Nezbytnou podmínkou pro výkon činnosti pořizovatele územně plánovací dokumentace obecními úřady bude to, aby v nich byli zařazeny osoby splňující kvalifikační podmínky podle tohoto ustanovení.

§ 31

Mezi nástroje územního plánování patří:

- územně plánovací podklady, vyhodnocují stav, možnosti a podmínky změn využití území,
- politika územního rozvoje, která je strategickým nástrojem územního plánování na celostátní úrovni, určuje rámce pro naplňování cílů a úkolů územního plánování ve stanoveném období, v potřebných celorepublikových a mezinárodních souvislostech a koordinuje územně plánovací činnost krajů, zejména s ohledem na podmínky udržitelného rozvoje,
- územně plánovací dokumentace, která stanovuje směrnice pro navazující rozhodování o změnách ve využívání území a o stavbách, koordinuje různé veřejné zájmy, které chrání dotčené správní úřady svými stanovisky podle zvláštních předpisů. Je pořizována orgány územního plánování krajů a obcí a po veřejném projednání schvalována jejich zastupitelstvy,
- územní rozhodování, na jehož základě jsou ve složitějších případech vydávána územní rozhodnutí a v jednoduchých územní souhlasy,
- územní nařízení, jako nástroj, který z důvodu veřejného zájmu s časově omezenou platností upravuje poměry v území formou opatření obecné povahy,
- rozhodnutí o směně pozemků, předkupní právo a kompenzační opatření jsou nové instituty stavebního zákona, jejichž smyslem je umožnit využití území a upravit vlastnické vztahy v něm tak, aby mohlo být využíváno hospodárně ku prospěchu všech jeho vlastníků. Obdobná právní úprava existovala ve stavebním právu v období 1. republiky a v různých formách je obsažena v řadě právních úprav v zemích EU. Všechny tyto nové instituty uprave-

né stavebním zákonem jsou podrobně rozebrány v jednotlivých pasážích, které se jich týkají.

§ 32

Územně plánovací podklady obsahují údaje sloužící k vyhodnocení stavu, možností a podmínek změn využití území. Jsou základním podkladem pro zpracování politiky územního rozvoje, pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace a jejich změn a pro rozhodování v území. Územně plánovací podklady se dělí na územně analytické podklady, trvale a průběžně aktualizované, kterými jsou limity využití území, vyhodnocení podmínek v území a rozbor podmínek udržitelného rozvoje a územní studie, které se na rozdíl od územně analytických podkladů, které se zpracovávají dle potřeby a na základě uvážení orgánů územního plánování.

§ 33 a § 34

Tři druhy územně analytických podkladů nahradí, pouze při příležitosti pořizování územně plánovací dokumentace provádění, zjišťování a vyhodnocování stavu území, jeho možností a podmínek. Narozdíl od této současné praxe budou územně analytické podklady trvale pořizovány a průběžně aktualizovány úřady územního plánování a krajskými úřady. Znázorní se graficky a textově a jsou významným podkladem pro rozhodování o území. V úplné aktualizaci budou zveřejňovány každé 2 roky.

§ 35

Územně analytické podklady budou pořizovány v dvojí rozdílné podrobnosti - pro správní obvod obecního úřadu obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování) a pro území kraje. Nezbytné pro jejich zpracování jsou údaje o území [pojem definovaný v § 2 odst. 1 písm. g)], poskytované povinnými subjekty [pojem definovaný v § 2 odst. 1 písm. f)]. Současná situace, kdy neexistuje obecný právní předpis upravující sdílení informací o území vytvářených složkami veřejné správy, jimi zřízenými organizacemi nebo vlastníky veřejné infrastruktury, způsobuje obtížnou dostupnost údajů, nezbytných pro země plánovací činnost a vytvářených přitom ve většině případů z veřejných prostředků. Toto ustanovení upravuje pro účely územního plánování podmínky poskytování a používání údajů o území a součinnosti povinných subjektů při pořizování územně analytických podkladů.

§ 36

Tímto ustanovením se upravuje režim trvalé a průběžné aktualizace územně analytických podkladů, která bude prováděna v celém rozsahu ve dvouletém cyklu. V půlročním předstihu před termínem aktualizace bude prováděna kontrola použitých vstupních údajů o území tak, aby územně analytické podklady odpovídaly skutečnému stavu území. Rovněž jsou upraveny důsledky případů, kdyby povinný subjekt nesplnil svou povinnost kontroly údajů o území použitých orgánem územního plánování.

§ 37

Vzhledem k tomu, že rozbor podmínek udržitelného rozvoje, sloužící ke zjištění a posouzení vyváženého vztahu podmínek hospodářského rozvoje, sociálních podmínek a požadavků ochrany kvalitního životního prostředí je nutno objektivizovat projednáním se zástupci obcí řešeného území, je v případě správního obvodu

obecního úřadu obce s rozšířenou působností předkládan k projednání Radě obcí pro udržitelný rozvoj. Vztah tří pilířů udržitelného rozvoje se totiž v každém správním obvodu jednotlivé obce projevuje poněkud jinak, a proto je nezbytné projednání rozboru Radou obcí pro udržitelný rozvoj v potřebných souvislostech všech dotčených obcí. Rozbor podmínek zpracovaný úřadem územního plánování bude sloužit pro zpracování tohoto rozboru pro celé území kraje.

§ 38

Územní studie je nástrojem určeným k ověření požadavků na ochranu hodnot území, záměrů na změny v jeho využití, k navržení, prověření a posouzení variant řešení vybraných problémů a úprav nebo rozvoje některých funkčních systémů v území. Územní studie se pořizuje v případech, kdy je to uloženo zásadami územního rozvoje, územním plánem nebo na základě rozhodnutí orgánů územního plánování. Zákon stanovuje proces a způsob pořízení územní studie. Územní studie se neschvaluje, splnění jejího zadání posuzuje orgán územního plánování. Po jejím zápisu do evidence územně plánovací činnosti je podkladem pro rozhodování o území. Zákon upravuje podmínky úhrady nákladů na pořízení územní studie v případě je-li pořizována na základě návrhu orgánu veřejné správy nebo na základě žádosti, kterou může podat každý.

§ 39

Novým nástrojem územního plánování je politika územního rozvoje. Jejím cílem je řešit území České republiky v potřebných celorepublikových a mezinárodních souvislostech. Tímto novým nástrojem se budou koordinovat jak jednotlivé resortní dokumenty mající dopad do území České republiky (resortní politiky, koncepce apod.), tak i zásady územního rozvoje (jako územně plánovací dokumentace krajů a jejich prostřednictvím i územně plánovací dokumentace obcí). Politika územního rozvoje bude směrnicí pro uplatňování zájmů ve využití území České republiky s ohledem na podmínky udržitelného rozvoje a to jak pro rozhodování orgánů územního plánování, tak pro rozhodování dalších orgánů veřejné správy, mající vliv na využití území České republiky.

Politiku územního rozvoje pořizuje pro celé území státu jako nadresortní koncepci pro území celého státu Ministerstvo ve spolupráci s kraji a správními úřady a schvaluje ji vláda.

§ 40

Tímto ustanovením je určen přesný obsah politiky územního rozvoje. Stavební zákon zde stanovuje, že neopominutelnou součástí politiky územního rozvoje je i vyhodnocení jejího vlivu na podmínky udržitelného rozvoje, to je jejich vlivu na hospodářské a sociální podmínky a na životní prostředí. Potřebu vyhodnotit její vliv na životní prostředí vychází mj. z čl. 5 odst. 1 přílohy 1 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES. Tímto ustanovením je stavebním zákonem implementována uvedená směrnice.

§ 41

Politika územního rozvoje se pořizuje na základě zákonem předepsaných podkladů. Zákon dále stanovuje způsob pořizování politiky územního rozvoje včetně způsobu a lhůt projednávání a vyhodnocení vlivu politiky územního rozvoje na podmínky udržitelného rozvoje, uplatňování stanovisek a připomínek a součin-

nost při konzultacích. Tímto ustanovením jsou implementovány požadavky čl. 6 odst. 2 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES. Návrh politiky územního rozvoje bude projednáván v Radě vlády pro udržitelný rozvoj, na základě jejíhož doporučení bude vláda tento dokument schvalovat.

§ 42

Určují se povinné podklady, které je nutno předložit vládě jako podklad ke schválení politiky územního rozvoje a způsob její publikace ve věstníku vlády pro orgány krajů a orgány obcí. Tímto ustanovením je implementován čl. 9 odst. 1 písm. b) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/ES.

§ 43

Zákon stanovuje způsob aktualizace politiky územního rozvoje tím, že ukládá její vyhodnocování ve dvouletých intervalech a předložení zprávy o jejím uplatňování vládě. Zákon stanovuje základní obsah této zprávy.

§ 44 a § 45

Koncepčně novým nástrojem územního plánování krajské územní samosprávy jsou zásady územního rozvoje, které mají významné funkce jak směrem k celostátní úrovni, tak směrem k jednotlivým obcím. Na jedné straně zohledňují a upřesňují úkoly územního plánování rámcově vymezené na celostátní úrovni v politice územního rozvoje, na druhé straně v nadmístních souvislostech řeší a koordinují vazby územního rozvoje jednotlivých obcí s podmínkou, že kraj nesmí zasahovat na úseku územního plánování do těch pravomocí, které výhradně přísluší obcím. Tam, kde by mohlo dojít k překryvu pravomocí kraje a obce v důsledku sdílené zodpovědnosti za území, nová právní úprava jednoznačně vyžaduje dohodu v této věci (viz § 48 – dohoda o zadání zásad územního rozvoje mimo jiné i s obcemi, které k nim podaly svá stanoviska; dále též § 49 – podmínky dohody kraje a obcí o tom, zda kraj pořídí regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu). Zásady územního rozvoje jsou nástrojem, kterým kraj určuje základní strategické rámce pro rozvoj svého území s ohledem na podmínky udržitelného rozvoje a na hospodárné využívání pro tyto účely. Zákon ukládá v předchozích ustanoveních, aby do tří let po nabytí jeho účinnosti kraje pořídily zásady územního rozvoje pro celé své správní území, zásady schvaluje zastupitelstvo kraje.

§ 46

V zásadách územního rozvoje se stanovují v nadmístních souvislostech základní zásady rozvoje kraje jako celku a základní podmínky pro rozvoj jednotlivých obcí. Při zpracování zásad územního rozvoje je nutno vycházet z cílů a úkolů územního plánování, které upřesňují celostátní strategický nástroj územního plánování - politika územního rozvoje. Zásady územního rozvoje musí být zpracovány s ohledem na požadavky udržitelného rozvoje a s ohledem na hospodárnou a obecně prospěšnou organizaci území. Zásady jsou koordinačním nástrojem pro územní plány jednotlivých obcí, regulační plány a činnost veřejné správy, uplatňující veřejné zájmy v území.

Zásady územního rozvoje jsou i svým obsahem zcela novým dokumentem územního plánování. Vymezuje zejména:
– oblasti kraje se zvýšenými požadavky na uplatnění některého

z hledisek udržitelného rozvoje (dále jen oblasti priorit udržitelného rozvoje),
– plochy a koridory nadmístního významu.
Pro tyto vymezené oblasti a plochy určuje nový stavební zákon jejich podrobnější specifikaci.

Pro vymezené oblasti a plochy určují nástroje, kterými budou následně prověřeny (územní studii) nebo stanoveny (regulačním plánem nebo územním rozhodnutím) podrobné podmínky pro provedení změn ve využití území.

Součástí zásad územního rozvoje je i stanovení nadmístních požadavků na územní plány jednotlivých obcí, tj. na jejich obsah, aktualizaci nebo změnu. Zákon vylučuje, aby prostřednictvím zásad územního rozvoje kraj intervenoval do pravomocí obcí řešit problémy v jejich pravomoci na úseku územního plánování s výjimkou případu, kdy je nezbytná koordinace nadmístních souvislostí, vazeb mezi jednotlivými obcemi a takových změn v území, které mají dopad mimo správního území jedné obce.

§ 47

Součástí zásad územního rozvoje je také dokumentace pro posouzení vlivu uplatňování těchto zásad na podmínky udržitelného rozvoje, tj. posouzení vlivu zásad na hospodářské a sociální podmínky a na životní prostředí (ochranu přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin). Tímto ustanovením je implementována Směrnice Rady 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin.

§ 48

Pořízení zásad územního rozvoje vyplývá ze zákona na rozdíl od ostatních územně plánovacích dokumentací – územního plánu, o jehož pořízení rozhoduje zastupitelstvo obce dle potřeby a na rozdíl od regulačního plánu, jehož pořízení vyplývá z územního plánu, případně ze zásad územního rozvoje (blíže viz komentář k § 80 a § 81).

Již od zadání zákon upravuje integraci posuzování vlivu zásad jako koncepce na životní prostředí do vyhodnocování jejich vlivu na podmínky udržitelného rozvoje. Při zpracování zadání zásad se přihlíží i k již schváleným územním plánům na území kraje a podmínka této spolupráce krajské a obecní územní samosprávy je zakotvena v požadavku na dohodu o návrhu zadání zásad územního rozvoje.

Z důvodu koordinace zásad územního rozvoje jednotlivých krajů a jejich koordinace s politikou územního rozvoje je jejich zadání projednáváno v Radě vlády pro udržitelný rozvoj, jejími členy jsou kromě zástupců ministerstev a dalších ústředních správních úřadů i všechny kraje. Tento nový režim projednávání návrhu zadání by měl v samém počátku předejít případným střetům a měl by přispět k potřebné koordinaci územně plánovací činnosti.

V odůvodněných případech může zastupitelstvo kraje uložit zpracování konceptu zásad územního rozvoje. Tento požadavek není uložen zákonem oproti dosavadní právní úpravě, podle které se musí vždy zpracovávat koncept řešení a poté návrh územně plánovací dokumentace.

§ 49 až § 51

V těchto ustanoveních zákona je upravena procedura pořizování návrhu zásad územního rozvoje, lhůty, řešení námitek, připomínek

a rozporů. Oproti současnému pořizování územně plánovací dokumentace se nemusí povinně zpracovávat koncept řešení zásad územního rozvoje, pokud není výslovně zastupitelstvem kraje toto uloženo v zadání.

V úvodním odstavci § 49 je uložena povinnost dohody obce a kraje o pořízení regulačního plánu krajem.

Návrh zásad územního rozvoje posuzuje před jejich schválením Rada vlády pro udržitelný rozvoj a to z hlediska souladu obsahu a postupu jejich projednání se stavebním zákonem, s ostatními právními předpisy, s politikou územního rozvoje a z hlediska celostátní koordinace využívání území a územně plánovací činnosti krajů. Výslovně je v zákoně uvedeno posouzení vypořádání námitky obcí vůči návrhu zásad územního rozvoje. Smyslem tohoto ustanovení je vyloučit zasahování kraje tímto nástrojem do pravomoci jednotlivých obcí nad rámec stanovený zákonem. V případě vlivu zpracovávaného návrhu zásad územního rozvoje na území sousedních států, musí Ministerstvo ve spolupráci s dalšími resorty informovat příslušná ministerstva těchto států o zpracování návrhu zásad územního rozvoje.

§ 52

Zásady územního rozvoje schvaluje zastupitelstvo kraje svým usnesením. Schválené zásady územního rozvoje jsou v celém rozsahu závazné pro obce a pro dotčené správní úřady při rozhodování, které souvisí s využíváním území. Přitom zákon jednoznačně upravuje to, že návrh zásad územního rozvoje nelze schválit v případě, kdyby zasahovaly nad rámec stanoveným zákonem do působnosti obcí. Vzhledem k tomu, že návrh zásad je zastupitelstvu kraje předkládán na základě dohody s dotčenými správními úřady, které chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů, zákon výslovně uvádí, že při schvalování zásad není možné je upravovat z důvodu výhrad, které vůči nim zastupitelstvo může mít, ale že je nezbytné spolu s těmito výhradami je vrátit k přepracování pořizovateli a k novému projednání se všemi, se kterými je potřeba dosáhnout v této věci dohody.

§ 53

Zákon v novém režimu upravuje aktualizaci politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje, rozdílně od doposud známého režimu změn územně plánovací dokumentace. Důvodem je to, že jak politika územního rozvoje, tak zásady územního rozvoje budou pořízeny a schváleny nejpozději do tří let po nabytí účinnosti tohoto zákona a poté bude vyhodnocováno jejich uplatňování v pravidelných intervalech, na jehož základě budou aktualizovány nebo nahrazeny novou politikou/zásadami územního rozvoje. Zákon stanovuje povinnost krajského úřadu předkládat pravidelně jednou za 2 roky zprávu o uplatňování zásad územního rozvoje krajskému zastupitelstvu.

§ 54

Územní plán je základní koncepční nástroj územního plánování obce. Územní plán je závazný pro zpracování regulačních plánů a pro rozhodování o území. Stejně jako podle předchozí úpravy se územní plán pořizuje pro celé území obce, protože je nezbytné řešit ucelenou koncepci rozvoje obce ve vzájemných funkčních vazbách tohoto území jako celku.

§ 55

Územní plán pořizuje pouze obecní úřad, který splňuje kvalifikační podmínky pro výkon územně plánovací činnosti, tedy obecní úřad, který zaměstnává pracovníky odborně vybavené pro výkon územně plánovací činnosti (§ 30), uvedený v prováděcím předpisu Ministerstva pro místní rozvoj. Pro obce, jejichž obecní úřad tyto podmínky nesplňuje, bude pořizovat územní plán na jejich požádání úřad územního plánování, který trvale a soustavně aktualizuje územně analytické podklady, poskytující potřebnou znalost území pro hospodárné pořízení územního plánu, regulačního plánu.

Důvodem je zajistit kvalifikovaný přístup a profesionalitu celého procesu pořizování územního plánu, jeho kvalitní a hospodárné zpracování. Toto ustanovení se zásadně liší od stávající legislativní úpravy, která umožňuje, aby obecní úřady bez ohledu na dostatečné organizační a personální vybavení pořizovaly územní plány. Nová právní úprava přitom zachovává pravomoc každé obce schvalovat územní plán a regulační plán.

§ 56

Územním plánem je správní území obce rozčleněno na plochy [viz definice § 3 písm. e)] s rozdílnou funkcí a řeší jejich vzájemné uspořádání. Teprve v rámci ploch jsou regulačním plánem dle potřeby vymezovány jednotlivé stavební pozemky, jejich vzájemné uspořádání, podmínky výstavby apod. Územní plán stanoví plochy, v nichž jsou stávající funkce a prostorové uspořádání stabilizovány a plochy, které jsou v územním plánu určeny k nové výstavbě a k přestavbě. Pro jednotlivé plochy je navrženo funkční využití a prostorové uspořádání. Pouze územním plánem lze měnit hranice zastavěného/nezastavěného území tím, že vymezuje zastavitelné plochy. Toto ustanovení obsahuje kritéria pro vymezení zastavěného území. Pro zastavitelné plochy jsou v územním plánu stanoveny podmínky a požadavky pro pořízení regulačních plánů, není-li možno tyto plochy využít na základě územního rozhodnutí.

§ 57

Oproti stávající právní úpravě je součástí územního plánu vyhodnocení jeho vlivu na životní prostředí, je-li tak stanoveno na základě zjišťovacího řízení provedeného krajským úřadem podle zvláštního právního předpisu.

Zastavitelné plochy lze vymezovat pouze tehdy, je-li prokázáno, že doposud vymezené zastavitelné plochy nelze využít.

§ 58

Pořízení územního plánu není uloženo zákonem, je věcí rozhodnutí zastupitelstva obce z důvodu uvedeném v zákoně.

Podnět k pořízení územního plánu může kromě zastupitelstva a orgánů veřejné správy podat občan, jenž má vlastnická nebo jiná práva k pozemku či stavbě, které leží na území obce, a dále každý občan obce.

§ 59

Zákon a prováděcí právní předpis podrobně upravují obsahové náležitosti žádosti o pořízení územního plánu. Pořizovatel posuzuje

je, zdali žádost splňuje stanovené náležitosti. O odmítnutí žádosti i o pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce.

§ 60

Součástí zadání, které zpracuje pořizovatel, je ustanovení o nezbytnosti posouzení vlivu uplatňování územního plánu na podmínky udržitelného rozvoje. Návrh zadání dále obsahuje hlavní cíle a požadavky pro zpracování návrhu, případně povinnost zpracování variantních řešení formou konceptu územního plánu (ten je pak projednáván obdobně jako návrh územního plánu). Toto ustanovení se výrazně liší od stávajícího zákona, neboť koncept již není povinnou součástí pořizování územního plánu. Dosavadní právní úprava neumožňuje použít hospodárné postupy pořizování v odůvodněných případech. Ustanovení dále upravuje podklady pro zpracování návrhu zadání a způsob projednání tohoto návrhu s dotčenými správními úřady a veřejností.

§ 61

Pořizovatel zajistí zpracování návrhu územního plánu a jeho veřejné projednání včetně odborného výkladu a vedení protokolu o projednání a vyzve příslušné úřady k podání stanovisek v zákonem určené lhůtě. Ve stejné lhůtě mohou podávat námítky vlastníci pozemků a staveb dotčených řešením a veřejnost může uplatnit připomínky. Pořizovatel zajistí na základě projednání případnou úpravu návrhu a zveřejní zprávu o projednání a upravený návrh.

§ 62

Pořizovatel předkládá návrh územního plánu a další zákonem stanovené doklady krajskému úřadu, který ve lhůtě stanovené zákonem vydává své stanovisko. Zákon stanoví podklady pro zpracování stanoviska krajského úřadu, hlediska, podle kterých posuzuje návrh územního plánu a postup při sdělení nebo nesdělení stanoviska v určené lhůtě. Smyslem tohoto ustanovení je zajistit nezávislou kontrolu nad dodržování platných právních předpisů a nad koordinací celostátní, krajské a obecní úrovně územně plánovací činnosti.

§ 63 a § 64

Zastupitelstvo schvaluje usnesením územní plán na základě předloženého návrhu územního plánu a dalších zákonem stanovených dokladů. Zákon upravuje obsahové náležitosti schvalovacího usnesení.

Pořizovatel je povinen ve lhůtě stanovené zákonem oznámit vlastníkům, kteří podali námítky, zdali a jak byly tyto námítky akceptovány. Zastupitelstvu obce je předkládán návrh územního plánu, který byl dohodnut s dotčenými správními úřady. Zákon ukládá, že tuto dohodu lze měnit pouze na základě nového projednání s těmito úřady. Z těchto důvodů je v tomto ustanovení řečeno, že v případě nesouhlasu zastupitelstva s předloženým návrhem územního plánu je nutno jej vrátit pořizovateli k přepracování s instrukcí schválenou zastupitelstvem obce.

§ 65

Územní plán je po schválení zastupitelstvem obce závazný v celém rozsahu pro rozhodování v území, účinnosti nabývá dnem zveřejnění usnesení zastupitelstva o jeho schválení. Územní plán je

veřejnosti přístupný dokument, o jehož pořízení a schválení se veřejnost může dozvědět způsobem umožňujícím dálkový přístup v evidenci územně plánovací činnosti (§ 179), způsob ukládání územního plánu a způsob, jakým je možné do něj nahlížet, upravuje § 182. Zákon upravuje místo jeho uložení s tím, že každý občan do něj může nahlížet.

§ 66

Tímto ustanovením je upravena situace, kdy pro stejné území, řešené schváleným územním plánem, je následně, na základě zákonem stanovené podmínky dohody dotčené obce a kraje, schválen regulační plán pořízený krajem. Cílem je vyloučit nejistotu, která by vyplývala z toho, že pro území by platila dvě rozdílná řešení.

§ 67

Zpracování územního plánu hradí obec, jejíž zastupitelstvo rozhodlo o jeho pořízení. Zpracování změny územního plánu může za okolností uvedených v zákoně hradit navrhovatel, od kterého vzešel podnět k pořízení změny. Náklady pořízení územního plánu nebo jeho změny hradí pořizovatel nebo obec pro jejíž území jsou územní plán nebo jeho změna pořizovány. V případech vyvolaných zásadami územního rozvoje hradí náklady kraj.

§ 68

Nová úprava ukládá orgánům obce povinnost sledovat a vyhodnocovat uplatňování územního plánu. Zákon stanoví obecnímu úřadu povinnost minimálně jednou za dva roky předložit zastupitelstvu obce zprávu o uplatňování územního plánu, dále upraví obsah této zprávy a způsob jejího projednání. Zpráva obsahuje mimo jiné návrh na změny územního plánu a návrh na aktualizaci zásad územního rozvoje. Na pořizování a schvalování změn se přiměřeně použijí stanovení o pořizování územního plánu.

§ 69

Ustanovení ukládá způsob projednání územního plánu s městskými částmi nebo obvody v hlavním městě Praze, anebo územně členěných statutárních městech.

§ 70

Účelem tohoto ustanovení je povinnost pořizovatele informovat zastupitelstvo obce o dalším postupu při pořizování územního plánu v případech, že od posledního rozhodnutí zastupitelstva obce k tomuto procesu uplyne doba delší než 1 rok. Ustanovení má napomoci k odstranění neodůvodněných průtahů v činnosti pořizovatele v průběhu zpracování a projednání územního plánu.

§ 71 až § 73

Území každé obce je členěno na zastavěné a nezastavěné ze zákona. [§ 3 písm. b)]. Úpravu těchto hranic lze provádět územním plánem nebo v případech, kdy to není účelné, usnesením zastupitelstva obce o vymezení zastavěného území. V tomto druhém případě ovšem nelze vymezovat zastavitelné plochy.

Vymezení zastavěného území je nástrojem, který slouží k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou přeměnou na

území zastavěné, k hospodárnému využívání zastavěného území, k ochraně nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území a k rozlišení pozemků s rozdílnou hodnotou pro účely následného stanovení daně z nemovitosti.

Území obce se člení územním plánem na území zastavěné, zastavitelné a nezastavitelné. V případě, že není účelné pořízení územního plánu, provádí se členění území obce na zastavěné a nezastavitelné na základě rozhodnutí zastupitelstva obce. Po vymezení zastavěného území bude možné rozhodovat ve zjednodušeném územním řízení.

Při vymezení zastavěného území se bude vycházet z hranic zastavěných částí obce ke dni 1. 9. 1966 (tzv. intravilánů), které jsou zakresleny v katastrální mapě a z údajů katastru nemovitostí. Tyto zákresy budou při stanovení zastavěného území aktualizovány.

V celém procesu vymezení zastavěných území je zaručena účast příslušných dotčených správních úřadů, orgánů územní samosprávy i podávání a posuzování námitek vlastníků a připomínek veřejnosti. Zákonost celého procesu stvrzuje svým stanoviskem krajský úřad.

Návrh vymezení zastavěného území schvaluje zastupitelstvo obce.

§ 74

Regulačním plánem jsou stanoveny podmínky pro funkční využití a prostorové uspořádání území v podrobnosti pozemků a podmínky pro řešení staveb na těchto pozemcích. Regulační plány se používají pro zastavitelné plochy a přestavbové plochy vymezené v územním plánu a pro koridory nadmístního významu vymezené v zásadách územního rozvoje, dále pro území chráněná podle zákona o ochraně přírody a krajiny, je-li tak stanoveno v zásadách územního rozvoje nebo územního plánu a dále pro území s plošnou památkovou ochranou (památkové rezervace a památkové zóny).

§ 75

Ustanovení upravuje příslušnost orgánů obce nebo kraje (změna oproti stávající úpravě) k pořizování a schvalování regulačního plánu. V závislosti na tom, který orgán pořizuje, schvaluje regulační plán zastupitelstvo obce nebo kraje.

§ 76

V regulačním plánu je řešené území členěno na jednotlivé pozemky, pro které jsou stanoveny podmínky pro jejich využití z hlediska funkčního, urbanistického a architektonického.

Pro území, jehož rozvoj je regulován schváleným regulačním plánem, zastupitelstvo obce nebo kraje stanoví, které druhy územní rozhodnutí nahrazuje. Toto ustanovení znamená zásadní změnu oproti stávajícímu znění stavebního zákona.

Na žádost MŽP spolupředkladatele návrhu zákona se má tato možnost náhrady územního rozhodnutí regulačním plánem vyloučit v nezastavěném území.

§ 77

Zákon rozlišuje situace, kdy je regulační plán pořizován pro zastavěné území, pro plochy určené k přestavbě, pro plochy zastavitelné a pro nezastavěné území.

Účelem regulačního plánu pro zastavěné území je jeho členění na části (zóny) s rozdílnou kvalitou životního prostředí a urbanistickými a architektonickými hodnotami, s cílem ochrany kvality a charakteru takto vymezených zón. Tento regulační plán bude pořizován v případech, kdy tato zonace nebude provedena územním plánem.

Regulační plán pro plochy přestavby určené územním plánem nebo zásadami územního rozvoje k přestavbě stanoví podmínky pro asanační zásahy, změny existujících staveb i pro umísťování novostaveb a některé další.

V regulačním plánu pro zastavitelné plochy jsou pro plochy, určené v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje k zastavění, stanovovány podmínky jejich přeměny na území zastavěné. Pro nově vymezené stavební pozemky jsou stanoveny podmínky jejich využití a podmínky umístění a řešení staveb.

Regulační plán pro nezastavěné území stanoví podmínky pro jeho uspořádání (např. možnosti úpravy zeleně), vymezí účel a rozsah staveb, které jsou nezbytné pro využívání tohoto území a stanoví podmínky pro jejich umístění a architektonické řešení. Ustanovení o regulačním plánu nezastavěného území je provázáno s předpisy o pozemkových úpravách.

§ 78

De tohoto ustanovení se rozlišují tři případy pořízení regulačního plánu – regulační plán pořizovaný na žádost, regulační plán pořizovaný na návrh orgánu veřejné správy a regulační plán pořizovaný na základě podnětu zastupitelstva obce. Ve výjimečných případech může jít o podnět zastupitelstva kraje – pouze existuje-li k tomu zmocnění na základě zásad územního rozvoje v případě, že pořízení regulačního plánu pro plochu nebo koridor nadmístního významu bylo dohodnuto s dotčenými obcemi. Na základě žádosti nebo podnětu lze vydat rozhodnutí o pořízení regulačního plánu.

§ 79

Ustanovení upravuje obsah žádosti o pořízení regulačního plánu a obsah příloh k této žádosti. Žádost obsahuje údaje o žadateli a o řešeném území. K žádosti žadatel připojí též návrh regulačního plánu, zpracovaného projektantem (§ 2 odst. 1 písm i) včetně stanovisek dotčených správních úřadů k návrhu regulačního plánu, dohodu o parcelaci a návrh plánovací smlouvy.

Dohodu o parcelaci je nutné doložit, jestliže je regulační plán pořizován z podnětu vlastníků nemovitostí nebo investora výstavby. V tomto ustanovení je rovněž uveden výčet náležitostí návrhu plánovací smlouvy, jejímž cílem je zabezpečit podmínky pro spolufinancování veřejné infrastruktury. Bez této smlouvy lze pořídit regulační plán jen je-li navrhováno orgánem veřejné správy nebo z podnětu zastupitelstva obce/kraje v zákonem stanovených případech na základě zákonem stanovených podmínek.

Pořízení regulačního plánu na základě žádosti nová právní úprava umožňuje podmínit plánovací smlouvou o spoluúčasti žadatele na vybudování veřejné infrastruktury, mimo jiné jsou při posuzování žádosti totiž posuzovány i nároky záměru navrhovaného regulačním plánem na veřejnou infrastrukturu, umožňující realizaci a užívání navrhovaných staveb a změn v území.

Souhlas s podmínkami návrhu plánovací smlouvy, která upravuje podmínky spoluúčasti žadatele na vybudování nebo úpravách veřejné infrastruktury, je povinnou součástí usnesení zastupitelstva o pořízení regulačního plánu. Zákon dále upraví kompetence a postup při rozhodování o žádosti.

§ 80 až § 85

Celý proces pořizování regulačního plánu je zcela rozdílný od pořizování regulačního plánu dle stávající legislativy.

Pořizovatel zajistí veškeré náležitosti veřejného projednání návrhu regulačního plánu podle § 26, včetně vystavení návrhu regulačního plánu po dobu stanovenou zákonem. Na základě vyhodnocení výsledků projednání návrhu regulačního plánu zajistí pořizovatel úpravu jeho návrhu nebo jej předá žadateli k úpravě, zpracuje zprávu o projednání regulačního plánu a předloží návrh regulačního plánu a další náležitosti stanovené zákonem krajskému úřadu nebo Ministerstvu podle toho, zda pořizovatelem je obecní úřad nebo krajský úřad.

Zákon stanoví náležitosti usnesení zastupitelstva obce (kraje) o schválení regulačního plánu. Příslušné zastupitelstvo schvaluje regulační plán usnesením a opatří jej schvalovací doložkou.

Regulační plán nahrazuje v zákonem stanovených případech vybrané druhy územního rozhodnutí (viz § 76 odst. 2, § 93 odst. 2). S ohledem na to, aby ochrana práv vlastníků dotčených nemovitostí a práv k nim byla při pořizování regulačního plánu rovnocenná s ochranou v územním řízení, zákon ukládá, že komise pro územní plánování projednává námítky vlastníků (§ 28 odst. 2) za jejich přítomnosti nebo za přítomnosti jejich zástupců a navrhuje rozhodnutí o nich. Proti výsledku jednání komise pro územní plánování lze podat stížnost ke krajskému úřadu (Ministerstvu v případě regulačního plánu pořizovaného krajským úřadem). Těmi je stížnost přezkoumávaná v rámci posouzení návrhu regulačního plánu, který může příslušné zastupitelstvo schválit teprve po úpravě napadeného návrhu rozhodnutí o námítkách. Kromě toho je možné podat proti usnesení zastupitelstva žalobu podle soudního řádu správního (viz § 29 odst. 2).

Zastupitelstvu obce/kraje je předkládán návrh regulačního plánu, který byl dohodnut s dotčenými správními úřady. Zákon ukládá, že tuto dohodu lze měnit pouze na základě nového projednání s těmito úřady a z těchto důvodů je v tomto ustanovení řečeno, že v případě nesouhlasu zastupitelstva s předloženým návrhem regulačního plánu je nutno jej vrátit pořizovateli k přepracování s instrukcí schválenou zastupitelstvem obce/kraje.

§ 86

Zákon stanoví odchylky u regulačního plánu pořizovaného na návrh orgánu veřejné správy. Pořizovatel obstará podklady v rozsahu nezbytném pro rozhodnutí o pořízení regulačního plánu v rozsahu žádosti podle § 79. Na rozdíl od regulačního plánu pořizovaného na žádost se zastupitelstvu obce (kraje) nepředkládá dohoda o parcelaci a návrh plánovací smlouvy. V ostatním se obdobně použijí ustanovení o regulačním plánu pořizovaném na žádost.

§ 87

Ustanovení týkající se pořizování regulačního plánu se obdobně použijí i na pořizování jeho změn.

§ 88

Návrh tohoto ustanovení je zpracován ve dvou variantách podle předkladatele a podle spolupředkladatele MŽP. Posouzení vlivu regulačního plánu na životní prostředí, pokud je zapotřebí, zajistí žadatel před podáním žádosti o jeho pořízení. Z důvodů hospodárnosti může příslušný úřad stanovit, že lze sloučit postup při posouzení vlivu regulačního plánu na životní prostředí s projednáváním návrhu regulačního plánu. Pořizovatel stanoví lhůtu pro zpracování odborného posudku a jeho veřejné projednání. Stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivu regulačního plánu na životní prostředí je jedním z podkladů schvalování regulačního plánu.

§ 89

V území obce, pro kterou je pořizován územní plán, může být v odůvodněných případech vyčleněna část, která je společně řešena v podrobnosti regulačního plánu. Regulační plán tohoto území je pak pořizován současně s územním plánem jako „sloučený územní plán“. Účelem tohoto ustanovení je umožnit hospodárný výkon územně plánovací činnosti, který není v současné právní úpravě možný. Obdobná právní úprava existuje např. v zákoně o územním plánování pro Anglii.

§ 90

Zákon upravuje úhradu nákladů na zpracování a pořízení regulačního plánu na žádost odlišně od případu, kdy je regulační plán pořizován na návrh orgánu veřejné správy. V případě regulačního plánu pořizovaného na návrh orgánu veřejné správy zákon připouští uzavřít dohodu mezi navrhovatelem a pořizovatelem o úhradě některých nákladů souvisejících s pořízením regulačního plánu.

§ 91 až § 93

Dle nové právní úpravy lze umísťovat stavby a jejich změny, měnit jejich vliv na využití území, měnit využití území a chránit důležité zájmy v území nejen na základě územního rozhodnutí, ale i na základě nově zavedeného institutu územního souhlasu (viz též odůvodnění k § 115). Zákon definuje druhy územních rozhodnutí podle charakteristiky jednotlivých záměrů a podmínek, které musí být v rozhodnutí stanoveny ve veřejném zájmu regulace využití území.

Územní souhlas představuje v případech stanovených zákonem souhlas příslušného stavebního úřadu s oznámením požadovaného záměru v území a nahrazuje v tomto případě územní rozhodnutí. Při vydávání územního souhlasu se nevede územní řízení. Použití územního souhlasu je omezeno na zastavěné území a na případy, ve kterých z hlediska územního plánování nedochází k podstatným změnám v území a požadovaný záměr splňuje požadavky právních předpisů.

Nový stavební zákon sleduje dosavadní pojetí pravomoci stavebního úřadu vydávat územní rozhodnutí na principu komplexní odpovědnosti za svěřené území a na principu koordinace všech zájmů na využití území a zájmů uplatňovaných dotčenými správními úřady. Stavební úřady vydávají územní rozhodnutí na základě žádosti o vydání územního rozhodnutí a dle výsledků provedeného územního řízení. V případě nesporných záměrů lze vydat územní rozhodnutí na základě zjednodušeného územního řízení. Vyžaduje-li záměr posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, nelze vydat územní rozhodnutí bez stanoviska příslušného úřadu o vlivech na životní prostředí.

Územní rozhodnutí pro řešené území nahrazuje schválený regulační plán, který stanoví konkrétní způsob využití jednotlivých pozemků, a to v rozsahu vymezeném při schválení regulačního plánu.

Zákon upravuje u jednotlivých druhů územních rozhodnutí základní obsah výroků.

§ 94

Rozhodnutí o umístění stavby je základním rozhodnutím o stavbě a stavebním pozemku, kterým se stanoví druh a účel stavby, pozemky, na nichž se stavba umísťuje, podmínky pro její umístění a pro zpracování projektové dokumentace, zajišťující ochranu zdraví, přístup a užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, ochranu životního prostředí, urbanistických a architektonických hodnot území, napojení na komunikace a sítě technického vybavení.

V zákonem vymezených případech, které jsou podrobně upraveny v návaznosti na případy nevyžadující povolení ani ohlášení podle stavebního řádu nebo podléhající pouze ohlášení, může být rozhodnutí nahrazeno územním souhlasem. Územní rozhodnutí ani územní souhlas se nevyžaduje v případech z hlediska územního plánování nevýznamných nebo v případech, které jsou podrobeny jiným právním předpisům.

§ 95

Rozhodnutí o změně využití území stanoví základní podmínky pro navrhované využití území, např. změnu druhu pozemku, stanovení dobývacího prostoru, využití pozemků bez stavebních zásahů apod. V případech časově omezeného využívání pozemků, např. dočasná parkoviště, těžba nerostů atd., stanoví dobu užívání těchto pozemků a podmínky pro jejich úpravu po ukončení tohoto dočasného využívání. V zákonem stanovených případech u terénních úprav malého rozsahu, lze územní rozhodnutí o změně využití území nahradit územním souhlasem.

§ 96

Rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území zajišťuje soulad těchto změn s podmínkami v území. Zákon vymezuje podmínky pro vydání územního rozhodnutí o změně užívání stavby, která může mít územní důsledky nebo územní nároky. Jedná se o nový druh územního rozhodnutí, které se samostatně vydává ve významných případech změn vlivu v území. V opačných případech je lze sloučit s povolením změny užívání stavby podle § 154 nebo nahradit územním souhlasem.

§ 97

Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků stanoví podmínky pro nové dělení nebo scelování pozemků. Žádost o toto územní rozhodnutí musí být podána všemi vlastníky všech dotčených pozemků, které jsou předmětem rozhodnutí. Toto ustanovení se nedotýká rozhodování majoritou spoluvlastníků jednotlivých pozemků. Územní rozhodnutí může být nahrazeno územním souhlasem. O dělení a scelování se rozhoduje rovněž v rámci územního rozhodnutí po umístění stavby nebo při pozemkových úpravách.

§ 98

Rozhodnutí o ochranném pásmu chrání okolní území určité stavby nebo zařízení před jejich negativními účinky a/nebo chrání

určitou část území, stavbu nebo zařízení před negativními účinky okolí. Vydává se zpravidla současně při rozhodování o příslušném záměru, ale lze je vydat rovněž samostatně. Nevydává se, pokud podmínky ochrany vyplývají přímo z právních předpisů.

§ 99

K vydání územního rozhodnutí je příslušný stavební úřad. Krajský úřad si může vyhradit pravomoc stavebního úřadu v zákonem vymezených případech, a to v případech, kdy obsah a důsledky územního rozhodování jsou velkého rozsahu a rovněž bude sledováno propojení územního řízení zejména s procesy posuzování vlivu na životní prostředí a s integrovaným rozhodováním na úseku životního prostředí.

§ 100

Uplatňování stanovisek dotčených správních úřadů je v zákoně upraveno na rozdíl od současné právní úpravy v podrobnostech, které mají zajistit racionální průběh územního řízení (§ 197). V územích se schváleným územním plánem je uplatněn princip kontinuity stanovisek dotčených správních úřadů, vydaných již při pořizování územního plánu. Současně je omezeno projednávání záležitostí, které jsou předmětem garantovaných informací, zahrnutých a obsažených v územně plánovacích podkladech. S dotčenými správními úřady, které jsou součástí téhož úřadu povede stavební úřad společně projednání.

Rozpory mezi dotčenými správními úřady, které se nepodaří vyřešit, budou předloženy zvláštnímu orgánu (§198). Tam, kde tak stanoví zvláštní předpis, je možné vydat územní rozhodnutí jen se souhlasem dotčeného správního úřadu. Právo dotčených správních úřadů vydat správní rozhodnutí podle zvláštního právního předpisu není dotčeno.

Obecní úřad v obci, která má schválený územní plán a není stavebním úřadem, hájí zájmy vyplývající ze schváleného územního plánu a má v tomto rozsahu postavení dotčeného správního úřadu, se kterým musí být vydání územního rozhodnutí dohodnuto.

§ 101

Pojetí účastníků územního řízení je v novém stavebním zákoně podstatně širší, než tomu bylo v dosavadní právní úpravě. Kromě žadatele a vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být uskutečněn záměr, není-li sám žadatelem, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k takovému pozemku nebo stavbě, jsou účastníky územního řízení osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo k sousedním pozemkům může být územním rozhodnutím dotčeno. Pojetí sousedství vychází z nálezů Ústavního soudu, kterým byla jako neústavní opuštěna definice sousedních pozemků jako pozemků se společnou hranicí. Účastníky územního řízení jsou dále osoby, o nichž to stanoví zvláštní zákon (zejména občanská sdružení).

Účastníkem územního řízení je vždy obec.

Za účastníky řízení jsou považováni i nabyvatelé práv, za podmínek stanovených zákonem a vlastníci jednotek podle zvláštního předpisu.

Vymezování okruhu účastníků územního řízení je prováděno podle stanovených zásad a u záměrů podléhajících posuzování vlivů na životní prostředí pak ve stanovisku příslušného orgánu.

§ 102

Územní řízení se zahajuje na základě žádosti podané příslušnému stavebnímu úřadu; základní náležitosti této žádosti a jejich příloh stanoví zákon.

§ 103

Stavební úřad posoudí, zda žádost obsahuje všechny zákonem požadované náležitosti a přílohy, zejména údaj o tom, zda stavba či záměr vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí. Zjistí-li stavební úřad, že žádost nemá požadované náležitosti, vyzve žadatele k jejímu doplnění nebo úpravě a řízení přeruší. Nebude-li žádost ve stanovené lhůtě doplněna či upravena, řízení se zastaví. V případě, že je žádost o vydání územního rozhodnutí úplná a projednatelschopná, je zveřejněno (§ 24) oznámení o zahájení územního řízení a nařízeno veřejné jednání (§ 26). Žadatele, známé účastníky řízení a dotčené správní úřady vyrozumí stavební úřad o zahájení řízení jednotlivě. Účinky doručení se však spojují se zveřejněním. Zvláštní postup zákon stanoví v případech, kdy pro dané území není schválen územní plán nebo regulační plán. Tehdy, protože dosud vůbec nebylo v území jeho funkční a prostorové využití určeno, stavební úřad doručuje všechny písemnosti účastníkům řízení do vlastních rukou.

§ 104

Nově je zavedena povinnost žadatele zajistit, aby informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí byla vyvěšena na vhodném veřejně přístupném místě u staveb nebo pozemků, na nichž se má záměr uskutečnit. Součástí informace musí být i grafické vyjádření záměru. Navržená právní úprava vychází ze zahraničních vzorů a jejím cílem je zveřejňování informací o připravovaném záměru.

§ 105 a § 106

V územním řízení se vždy koná veřejné jednání (§ 26). Zákon podrobně upravuje uplatňování všech námitek, stanovisek a připomínek, a to účastníků řízení, dotčených správních úřadů a dalších osob.

Veřejné jednání se koná opakovaně v případě, že po jeho konání byly doplněny podklady územního rozhodnutí, které mohou mít podstatný vliv na obsah územního rozhodnutí a nemohly být předloženy dříve.

§ 107

Zákon stanoví hlediska, ze kterých stavební úřad zkoumá žádost o vydání územního rozhodnutí, mj. též soulad záměru s platnou územně plánovací dokumentací a územně plánovacími podklady, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot, s požadavky na ochranu nezastavěného území, s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu, s požadavky na ochranu veřejných zájmů a oprávněných zájmů účastníků řízení.

Speciálně je upravena ochrana nezastavěného území. Je možné je využívat jen pro taxativně uvedené záměry, kterým jsou v souladu s jeho charakterem.

§ 108

Zákon podrobně upravuje postup při vydání územního rozhodnutí včetně důvodů pro zamítnutí žádosti, která v platné právní úpravě dosud chybí. V obsahu územního rozhodnutí zdůrazňuje výslovně rozhodnutí o námitkách účastníků řízení.

Územní rozhodnutí je závazné pro žadatele, všechny účastníky územního řízení i jejich právní nástupce, pro všechny správní úřady a územní samosprávy rozhodující o území. Zákon umožňuje převod práv a povinností z územního rozhodnutí na základě veřejnoprávní smlouvy v souladu s navrhovanou úpravou nového správního řádu na jinou osobu. Obdobná právní úprava již existuje při převodu rozhodnutí o vymezení dobývacího prostoru podle horního zákona.

§ 109

Vyžaduje-li záměr posouzení vlivu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, nelze vydat územní rozhodnutí bez stanoviska příslušného úřadu o vlivech na životní prostředí.

Zákon nově zavádí možnost sloučení postupu při posuzování vlivů na životní prostředí s územním řízením a to v případě, že není potřebné zpracovávat varianty umístění záměru. Tím dochází k velké časové úspoře, kdy neprobíhají dvě, vzájemně navazující projednání, nýbrž dvě sloučená řízení. Bude se tedy jednat zejména o případy, kdy nejsou vyžadovány varianty, resp. povaha samotného řešení je invariantní, a o případy méně závažné z hlediska komplexní ochrany životního prostředí. Příslušný správní úřad pro posouzení vlivu na životní prostředí vydá své stanovisko, jehož podmínky pak jsou podkladem pro územní rozhodnutí.

§ 110

O umístění vybraných druhů staveb a o jejich změnách, o změně využití území, o dělení a zcelování pozemků může stavební úřad vést zjednodušené územní řízení za zákonem stanovených podmínek. Ve zjednodušeném řízení stavební úřad návrh zveřejní a žadatel má povinnost zveřejnit na dotčeném pozemku či stavbě, že je možné podat námitky, nesouhlasné stanovisko nebo připomínky do určité lhůty. Nebudou-li námitky, nesouhlasná stanoviska nebo připomínky podány ve stanovené lhůtě, nabude územní rozhodnutí, podle návrhu výroku, právní moci. Podáním námitek je zahájeno územní řízení o návrhu a platí pro něj proces územního řízení v celém rozsahu.

§ 111 a § 112

Zákon upravuje problematiku platnosti územního rozhodnutí a podmínky, kdy zaniká platnost územního rozhodnutí a kdy je možno tuto platnost prodloužit. Stavební zákon současně upravuje zánik územního rozhodnutí v důsledku upuštění žadatele od záměru.

Územní rozhodnutí lze změnit pouze na základě žádosti toho, komu přísluší vykonávat práva z něho vyplývající. Změna se projednává přiměřeně vzhledem ke svému rozsahu s účastníky řízení a s dotčenými správními úřady. Oproti dosavadní právní úpravě se

předpokládá pouze náhrada příslušné části výroku územního rozhodnutí nikoli náhrada jednoho rozhodnutí za druhé. Při změně územního rozhodnutí se postupuje podle procesních ustanovení platných pro územní řízení.

§ 113

Územní souhlas představuje nově zavedený institut územního plánování. Územní souhlas v případech stanovených zákonem je souhlasem příslušného stavebního úřadu s oznámením požadovaného záměru v území a nahrazuje v tomto případě územní rozhodnutí. Zákon podrobně upravuje požadavky na obsah oznámení a jeho příloh.

Územní souhlas postačí v případech stanovených zákonem v zastavěných územích, pokud je oznámený záměr v souladu s veřejnými zájmy, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Při vydávání územního souhlasu se nevede územní řízení.

Územní rozhodnutí nelze nahradit územním souhlasem, pokud záměr podléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštních předpisů.

Na základě posouzení stavebního úřadu je vydán souhlas s realizací záměru nebo může být vzhledem k povaze případu stanoveno, že tento záměr musí být projednán v územním řízení.

§ 114

Územní nařízení je novým nástrojem územního plánování, který je odůvodněn odlišnou povahou řešených problémů i formou uplatňování požadavků na regulaci vztahu v území v mimořádných situacích. Na rozdíl od územně plánovací dokumentace, která je koncepčním nástrojem územního plánování a řeší problematiku více případů a územního rozhodnutí, které je výkonným nástrojem územního plánování a řeší individuální případy, je územní nařízení nástrojem, který z důvodu veřejného zájmu, jež mají časově omezenou platnost, upravuje poměry v území formou právního předpisu vydávaného v přenesené působnosti obce nebo kraje (pokud se dotýká území více obcí).

Mezi územní nařízení, kterými se chrání veřejné zájmy, patří územní nařízení o stavební uzávěře a územní nařízení o asanaci území. Územní nařízení o stavební uzávěře obsahuje vymezení území, v němž se zakazují nebo omezují všechny nebo některé stavební činnosti s výjimkou údržby staveb. Územní nařízení o asanaci území vymezuje území po živelní pohromě nebo náhlé havárii, v jejímž důsledku se v tomto území podstatně změnily podmínky a ve kterém je proto nezbytné provést zásadní změny. Uvádí stavby, které budou odstraněny a stanoví bezprostřední podmínky pro neodkladné změny v uspořádání území. Tímto nařízením se pozastavuje platnost schválené územně plánovací dokumentace s tím, že ve stanovené lhůtě je povinností orgánu územního plánování zajistit její změny nebo pořídit novou územně plánovací dokumentaci.

§ 115

V tomto ustanovení stavební zákon přesně vymezuje obsah územního nařízení o stavební uzávěře, jehož součástí je i grafická příloha v měřítku katastrální mapy s vyznačením dotčeného území.

§ 116

Na žádost může být povolena výjimka ze stavební uzávěry a to v případě, že povolením této výjimky není ohrožen účel sledovaný územním opatřením o stavební uzávěře.

§ 117

Zákonem jsou stanoveny náležitosti územního nařízení o asanaci území. Toto nařízení se vydává na základě průzkumu dotčeného území a na základě 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.

§ 118

Rozhodnutí o směně pozemků, jako nový nástroj územního plánování, v obecném pojetí představuje změnu vlastnických vztahů, a to vždy se zřetelem na zásah na využití území ve veřejném zájmu. Na základě nálezu Ústavního soudu ke směně pozemků pro pozemkové úpravy je navržen tento nástroj tak, aby nebyl jen alternativou vyvlastnění.

Rozhodnutí o směně pozemků může být vydáno jen tehdy, pokud bude mít navrhovatel k dispozici odpovídající náhradní pozemky srovnatelné hodnoty jako původní pozemek před zhodnocením území. Úřad územního plánování může vydat toto rozhodnutí po splnění zákonem předepsaných podmínek. Před podáním návrhu na směnu pozemků musí navrhovatel prokázat, že cíle směny nelze dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem. K předmětným pozemkům musí mít navrhovatel směny vlastnické nebo obdobné právo. Rozhodnutí o směně pozemků má vazbu buď na regulační plán nebo na územní rozhodnutí o umístění stavby nebo o využití území.

§ 119

Zákon upravuje podrobně náležitosti návrhu na směnu pozemků.

§ 120

Pozemky navržené ke směně musí odpovídat původním pozemkům přiměřeně nejen polohou, cenou, výměrou a podle možnosti i druhem pozemku. Je přesně určen postup, jak mají být pozemky určené ke směně postupně nabízeny. Princip přiměřenosti platí i pro cenu pozemků, pokud není ve srovnání s původní cenou vyšší nebo nižší o více než 4 %.

§ 121

Účastníky řízení o směně pozemků jsou navrhovatel a vlastník původního pozemku určeného ke směně jakož i osoby, které mají jiná věcná práva, a obec. Nájemci pozemků účastníky tohoto řízení nejsou.

§ 122 a § 123

Při projednávání návrhu na směnu pozemků se vždy nařídí ústní jednání, při kterém mohou být uplatněny námitky účastníků řízení. Úřad územního plánování musí vždy zkoumat soulad s územně plánovací dokumentací, přiměřenost navrhovaných pozemků

a ochranu práva vlastníka původního pozemku zastavět daný pozemek nebo jej jinak užívat, což vyplývá z územně plánovací dokumentace nebo územního rozhodnutí. Proti rozhodnutí o směně pozemků se lze vždy odvolat. Odkladný účinek odvolání není vyloučen.

§ 124

Směněné pozemky lze užívat jen k účelům, vymezeným v rozhodnutí. Pro využití pozemku pro daný účel je dána lhůta 4 let od právní moci rozhodnutí. Při splnění zákonem stanovených podmínek lze na žádost původního vlastníka rozhodnutí o směně pozemků zrušit.

§ 125

Pro občanskou infrastrukturu, veřejná prostranství a opatření ve veřejném zájmu je navrženo předkupní právo obce, kraje nebo státu podle jejich příslušnosti k vlastnictví. Zákon upravuje povinnosti vlastníka pozemku, obce, kraje a státu, způsob zjištění ceny, proces výkupu dotčeného pozemku i zánik předkupního práva při neuzavření smlouvy.

§ 126

Zákon řeší kompenzace za podstatné omezení práv vlastníků pozemků nebo staveb v důsledku opatření ve veřejném zájmu podle schválené územně plánovací dokumentace, nebo vydaného územního opatření o stavební uzávěře. Povinnost poskytnout náhradu má obec nebo kraj podle toho, kdo schválil územně plánovací dokumentaci nebo vydal územní opatření. Náhrada se poskytuje v penězích na základě znaleckého posudku.

§ 127

I nadále budou stavby, zařízení a terénní úpravy podléhat povolení s výjimkami uvedenými v zákoně. Stavba podle nové úpravy je povolena též souhlasem stavebního úřadu v případech, kdy postačí ohlášení stavby a dále rozhodnutím stavebního úřadu (stavební povolení) ve věcech, kdy nepostačí ohlášení. Nová forma povolení stavby je navrhována ve zkráceném stavebním řízení a u varianty II formou ověření projektové dokumentace autorizovaným inspektorem. Pro všechny tři způsoby je zvolen společný termín povolení.

§ 128

Výrazně se rozšiřuje okruh staveb, zařízení a terénních úprav, které vzhledem ke své technické nenáročnosti nebudou pro realizaci vyžadovat povolení; u některých z nich však bude vyžadován územní souhlas nebo územní rozhodnutí. Výčet staveb a zařízení byl vybrán ve spolupráci s odbornou sférou, jmenovitě zejména s ČSSI a ČKAIT.

§ 129 až § 132

Stavby, terénní úpravy a zařízení (v zákoně jen „ohlášená stavba“) v tomto ustanovení uvedené budou podléhat ohlášení. K realizaci postačí souhlas stavebního úřadu. V konkrétním případě může stavební úřad stanovit, že ohlášená stavba vyžaduje posouzení ve správním řízení. Pokud se stavební úřad ve stanovené lhůtě třiceti dnů nevyjádří, platí, že s ohlášenou stavbou souhlasí. Tuto právní

fikci lze samozřejmě uplatňovat pouze v případě, že se jedná o stavbu, pro kterou postačuje ohlášení. Nedostatkem stávající úpravy bylo, že platnost souhlasu stavebního úřadu nebyla nijak časově omezena. Časové omezení jeden rok je v případě udělení souhlasu mlčky počítáno od uplynutí třicetidenní lhůty, kdy nejpozději mohl stavební úřad stavebníkovi oznámit, že ohlášená stavba vyžaduje povolení.

Na rozdíl od stávající úpravy může stavební úřad v zákonem stanovených případech rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, stanovit, že se provedení stavby nepovoluje.

Na ohlášení mohou být prováděny i stavby větší technické náročnosti, jejichž umístění musí být předem stanoveno (územním rozhodnutím, územním souhlasem) a dokumentace takových staveb musí být zpracována autorizovanou osobou. O které stavby se konkrétně jedná je v zákoně taxativně uvedeno.

§ 133

V tomto ustanovení je odlišným způsobem upraven postup v případech, kdy předmětem ohlášení je stavba, která je výrobkem, ale má plnit funkci stavby. V takových případech musí být stavba - výrobek prováděna podle pokynů výrobce nikoli podle podmínek stavebního úřadu. U takové stavby bude vedena kniha o provozu stavby, do které budou zaznamenávány podstatné údaje, jako je doba a způsob povolení a užívání stavby, vlastnosti stavby mající vliv na bezpečnost jejího užívání, údržba aj.

§ 134

Stavby, pro které nepostačí ohlášení, lze realizovat pouze na základě stavebního povolení, popřípadě ověření dokumentace autorizovaným inspektorem (§ 142, varianta II).

§ 135

Okruh účastníků stavebního řízení nedoznává oproti stávající úpravě změny s výjimkou toho, že účastníkem řízení je i osoba mající vlastnické právo k jednotce (bytu). Prozatím tato otázka nebyla zákonem ošetřena a bylo nutno tento nedostatek překlenuout výkladově.

§ 136

Tímto ustanovením jsou stanoveny základní podklady, které stavebník musí doložit k žádosti o vydání stavebního povolení. Z jeho znění vyplývá, že stavebníkem může být i osoba odlišná od vlastníka stavby, jestliže doloží dohodu s ním. Zde se mají na mysli nejen případy výstavby bytu do vlastnictví, ale i případy, kdy si vlastník s takovým stavebníkem upraví vzájemné vztahy jiným způsobem. Není věcí stavebního úřadu tyto vztahy zkoumat.

§ 137

Zde jsou uvedena kritéria přezkoumání žádosti o stavební povolení. Dokumentace musí být zpracována v souladu s podmínkami územního rozhodnutí, musí být zajištěna komplexnost výstavby a včasné vybudování technického vybavení, dodrženy obecné požadavky na výstavbu včetně požadavků zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Stavební úřad musí zajistit řešení případných rozporů ve stanoviscích dotčených správních úřadů vyžadovaných zvláštními před-

pisy. Toto je jeden z mnoha důvodů pro změnu soustavy stavebních úřadů tak, aby výkon veřejné správy byl pokud možno soustředěn v obci s pověřeným obecním úřadem. Jinak pro územní roztržitost správních úřadů stavební úřady nemohou reálně zabezpečit racionální průběh stavebního řízení.

Stavební úřad stavební řízení zastaví, jestliže projektová dokumentace stavby není zpracována oprávněnou osobou nebo je zpracována v rozporu s regulačním plánem anebo s podmínkami územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Zjistí-li jiné nedostatky žádosti, vyzve stavebníka k odstranění nedostatků a stanoví k tomu přiměřenou lhůtu. Na rozdíl od dřívější úpravy je stanovena lhůta do kdy nejpozději musí tuto výzvu učinit. S nedodržením této lhůty nespojuje stavební zákon žádné sankce, neboť nedodržení zákonem stanovené lhůty je důvodem k uplatnění náhrady škody vzniklé v důsledku nesprávného úředního postupu.

V zájmu ekonomie správních řízení je upraveno, že se stavebním řízením se spojují i jiná řízení nutná k uskutečnění stavby, pokud to povaha věci nebo jiný právní předpis nevyklučují. Zde se pamatuje na ty případy, kdy v jedné věci je dána příslušnost jiného stavebního úřadu, např. při povolování stavby je nutno povolit i stavby dopravního napojení nebo stavby pro odkanalizování objektu. Speciální stavební úřad (pro pozemní komunikace, pro stavby vodních děl) může spojit své řízení s řízením vedeným obecním stavebním úřadem, do jehož pravomoci spadá povolení vlastní stavby (bytový dům, průmyslový objekt apod.). Samozřejmě k maximálnímu využití tohoto ustanovení může dojít pouze v případech, kdy příslušnému pověřenému obecnímu úřadu byla svěřena působnost i na úseku povolování staveb speciálních.

§ 138

Stavební úřad oznamuje zahájení řízení účastníkům a dotčeným správním úřadům až poté, kdy bude žádost úplná a budou k dispozici všechny podklady nezbytné k jejímu posouzení. Jedině tak je možno uplatnit zásadu koncentrace řízení, podle které účastníci řízení mohou své námítky uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak že k nim nebude přihlédnuto. Je stanovena minimální lhůta k uplatnění námitek, jejíž počátek se podle obecných pravidel počítá ode dne doručení oznámení účastníkovi. U liniových a rozsáhlých staveb se počítá s vedením řízení ediktálně.

§ 139

Zákon vychází z toho, že stavebník si opatřil stanoviska dotčených správních úřadů, která jsou pro něj nezbytná již ve fázi zpracování projektové dokumentace. Nicméně se připouští, že dotčený správní úřad může sdělit své případné další stanovisko, ovšem ve stejných lhůtách, ve kterých mohou uplatnit své námítky účastníci řízení. Je zde uplatněn zájem na plynulosti průběhu řízení. Pokud dotčený správní úřad novým stanoviskem změní své předchozí vyjádření, je povinen uvést důvody, které k tomu vedly. Vzhledem k dosavadním zkušenostem bylo nutno upravit, že stanoviska dotčených správních úřadů mohou být uplatňována pouze v rozsahu jejich působnosti stanovené zvláštním zákonem a musí respektovat podmínky, za kterých bylo o stavbě již rozhodnuto územním rozhodnutím, regulačním plánem, popř. územním souhlasem.

§ 140

Ustanovení upravuje nakládání s námítkami účastníků řízení. Nelze znovu uplatňovat námítky, které se vztahují k umístění stavby, její velikosti, stínění a podobně, neboť o těchto otázkách bylo již rozhodnuto. Stavební úřad je oprávněn rozhodnout i o námítkách občanskoprávní povahy, jejichž řešení je upraveno technickými předpisy.

§ 141

Tímto ustanovením je vymezen obsah, platnost a závaznost stavebního povolení. Stavební úřad stanoví podmínky, kterými zabezpečí ochranu veřejných zájmů při výstavbě s čímž souvisí i stanovení etapy výstavby, které mu musí být oznámeny k provedení kontroly. U dočasných staveb stavební úřad stanoví způsob úpravy pozemku po odstranění stavby a lhůtu, ve které musí být úpravy provedeny. Lhůta platnosti stavebního povolení je stanovena ve vazbě na zahájení výstavby.

§ 142

Toto ustanovení se týká jen staveb v něm uvedených a předpokládá posouzení dokumentace a dalších podkladů potřebných pro vydání stavebního povolení soukromou osobou.

V první variantě stavební úřad vydá stavební povolení ve zkráceném stavebním řízení předloží-li stavebník osvědčení autorizovaného inspektora o provedení kontroly žádosti o vydání stavebního povolení a projektové dokumentace stavby, resp. o způsobilosti stavby pro povolení stavby ve zkráceném stavebním řízení. Druhá varianta zjednodušuje řízení o povolení stavby tak, že na základě ověření shromážděných podkladů a projektové dokumentace stavby autorizovaným inspektorem, který musí navrhnout i etapy kontrol, lze stavbu zahájit, pokud stavební úřad do 15 dnů ověření dokumentace nezruší.

V obou variantách se počítá s tím, že musí být opatřena souhlasná stanoviska dotčených správních úřadů a všichni účastníci řízení se stavbou souhlasí. Autorizovaný inspektor posuzuje stavbu ze stejných hledisek jako stavební úřad a je za výsledek své činnosti odpovědný.

§ 143

Změna stavby před dokončením je přípustná, za předpokladu jejího souladu s územně plánovacími dokumenty a rozhodnutími. Pokud by navrhovaná změna byla v rozporu s těmito dokumenty, musí stavební úřad nejdříve posoudit možnost jejich změny, pokud je změna možná ji provést a teprve poté může vydat rozhodnutí o změně stavby. Jinak musí požadovanou změnu stavby před dokončením zamítnout. Nově je upraveno oprávnění stavebního úřadu schválit při kontrolní prohlídce změnu stavby zápisem do stavebního deníku. Předpokladem je soulad s územním rozhodnutím a souhlas příslušného dotčeného správního úřadu, jestliže by se navrhovaná změna dotýkala zájmů chráněných zvláštními předpisy.

§ 144 a § 145

Nová úprava vychází z toho, že stavebník má právo na užívání stavby v bezprostřední návaznosti na její dokončení, jestliže byla

provedena v souladu s povolením stavebního úřadu. Je pamatováno i na to, aby stavební úřad mohl užívání zakázat, nejsou-li splněny podmínky bezpečnosti, ochrany života a zdraví osob nebo zvířat a životního prostředí nezbytné pro její užívání. Pokud stavební úřad užívání stavby zakáže, musí specifikovat nedostatky pro které zákaz vyslovil a stanovit lhůtu pro jejich odstranění.

§ 146

Pouhé oznámení o užívání stavby nemůže postačit u staveb, jejichž stavebně technické vlastnosti nemohou budoucí uživatelé ovlivnit (například nemocnice, školy, nájemní bytové domy, stavby pro obchod, průmysl, stavby pro shromažďování většího počtu osob). Zákon vědomě používá slovo „uživatel“, aby se vyjádřilo, že může jít nejen o osobu užívající stavbu na základě nájmu nebo jiného právního titulu, ale i o osobu užívající stavbu na základě toho, že je určena k užívání veřejností.

Pro užívání těchto staveb se vyžaduje osvědčení, k jehož vydání je nutné provést kontrolní prohlídku stavebním úřadem. Pro vydání osvědčení musí stavebník opatřit stanoviska předepsaná podle zvláštních předpisů k užívání stavby nebo jejího zařízení, zajistit vyhotovení geometrického plánu a provedení předepsaných zkoušek a jejich vyhodnocení. Náležitosti žádosti a osvědčení upraví podrobněji prováděcí předpis.

Osvědčení může stavební úřad vydat i bez kontrolní prohlídky, bude-li žádost o jeho vydání doložena odborným posudkem autorizovaného inspektora.

§ 147

Je zachovávána povinnost zachytit dokumentačně skutečné provedení stavby, které stavebník musí předložit stavebnímu úřadu spolu s ohlášením o užívání stavby, respektive k žádosti o vydání osvědčení k užívání stavby, pokud při její realizaci došlo k odchylkám oproti vydaným povolením.

§ 148

Zkušební provoz je povolován, vyžaduje-li se vyhodnocení provozu k možnosti užívání stavby. Vyhodnocení výsledků zkušebního provozu stavebník připojuje k žádosti o vydání osvědčení k užívání stavby. Stavby vyžadující zkušební provoz nemohou být užívány na základě ohlášení.

§ 149

I nová právní úprava připouští, při dodržení stanovených podmínek, časově omezené předčasné užívání stavby před jejím úplným dokončením. U staveb prováděných dodavatelsky musí být k předčasnému užívání stavby dán souhlas zhotovitele stavby. Povolení lze vydat neformálně, zamítnutí žádosti však správním rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení.

§ 150

Vlastníku stavby, která vyžaduje k užívání osvědčení (§ 146) a stavby – výrobku (§ 133), je uložena povinnost po celou dobu trvání stavby vést knihu o provozu stavby, do které se budou zapisovat skutečnosti významné pro zachování vlastností stavby. Jde o nově stanovenou povinnost, která je známá z některých jiných

zemí. Nejde o povinnost vyplývající bezprostředně z komunitárního práva, ale navazuje na požadavky směrnice Rady 89/106/EHS ve znění směrnice Rady 93/68/EHS, týkající se vlastností staveb.

§ 151

I v nové právní úpravě je zachovávána povinnost vlastníka stavby uchovávat po celou dobu jejího trvání dokumentaci odpovídající skutečnému provedení podle vydaných povolení. Zachována je i právní domněnka o povoleném způsobu užívání v případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu.

§ 152

Zachována je povinnost užívat stavbu jen k povolenému účelu ať je stanoven v kolaudačním rozhodnutí podle stávající úpravy nebo v ostatních povoleních, kterých je k užívání stavby třeba. Vyžaduje se i nadále povolení ke změně ve způsobu užívání stavby, v jejím provozním zařízení, ve způsobu výroby nebo jejím podstatném rozšíření, popřípadě pokud by odlišný způsob užívání stavby mohl ohrozit zdraví, život nebo životní prostředí. Změna v užívání stavby musí být v souladu s územním plánem, popřípadě regulačním plánem a s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a zvláštními předpisy.

Jestliže stavební úřad se změnou v užívání stavby souhlasí, postačí jeho písemné sdělení. Zde může jít pouze o případy, kdy ke změně užívání stavby nejsou nutné stavební úpravy. Nebude-li stavební úřad se změnou užívání souhlasit, vydá o tom rozhodnutí, které je prvním úkonem v řízení. Pokud je změna v užívání stavby podmíněna změnou stavby, která vyžadovala povolení, postupuje se podle ustanovení upravujících povolení stavby.

§ 153

Oproti dosavadní právní úpravě je povolování k odstranění staveb řešeno v režimu ohlášení. Vlastník stavby ohlásí svůj záměr stavebnímu úřadu a připojí prováděcím předpisem stanovené podklady. Nesdělí-li stavební úřad do 30 dnů, že k odstranění stavby je potřebné povolení, lze odstranění stavby provést. Souhlas s ohlášením je dáván pouze mlčky. Povolení je správním rozhodnutím vydaným ve správním řízení. S výjimkou okruhu účastníků řízení (§ 166) se na postup vztahuje správní řád.

Bez povolení k odstranění (ohlášení, rozhodnutí) budou odstraňovány stavby, jejichž realizace také nevyžaduje ohlášení ani povolení stavebnímu úřadu (§ 128). Tyto stavby mohou být odstraňovány svépomocí, pokud si vlastník zajistí stavební dozor. Odstranění terénních úprav a zařízení bude podléhat režimu ohlášení jen v případech, kdy to bylo stanoveno při jejich povolování.

§ 154

Odstranění se nařizuje vlastníku stavby správním rozhodnutím. Důvody jsou uvedeny v odstavci 1, 2 a 4. Stavební úřad bude přitom postupovat především podle správního řádu, až na výjimky uvedené v odstavci 3 a v § 159. Důvodem pro nařízení odstranění stavby je její závadný stav ohrožující hodnoty uvedené v tomto ustanovení, jestliže ani přes rozhodnutí stavebního úřadu nebylo ve stanovené lhůtě dosaženo nápravy nebo nebyly na stavbě provedeny nařízené nutné zabezpečovací práce (§ 159 odst. 2 a 3). Podle tohoto ustanovení bude možné nařídit též odstranění stavby, která

se nachází ve vymezeném záplavovém území. Tento důvod je reakcí na zkušenosti se záplavami na Moravě v roce 1997 a v srpnu 2002. Ukázalo se, že je ve veřejném zájmu, aby mohl být takový zásah zákonem umožněn.

Zachovává se možnost nařídit odstranění stavby provedené bez povolení (souhlas s ohlášením, stavební povolení) nebo v rozporu s ním. Specifikují se důvody, při jejichž existenci musí být odstranění stavby nařízeno. Stavba nemusí být odstraněna jen v případech, kdy její vlastník prokáže, že důvody uvedené v odstavci 1 písm. b) neexistují, a o povolení stavby požádá. Zahájené řízení o odstranění stavby zastaví a žádost o povolení stavby vyřídí v režimu stavebního povolení. Toto řešení bylo zvoleno pro odstranění určitých pochyb spočívajících v tom, že řízení o odstranění stavby zahájené z podnětu správního orgánu se ukončuje rozhodnutím o dodatečném povolení stavby, o které ale musí její vlastník požádat.

Pokud bylo pro stavbu vydáno územní rozhodnutí, má povolení stavby právní účinky rozhodnutí o změně územního rozhodnutí. Tím se řeší případy, kdy stavba může být dodatečně povolena, protože to není v rozporu s úkoly a cíli územního plánování, ale dál by existovalo pravomocné územní rozhodnutí, kterým byla umístěna jinak.

Oproti dosavadní právní úpravě se výslovně upravují podmínky, za kterých nemusí být nařízeno odstranění dočasných staveb u nichž uplynula doba jejich trvání. Dosud se takové případy řeší jen za použití analogie, což vede k nejednotné praxi stavebních úřadů.

§ 155 a § 156

Stanoví se základní požadavky na obsah rozhodnutí, kterým se povoluje či nařizuje odstranění stavby, terénních úprav či zařízení. Dosavadní právní úprava stanoví tyto náležitosti pouze v prováděcí vyhlášce č. 132/1998 Sb.

Zachovává se zásada, že vlastník stavby nese náklady na její odstranění stejně jako to, že má odpovědnost za škodu vzniklou v souvislosti s odstraňováním stavby na sousedním pozemku nebo stavbě.

Hlava II - Dohled a zvláštní oprávnění stavebního úřadu

Zákon soustřeďuje nově založený právní institut kontrolní prohlídky stavby a zvláštní oprávnění, která stavební úřad přijímá ve veřejném zájmu.

§ 157

Opouští se institut státního stavebního dohledu koncipovaný jako oprávnění pověřených fyzických osob, který již není dostatečně efektivní. Orgány státního stavebního dohledu nemohou jednat dostatečně operativně a zjednat bez zbytečného prodloužení odstranění zjištěných závad, protože jejich výzva se nedá přímo vymáhat a stejně musí následovat zásah stavebního úřadu.

Stavebnímu úřadu se dávají významné nástroje, kterými ve veřejném zájmu může významně zasáhnout do práv fyzických i právnických osob. Je to kontrolní prohlídka stavby a možnost vydat nařízení neodkladného odstranění stavby, nutných zabezpe-

čovacích prací na stavbě, nezbytných úprav na stavbě nebo na stavebním pozemku, provést udržovací práce, vyklizení stavby a přijímat opatření na sousedním pozemku nebo stavbě. Nařízení směřují vůči vlastníkům staveb. Vyklizení lze nařídit i uživatelům staveb, neodkladné odstranění stavby a nutné zabezpečovací práce též stavební firmě.

Zvláštní oprávnění může stavební úřad využívat jen ve veřejném zájmu. Aby se omezila možnost libovůle, je v odstavci 2 uvedeno, co se pro tyto účely veřejným zájmem rozumí.

§ 158

Stanoví se, ve kterých případech je kontrolní prohlídka stavby prováděna povinně a kdy dále má stavební úřad možnost kontrolní prohlídku provádět. Kontrolní prohlídky slouží k tomu, aby stavební úřad mohl bez zbytečných průtahů zjistit skutečný stav na stavbě či pozemku, aby mohl operativně a bez zbytečné byrokratické zátěže přijímat opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo se znalostí věci umožnit nepodstatné změny stavby oproti povolení aniž by se k tomu vedlo správní řízení. To, že provádění stavby bude pod častějším dohledem, umožní upustit od kolaudačního řízení a započít s užíváním stavby bezprostředně po jejím dokončení.

Účinnost kontrolní prohlídky a ochrana veřejného zájmu chráněného zvláštními předpisy je zabezpečena též tím, že na výzvu stavebního úřadu jsou povinni podle povahy věci zúčastnit se jí vedle stavebníka též projektant, stavbyvedoucí a osoba vykonávající stavení dozor a pokud je to potřeba, může být přizván též autorizovaný inspektor nebo dotčené správní úřady. O vykonaných kontrolních prohlídkách vede stavební úřad jednoduchou evidenci.

§ 159 a § 160

Bez projednání s vlastníkem stavby se nařídí neodkladné odstranění stavby v případě, že jsou jejím závadným stavem bezprostředně ohroženy životy a stavbu nelze zachovat; stavební úřad současně zabezpečí odstranění stavby.

Pokud stavba svým technickým stavem sice ohrožuje životy a zdraví osob, ale je možnost dosáhnout nápravy, nařídí stavební úřad jejímu vlastníku nutné zabezpečovací práce. Hrozí-li však nebezpečí z prodloužení nebo jestliže vlastník provedení nutných zabezpečovacích prací, které mu byly nařízeny podle odstavce 2 nezajistil, učiní tak stavební úřad prostřednictvím stavební firmy, která je k provedení takových prací odborně vybavena. Provedení prací může být s takovou firmou sjednáno dohodou, nebo jí může být nařízeno. Oprávnění uvedená v tomto ustanovení mohou být užívána jen ve veřejném zájmu a tehdy, když je nutné jednat bez zbytečných průtahů, protože jsou ohroženy životy a zdraví, tedy hodnoty nenahraditelné. Jejich ochraně dává stavební zákon přednost před ochranou vlastnického práva, popřípadě jiných práv k předmětné stavbě či pozemku.

Z tohoto důvodu je řízení omezeno na míru nezbytnou pro zjištění skutečného stavu a jeho uvedení v protokolu, který bude důkazem o tom, že podmínky, na které zákon použití tohoto zvláštního oprávnění váže, byly splněny. Proto se zachovávají principy dosavadní právní úpravy, která umožňuje v případech, kdy jsou hodnoty chráněné zákonem ohroženy, vydat ústní příkazy a dodatečně o nich účastníky řízení informovat písemně.

Náklady na neodkladné odstranění stavby či nutné zabezpečovací práce nese vlastník stavby. Pokud byly nařízené práce podle odstavce 1 a 3 prováděny stavební firmou a vlastník se s ní na úhradu nákladů nedohodl, uhradí je stavební úřad a jejich zaplacení vymáhá na vlastníku stavby. Jiné řešení, tj. aby neuhrazené náklady vymáhala na vlastníku stavby stavební firma není možné, byl by to neoprávněný zásah do podnikání, resp. do hospodaření firmy.

§ 161

Nařízení nezbytných úprav na stavbě nebo stavebním pozemku vychází ze současné právní úpravy, tj. existence veřejného zájmu a možnost užít toto oprávnění stavebního úřadu jen z důvodů taxativně v zákoně vymezených. Nezbytné úpravy se nařizují vlastníku stavby nebo stavebního pozemku. Protože jde o významný zásah do vlastnického práva ke stavbě nebo stavebnímu pozemku, jsou v zákoně tyto důvody přesněji vymezeny a oproti současnému stavu rozšířeny.

Provedením nařízených nezbytných úprav lze docílit např. to, aby stavba nebo její zařízení neohrožovala životní prostředí nepřiměřeným obtěžováním jejích uživatelů a okolí hlukem, exhalacemi včetně zápachu, otřesy, vibracemi, účinky neionizujícího záření, světelným zářením; lze dosáhnout též připojení stavby na rozvodné sítě nebo účinný odtok odpadních vod či usnadnit průtok přívalových vod. Nová, a z potřeb praxe plynoucí, je možnost nařídit konzervaci rozestavěné stavby, jejíž pokračování bylo přerušeno nebo zastaveno anebo nařídit obnovení předcházejícího stavu stavby, u které byly bez povolení nebo v rozporu s ním provedeny stavební úpravy spočívající v odstranění některé části stavby.

Pokud provedení nezbytných úprav vyžaduje dokumentaci nebo jiné podklady, stavební úřad nejprve vlastníku stavby nebo stavebního pozemku nařídí jejich opatření a stanoví pro to lhůtu. V tom se dosavadní postup nemění. Nově se ukládá stavebnímu úřadu povinnost, aby současně rozhodl o stavebním příspěvku na pořízení této dokumentace (§ 162) a o podmínkách jeho poskytnutí. Pokud vlastník stavby sám ve stanovené lhůtě podklady neopatří, pořídí je stavební úřad na náklady vlastníka, kterého musí na tento postup upozornit.

§ 162

Současná právní úprava umožňuje poskytnutí stavebního příspěvku, mimo jiné, také v případech, kdy bylo nařízeno provedení nezbytných úprav na stavbě. Nepřiznává však nárok na náhradu, jde pouze o možnost tento příspěvek poskytnout.

Návrh zákona vychází z toho, že tomu, komu bylo nařízeno provedení nezbytných úprav, náleží na úhradu jejich nákladů stavební příspěvek. Nelze totiž spravedlivě požadovat, aby vlastník stavby nebo stavebního pozemku byl povinen sám nést náklady na zásahy do svého vlastnictví, jestliže jsou vyvolány pouze veřejným zájmem. Takové řešení není v úplném souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, protože jde o určité omezení výkonu vlastnického práva, a to není možné uskutečnit bez náhrady.

Výsledkem nařízených nezbytných úprav mohou být změny, které přinášejí prospěch i vlastníkovu stavby nebo pozemku; proto se umožňuje diferencovat výši úhrady v závislosti na těchto okolnostech. Stavební příspěvek poskytuje stavební úřad, který nezbytné úpravy nařídil, a to rozhodnutím na základě žádosti vlastníka

stavby nebo stavebního pozemku. Výjimku tvoří úpravy nařízené podle § 161 odst. 1 písm. b), kdy jsou náklady hrazeny Ministerstvem vnitra nebo Ministerstvem obrany. Příspěvek se nepřiznává také tehdy, když je úhrada nákladů na provedení nařízených nezbytných úprav, popřípadě na zpracování projektové dokumentace poskytována podle jiných předpisů (např. podle zákona č. 20/1988 Sb., o státní památkové péči).

§ 163

Údržba stavby je, stejně jako v současné právní úpravě, povinností vlastníka stavby. Neplní-li vlastník svoji povinnost a neuposlechně-li ani výzvy stavebního úřadu k provedení udržovací práce, stavební úřad mu jejich provedení nařídí. Přitom je nutné vycházet z toho, že udržovací práce lze nařídit jen ve veřejném zájmu. Nově se umožňuje, aby stavební úřad u staveb určených k užívání veřejností nařídil vlastníku stavby předložení časového a věcného plánu udržovací práce na jednotlivých částech stavby či jejího technologického zařízení. Stavební úřad by pak mohl účinněji sledovat, zda vlastník svoji povinnost plní.

§ 164

Abyste mohla být realizována opatření, která stavební úřad ve veřejném zájmu nařídil podle § 159, musí mít právní prostředky umožňující vyklizení stavby, pokud je užívána. Vyklizení se vztahuje nejen na osoby, ale též na zvířata. Zatím co osobám uloží, aby stavbu opustily, zvířata musí někdo ze stavby vyvést. Proto může nařídit provedení prací souvisejících s vyklizením stavby oprávněné osobě, která je způsobilá vyklizení provést. Nejde o provádění stavebních prací, proto se oprávněnou osobou nemíní jen stavební firma, ale např. i firma zabezpečující stěhování. Stavební úřad může takové firmě nařídit, aby vyklidila ze stavby přenosné věci nebo i částí stavby a zařízení, které je možné bez ohrožení života a zdraví osob ze stavby vyjmout.

Hrozí-li nebezpečí z prodlení, může být vyklizení nařízeno i ústním příkazem, jehož písemné vyhotovení bude vyklizovaným osobám oznámeno následně do 3 dnů. Obce jsou povinny v mezích své působnosti k výzvě stavebního úřadu poskytnout při vyklizování stavby veškerou potřebnou součinnost.

§ 165

Zachovává se právní úprava obsažená v § 135 platného stavebního zákona, která vychází ze zásady, že vlastníkův pozemků a staveb lze uložit pouze to, aby strpěli provádění některých prací na sousední stavbě ze svých nemovitostí.

§ 166

Stanoví se okruh účastníků řízení vedených k povolení či nařízení odstranění stavby, k nařízení nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovací práce, vyklizení stavby a opatření na sousedních pozemcích. Okruh účastníků je vymezen tak, že respektuje nález Ústavního soudu publikovaný pod č. 96/2000 Sb.

Hlava III – Autorizovaný inspektor

Je založen zcela nový právní institut, který v žádném z dosavadních úprav stavebního práva nebyl obsažen. Jeho cílem je oprostít

stavební úřady od činností, u nichž není nezbytné, aby je vykonávaly správní orgány, a pro urychlení procesů povolení realizace a užívání vybraných druhů staveb svěřit některé úkony autorizovaným inspektorům (AI) jakožto privátní sféře. Obdobné právní úpravy jsou s pozitivními výsledky zavedeny i v některých členských státech EU (např. SRN, Rakousko, Anglie).

§ 167 a § 168

Zákon upravuje předpoklady pro jmenování AI ministrem pro místní rozvoj, jejich územní působnost, období na které jsou jmenováni, zánik funkce AI, důvody jejich odvolání z funkce, jakož i vztah činnosti AI k živnostenským předpisům. Vymezuje se rovněž obsah pojmu bezúhonnost.

§ 169

AI bude svoji činnost vykonávat za úplatu, jejichž konkrétní výši bude v každém jednotlivém případě sjednávat se subjektem, který od něho bude žádat zpracování osvědčení, posudku či jiný odborný úkon. Vyžaduje se, aby AI byl pojištěn pro případ, že svou činností způsobí jinému škodu, a aby o své činnosti (úkonech) vedl evidenci a uchovával ji min. 5 roků.

§ 170 až § 172

Vymezuje se odpovědnost AI, stanoví se principy prevence proti případnému střetu zájmů, specifikuje se oprávnění AI a stanoví se povinnost jeho sebevzdělávání. Služeb AI mohou využít především stavebníci pro urychlení povolovacího řízení s tím, že u něj objednájí kontrolu dokumentace pro vedení zkráceného stavebního řízení (§ 142), odborný posudek pro vydání osvědčení k užívání stavby (§ 146) nebo jinou odbornou pomoc. Rovněž stavební úřad může využívat AI, například při kontrolních prohlídkách staveb (§ 158) nebo v rámci expertní součinnosti (§ 193).

§ 173 a § 174

Vymezuje se kompetence Komory a Ministerstva. Stanoví se rovněž základní pravidla pro organizování přípravy a zkoušek uchazečů o jmenování AI, evidenci jakož i pro řešení dalších otázek souvisejících s činnostmi AI.

Hlava IV – Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb

Zákon nově soustřeďuje ustanovení, ve kterých souhrnně stanoví povinnosti a odpovědnosti právnických i fyzických osob, které standardně vystupují v procesu přípravy, provádění a užívání staveb a zařízení.

§ 175

Zákon nově určuje stavebníka (§ 2 odst. 10 písm. b/) jako hlavního nositele konkrétních odpovědností a povinností spojených s řádnou přípravou stavby, zejména s opatřením projektové dokumentace, a s bezpečným prováděním stavby.

U staveb, které budou financovány z veřejných rozpočtů (státního rozpočtu a z prostředků obcí a krajů) a realizovány dodavatel-sky, je zvýšený zájem společností na hospodárném vynakládání finančních prostředků; zákon proto ukládá stavebníkovi povinnost zajistit odborný technický dozor nad jejich prováděním osobou,

kteřá má k takové činnosti odbornou způsobilost (např. je osobou autorizovanou podle zákona č. 360/1992 Sb. nebo autorizovaným inspektorem podle § 167 a násl.).

§ 176

Tradičně se povinnosti a odpovědnosti stanoví osobám, které ovlivňují vlastní proces realizace stavby. Jde především o stavbyvedoucího (§ 2 odst. 10 písm. g), na něhož jsou kladeny nejen nároky kvalifikační, ale zákon mu ukládá odborně vést realizaci stavby, což představuje soubor konkrétních povinností a odpovědností k řádnému a bezpečnému provádění stavby.

Podobně, avšak v méně podrobné dikci, jsou rámcově stanoveny též povinnosti a odpovědnost osob, které budou vykonávat odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí, včetně kvalifikačních požadavků na tyto osoby.

§ 177

Ustanovení shrnuje povinnosti vlastníků staveb počínaje fází rozestavění až po období užívání dokončených staveb. Obdobně se tyto povinnosti vztahují i na informační a reklamní zařízení, popř. jiné konstrukce a technická zařízení, pokud nejsou stavbou (§ 2 odst. 8).

Zvlášť zákon stanoví povinnosti vlastníků stavebních výrobků, které mají plnit funkci stavby (stavba – výrobek), vést po celou dobu trvání takové stavby knihu o provozu stavby (§ 150).

§ 178

Vlastníkům staveb, které mají povahu technické infrastruktury (telekomunikační, energetická, vodovodní, kanalizační vedení a produktovody), zákon ukládá – vedle dosavadní povinnosti vést o nich evidenci – též povinnost sdělovat ve 30-ti denní lhůtě potřebné identifikační údaje o vedení a poskytovat v souvislosti s činnostmi podle stavebního zákona nezbytnou součinnost. Tuto povinnost mají výslovně stanovenou i pro účely shromažďování a evidence údajů o území, zejména pro vedení a aktualizaci technických map měst a obcí zachycujících polohu podzemních inženýrských sítí (§ 35).

§ 179

Evidence územně plánovací činnosti je zajišťována příslušnými orgány územního plánování podle rozsahu jejich působnosti. Evidenci upravuje a vede Ministerstvo a ostatní orgány do ní vkládají stanoveným způsobem potřebné údaje o výsledcích své činnosti. Návrh vychází z dosavadního systému evidence, prováděného Ústavem územního rozvoje.

§ 180 až § 183

Orgány územního plánování ukládají územně plánovací dokumentaci a územně plánovací podklady stanoveným způsobem a v úplném rozsahu. Je stanovena povinnost údaje o nich zveřejňovat a umožnit k nim dálkový přístup i nahlížení.

§ 184 a § 185

Hlavním nositelem povinností vést evidenci a ukládat podklady územně plánovací činnosti jakož i rozhodnutí vydávaná podle stavební-

ho zákona je stavební úřad. Je tím vyjádřen zájem na řádném vedení stavebních archivů, které jsou nenahraditelnými zdroji informací o stavbách nejen v současnosti, ale zejména pro budoucnost.

Pro účely zpřístupnění dokumentace staveb je speciálně upraven postup vyžadující odůvodněnost požadavku žadatele. Nahlížení do některých částí dokumentace stavby je omezeno nebo vyloučeno z důvodů ochrany utajovaných skutečností, obchodního tajemství, ochrany osobních dat a civilní ochrany a bezpečnosti (terorismus).

§ 186

Zákon specifikuje, které projektové činnosti budou smět vykonávat pouze projektanti [§ 2 odst. 1 písm. i)], osoby s oprávněním podle zvláštního předpisu, jímž je především zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (tzv. autorizační zákon), a naproti tomu u kterých staveb bude postačovat, aby jejich projektant měl jen stanovený druh vzdělání a nejméně tříletou praxi.

§ 187

Stanoví se pravidla pro provádění staveb a jejich změn. Základním je požadavek, aby stavební a montážní práce prováděly zásadně specializované právnické osoby a podnikající fyzické osoby [stavební firmy – § 2 odst. 10 písm. f)] s tím, že jsou povinny zajistit odborné vedení stavby oprávněným stavbyvedoucím. Dále se vymezují stavby, které bude moci stavebník provádět sám pro sebe svépomocí, avšak obdobně jako u stavebních firem s podmínkou, že bude zajištěn stavbyvedoucí, resp. dozor nad prováděním prací.

§ 188

Shodně s právní úpravou v zemích EU i s dosavadní právní úpravou zákon obecně určuje základní požadavky na stavby. K jejich naplnění specifikuje 6 nejdůležitějších požadavků na výrobky pro stavby, které mají rozhodující vliv na jejich výslednou kvalitu. Tyto vlastnosti musí být respektovány jak při navrhování, tak při provádění staveb. Především v zájmu bezpečnosti staveb se požaduje, aby rozhodující výrobky pro stavby a jejich vlastnosti byly ověřovány podle zvláštního předpisu.

Předpokládá se, že technické požadavky na stavby, zejména jejich navrhování a provádění, bude i nadále podrobněji upravovat prováděcí vyhláška MMR.

§ 189

Zachovává se povinnost zhotovitele stavby vést stavební deník, jako tradiční a v praxi osvědčený dokument provázející proces realizace staveb s tím, že u staveb, které bude možné provádět jen na základě ohlášení, postačí vést jednoduchý záznam o stavbě. Zákon stanoví pouze základní požadavky na obsah deníku a vymezuje okruh osob oprávněných provádět záznamy do něj. Podrobnosti týkající se náležitostí, vedení a využívání deníku budou obsaženy v prováděcím předpisu.

§ 190

Podle ústavního pořádku lze povinnosti ukládat toliko zákonem nebo na základě zákona; stavebně technické požadavky na stavby však obsahují podzákoné předpisy, především vyhláška

č. 137/1998 Sb. Proto je třeba, aby zákon uložil účastníkům všech fází procesů souvisejících se stavěním – počínaje přípravou a navrhováním přes povolování, realizaci a užívání až po odstraňování staveb – povinnost postupovat podle předpisů obsahujících technické požadavky na výstavbu.

Zákon současně pamatuje na případy, kdy z vážných územně technických nebo stavebně technických důvodů nebude možné u konkrétní stavby dodržet některý technický požadavek. Zmocňuje proto příslušný stavební úřad, aby na žádost stavebníka mohl povolit výjimku, avšak jen z těch ustanovení, která budou v předpise výslovně označena jako „výjimečná“. O případné výjimce se bude rozhodovat ve správním řízení, podmínkou jejího povolení bude mj. dohoda s dotčeným správním úřadem.

§ 191

Vzhledem k tomu, že souběžně s novým stavebním zákonem se připravuje návrh samostatného zákona o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, ve stavebním zákoně se problematika vyvlastnění omezuje. Specifikují se pouze účely vyvlastnění, které souvisí s uskutečňováním staveb a jiných opatření v území na základě a podle stavebního zákona. Jiné, specifické účely vyvlastnění, mohou obsahovat zvláštní zákony (v současné době např. zákon o pozemních komunikacích, o ochraně přírody a krajiny, o státní památkové péči, o vodách).

Pokud jde o procesně právní úpravu, tj. zejména řízení o vyvlastnění, příslušnost k jeho vedení, určování náhrad za vyvlastnění, bude ji obsahovat zmíněný samostatný zákon, jehož účinnost se uvažuje shodně se stavebním zákonem.

§ 192

Při respektování zákonem chráněných vlastnických práv se vymezují důvody, z kterých mohou vyjmenované osoby při plnění úkolů podle stavebního zákona vstupovat na cizí pozemky a do staveb; zároveň se stanoví podmínky, za kterých je vstup s vědomím vlastníků přípustný. Přísnější podmínky jsou stanoveny pro vstup do obydlení, které požívá zvýšené ústavní ochrany.

V případech ohrožení života nebo zdraví anebo při bezprostředních zásazích stavebních úřadů ve veřejném zájmu (§ 156 a násl.) zákon stanoví podmínky vstupu odlišné s přihlédnutím k hrozícímu nebezpečí z prodlení.

§ 193

Expertní součinnost je chápána jako forma spolupráce vyjmenovaných odborníků – specialistů a pracovišť se stavebními úřady v souvislosti s výkonem dohledu a s uplatňováním jejich zvláštních oprávnění podle § 157 a násl. Upravují se i otázky úhrady nákladů; určuje se, kdy náklady na expertní součinnost hradí stavební úřad a v kterých případech vlastník stavby nebo stavebník.

§ 194

Řízení vedená podle stavebního zákona se většinou dotýkají některých zájmů chráněných zvláštními předpisy. V těchto případech smí stavební úřad ve věci rozhodnout jen v dohodě nebo se souhlasem správního úřadu, který je příslušný chráněný zájem

hájit. Spolupůsobící dotčené úřady vydávají stanoviska na základě zvláštních zákonů a v rámci pravomocí v nich vymezených; podle okolností mohou být vázána na splnění určitých podmínek. Stavební úřady zajišťují vzájemný soulad stanovisek a začleňují je do podmínek svých rozhodnutí. Zákon v zájmu urychlení a racionalizace postupů a vedených správních řízení ukládá stavebním úřadům a spolupůsobícím dotčeným úřadům povinnost aktivně vzájemně spolupracovat.

Ustanovení § 197 bude v praxi uplatňováno se souběžně připravovaným zákonem, kterým se mění některé zákony související se stavebním zákonem; jeho účinnost se předpokládá shodně se stavebním zákonem.

§ 195

Předmětem zvláštní ochrany jsou dále zájmy obrany a bezpečnosti státu. Ministerstva obrany a vnitra jsou jednak zmocněna oznámit stavebním úřadům území, na kterých mohou rozhodovat jen se souhlasem těchto ústředních úřadů, a mají další specifická oprávnění týkající se změn a nezbytných úprav stávajících staveb ve vymezených územích. Náklady na úpravy staveb, které budou prováděny na základě požadavků MO a MV, hradí tyto orgány.

§ 196

Třetí skupina zvlášť chráněných zájmů vychází ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Předmětem ochrany jsou zde nepředvídané nálezy kulturně cenných předmětů, detailů staveb nebo chráněných částí přírody a archeologické nálezy. Zákon v této souvislosti ukládá stavebním úřadům, stavebníkům, stavebním firmám a stavbyvedoucím povinnosti k ochraně takových nálezů před poškozením či zničením; podle okolností může dojít k přerušení prací na stavbě, ke změně stavebního povolení nebo dokonce k jeho zrušení.

Zároveň se stanoví pravidla pro úhradu ztrát a prokázaných nákladů vzniklých přerušením či zastavením prací na stavbě. O jejich výši rozhoduje Ministerstvo kultury, o případném opravném prostředku je příslušný rozhodovat soud.

§ 197

Řešení rozporů při postupech a v řízeních podle stavebního zákona vychází z dosud uplatňovaných principů dohod nadřízených orgánů. Nově je alternativně upraveno konečné řešení na úrovni ústředních správních úřadů, a to jednak v návaznosti na návrh nového správního řádu, nebo s využitím nově navrhovaného orgánu Rady vlády pro udržitelný rozvoj. Odchylné pojetí řešení rozporů je uvedeno ve variantě II.

§ 198

V tomto ustanovení se zakotvují výjimečné postupy vlastníků staveb, stavebníků a stavebních úřadů při živelních událostech a náhlých haváriích. K odvrácení nebo zmírnění možných účinků takových mimořádných událostí zákon umožňuje odchýlit se ve vymezeném rozsahu od standardních zákonem stanovených postupů. Toto ustanovení prokázalo svoji plnou opodstatněnost v souvislosti s povodněmi v letech 1997 – 1998 a zejména v r. 2002, kdy bylo doplněno do stavebního zákona jako tzv. „povodňová novela“ (zákon č. 422/2002 Sb.).

Ustanovení je členěno na část preventivní (odst. 1, 2), bezprostředně přijímaná opatření (odst. 3) a na provádění staveb a terénních úprav, které je třeba bezodkladně realizovat ke zmírnění nebo odvrácení živelní události či havárie stavby (odst. 4, 5).

§ 199 až § 204

Ustanovení upravují správní delikty, a to jak přestupky (§ 199 a § 200), kterých se mohou dopustit fyzické osoby, tak správní delikty právnických osob (§ 201 – § 204). Návrh je zpracován s ohledem na zásady vyplývající ze schváleného věcného záměru zákona o správním trestání. Výše pokut a jejich rozmezí je stanovena s ohledem na skutkové podstaty, resp. s ohledem na závažnost porušení veřejného zájmu chráněného zákonem, ke kterému došlo tím, že povinná osoba nesplnila nebo porušila tímto zákonem stanovené povinnosti.

Stanoví se skutkové podstaty přestupků, kterých se může dopustit pouze určitá fyzická osoba (§ 200 – přestupek stavbyvedoucího). Stejně tak se stanoví skutkové podstaty správních deliktů právnických osob, kterých se může dopustit pouze určitá právnická osoba (stavební firma § 202).

Fyzická osoba podnikající podle zvláštních právních předpisů je za porušení zákona, ke kterému došlo v souvislosti s podnikáním, odpovědná stejně jako osoba právnická.

Respektuje se požadavek na rovnost všech subjektů před zákonem, to znamená, že za stejné protiprávní jednání hrozí všem subjektům (fyzické osoby, právnické osoby a podnikající fyzické osoby) stejně přísná sankce. Rozsah pokut – je vymezen tak, že respektuje též nález Ústavního soudu publikovaný pod č. 405/2002 Sb. Pokutu je možné vyměřit tak, aby byla pouze trestem, nikoli likvidační např. drobných podnikatelů.

Oproti dosavadní úpravě bude možné, aby se i právnická osoba zprostil(a) odpovědnosti za správní delikt; stanoví se rovněž skutečnosti, které ovlivňují výši pokuty vyměřené právnické osobě.

Řízení o přestupcích ani příslušnost k němu zákon neupravuje, bude se řídit zvláštním zákonem. Řízení o správních deliktech právnických a fyzických osob podnikajících podle zvláštních předpisů povede stavební úřad. Postupovat bude podle správního řádu.

§ 205

Tento paragraf specifikuje přechodná ustanovení na úseku územního plánování. Odstavce 1 a 2 řeší první předání údajů o území povinnými subjekty, pro které stanovuje lhůtu 6 měsíců. Podle odst. 3 do dalších 6 měsíců pořídí na jejich základě úřad územního plánování a krajský úřad územně analytické podklady v souladu s § 34 zákona.

Odstavce 4 a 5 se týkají dříve dokončených a rozpracovaných podkladů, zejména urbanistických studií a zajišťují, aby byly po prověření aktuálnosti převedeny do režimu tohoto zákona.

Odstavec 6 ukládá povinnost Ministerstvu pořádat první politiku územního rozvoje do 2 let. V dalších paragrafech je řešen vztah k dříve zpracované územně plánovací dokumentaci. Ta byla do roku 1992 pořizována v režimu stavebního zákona ve znění před

rokem 1989. Tato dokumentace již neodpovídá dnešním potřebám. Její platnost se proto omezuje na dobu postačující pro pořízení dokumentace nové.

Také územní plány velkých územních celků neodpovídají dnešním potřebám a zpravidla nežádoucím způsobem zasahují do kompetence obcí. Přitom ale obsahují řadu veřejně prospěšných staveb a jiných důležitých záměrů, jejichž platnost trvá a část řešení musí být proto převzata do zásad územního rozvoje, které má kraj za povinnost pořídit do tří let (v návaznosti na dvouletou lhůtu pro politiku územního rozvoje).

Územně plánovací dokumentaci obcí a jejich částí bylo nutné rozdělit do několika skupin. Dokumentace pořízené v režimu zákona ve znění před rokem 1998 již neodpovídají dnešním potřebám a musí být nahrazeny novými územními plány a regulačními plány. Ostatní dokumentace se podle tohoto zákona upraví, stejně jako dokumentace rozpracované. Přejícná ustanovení zajišťují, aby činnosti již ukončené nebylo nutné opakovat v režimu nového zákona.

Odstavec 13 řeší vztah závaznosti dříve schválené územně plánovací dokumentace k dokumentaci nově pořizované tak, aby důležitými záměry (např. veřejně prospěšné stavby nebo ochrana hodnot území) vyššího celku byly obce vázány.

Tímto zákonem stanovené náročné kvalifikační předpoklady lze plně aplikovat na nově přijímané zaměstnance. Ve vztahu k zaměstnancům stávajícím, kteří splnili požadavky zvláštní odborné způsobilosti, je třeba přijmout přechodné ustanovení.

§ 206

Specifikují se přechodná ustanovení týkající se správních řízení a jiných postupů na úseku stavebního řádu, řízení o přestupcích a o správních deliktech. Zároveň se upravují některé otázky kom-

petencí stavebních úřadů a obcí, které nejsou stavebním úřadem, jakož i povinnost vlastníka stavby vést knihu o provozu stavby.

S ohledem na vysokou různorodost řízení a jiných činností zabezpečovaných stavebními úřady se pro případy pochybností zakotvuje oprávnění krajských úřadů určit stavební úřad k vedení řízení nebo stanovit postup pro pokračování v řízení.

§ 207

Zákon zmocňuje MMR k vydání prováděcích vyhlášek k zákonu, a to jak na úseku územního plánování, tak v části stavební řád. Zároveň se výčtem jednotlivostí, které budou vyhláškami podrobněji upraveny, specifikuje jejich obsah.

§ 208

Vztah stavebního zákona ke správnímu řádu se upravuje zvlášť pro pořizování územně plánovacích podkladů a dokumentace a vydávání územního nařízení, a zvlášť pro správní řízení a ostatní postupy tak, že se bude postupovat podle správního řádu, pokud ve stavebním zákoně nebude stanoveno jinak.

§ 209

Navrhuje se zrušení zákonů a současně i prováděcích vyhlášek, jejichž obsah bude nahrazen novým stavebním zákonem a vyhláškami MMR, které budou vydány k jeho provedení.

§ 210

Účinnost zákona je navrhována k 1.1. 2005 shodně s plánovaným nabytím účinnosti nového správního řádu.