

KOMENTÁŘE WOLTERS KLUWER

Stanislav Malý

Stavební zákon

Komentář

2., aktualizované vydání
podle právního stavu k 1. 1. 2013



Wolters Kluwer
Česká republika

KOMENTÁŘE WOLTERS KLUWER

Stavební zákon

Komentář

Stanislav Malý

Stavební zákon

Komentář

2., aktualizované vydání
podle právního stavu k 1. 1. 2013



Wolters Kluwer
Česká republika

Vzor citace: MALÝ, S. *Stavební zákon. Komentář. 2.*, aktualizované vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013. 896 s.

KATALOGIZACE V KNIZE – NÁRODNÍ KNIHOVNA ČR

Malý, Stanislav

Stavební zákon : komentář / Stanislav Malý. – 2., aktualiz. vyd. – Praha : Wolters Kluwer ČR, 2013. – 896 s.

Podle právního stavu k 1. 1. 2013

ISBN 978-80-7357-985-2 (váz.)

349.442 * (437.3)

– stavební právo – Česko

– building law – Czechia

– zákony

– komentáře

349 – Pracovní, sociální, stavební právo. Právo životního prostředí [16]

Právní stav publikace je ke dni 1. 1. 2013

© Mgr. Stanislav Malý, 2007, 2013

Lektorovala JUDr. Vladimíra Krejčová

ISBN 978-80-7357-985-2 (váz.)

ISBN 978-80-7478-009-7 (e-pub)

Vydává Wolters Kluwer ČR, a. s., U Nákladového nádraží 6, 130 00 Praha 3, v roce 2013 jako svou 1147. publikaci. Odpovědná redaktorka Iva Mrázková. Vydání 2., aktualizované podle právního stavu k 1. 1. 2013. Sazba Monika Svobodová. Tisk Serifa, Jinonická 80, 150 00 Praha 5.

eBook k dostání na <http://obchod.wkcr.cz/>

www.wkcr.cz , e-mail: knihy@wkcr.cz, tel.: 246 040 405, 246 040 444, fax: 246 040 401

OBSAH

Předmluva k prvnímu vydání	XII
Předmluva k druhému vydání	XIV
O autorovi	XVIII
Vybrané pasáže z důvodové zprávy k zákonu č. 350/2012 Sb.	XIX
Seznam zkratk.	XLII

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) . . . 1

§ 1–3	ČÁST PRVNÍ. ÚVODNÍ USTANOVENÍ.	1
	§ 1	Předmět úpravy 1
	§ 2	Základní pojmy 2
	§ 3	(Terénní úpravy a zařízení) 25
§ 4–17	ČÁST DRUHÁ. VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY	30
	§ 4	HLAVA I. Úvodní ustanovení 30
	§ 4	(Dotčené orgány) 30
	§ 5–17	HLAVA II. Působnost ve věcech územního plánování
		a stavebního řádu 38
	§ 5	Působnost ve věcech územního plánování 38
	§ 6	Orgány obce 40
	§ 7	Orgány kraje 43
	§ 8	Zvláštní působnost na území hlavního města Prahy 44
	§ 9	zrušen 45
	§ 10	Ministerstvo obrany 45
	§ 11	(Působnost ministerstva ve věcech územního plánování) 46
	§ 12	(Působnost ministerstva ve věcech stavebního řádu) . . 46
	§ 13	Obecné stavební úřady 47
	§ 13a	Kvalifikační požadavky pro výkon činnosti na obecném stavebním úřadu 54
	§ 14	(Povinnost stavebních úřadů a jiných správních orgánů) 55
	§ 15	Speciální stavební úřady 56
	§ 16	Vojenské a jiné stavební úřady 60
	§ 17	Vyhrazení pravomoci stavebního úřadu 64

§ 18–102	ČÁST TŘETÍ. ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ.	68
§ 18–19	HLAVA I. Cíle a úkoly územního plánování.	68
§ 18	Cíle územního plánování.	68
§ 19	Úkoly územního plánování.	70
§ 20–24	HLAVA II. Obecná ustanovení a společné postupy v územním plánování.	71
§ 20	Zveřejňování písemností.	71
§ 21	Územně plánovací informace.	72
§ 22	Veřejné projednání.	74
§ 23	Zástupce veřejnosti.	75
§ 24	Kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.	75
§ 25–102	HLAVA III. Nástroje územního plánování.	76
§ 25–30	Díl 1. Územně plánovací podklady.	76
§ 25	(Obsah pojmu územně plánovací podklady).	76
§ 26	Územně analytické podklady.	76
§ 27	Pořizování územně analytických podkladů.	77
§ 28	Aktualizace územně analytických podkladů.	78
§ 29	Projednání územně analytických podkladů.	78
§ 30	Územní studie.	78
§ 31–35	Díl 2. Politika územního rozvoje.	79
§ 31	(Účel politiky územního rozvoje).	79
§ 32	Obsah politiky územního rozvoje.	79
§ 33	Návrh politiky územního rozvoje.	80
§ 34	Schválení politiky územního rozvoje.	81
§ 35	Aktualizace politiky územního rozvoje.	81
§ 36–75	Díl 3. Územně plánovací dokumentace.	82
§ 36–42	Oddíl 1. Zásady územního rozvoje.	82
§ 36	(Obsah a účel zásad územního rozvoje).	82
§ 37	(Návrh zásad územního rozvoje).	83
§ 38	(Návrh zásad územního rozvoje).	85
§ 39	(Veřejné projednávání návrhu zásad územního rozvoje).	86
§ 40	(Působnost krajského úřadu).	87
§ 41	Vydání zásad územního rozvoje.	87
§ 42	Aktualizace zásad územního rozvoje.	88
§ 43–46	Oddíl 2. Územní plán.	89
§ 43	(Obsah a účel územního plánu).	89
§ 44	Pořízení územního plánu.	90
§ 45	Úhrada nákladů na pořízení územního plánu.	90
§ 46	Návrh na pořízení územního plánu.	91
§ 47	Zadání územního plánu.	91
§ 48	zrušen.	92
§ 49	zrušen.	92
§ 50	(Návrh územního plánu).	93
§ 51	(Návrh územního plánu).	94
§ 52	(Veřejné projednání návrhu územního plánu).	94
§ 53	(Posuzování návrhu územního plánu).	95

§ 54	Vydání územního plánu	96
§ 55	Vyhodnocování územního plánu a jeho změny	97
§ 56	Opatření proti průtahům při pořizování územního plánu.	97
§ 57	Spojené pořizení územního plánu a regulačního plánu	98
§ 58	Zastavěné území	98
§ 59	(Návrh vymezení zastavěného území)	98
§ 60	(Návrh vymezení zastavěného území)	99
§ 61–75	Oddíl 3. Regulační plán	100
§ 61	(Obsah a účel regulačního plánu)	100
§ 62	Pořizení regulačního plánu	100
§ 63	Úhrada nákladů na pořizení regulačního plánu	101
§ 64	(Náležitosti podnětu k pořizení regulačního plánu)	101
§ 65	(Povinnosti pořizovatele)	102
§ 66	Pořizení regulačního plánu na žádost	103
§ 67	Řízení o regulačním plánu	104
§ 68	Posouzení regulačního plánu pořizovatelem	105
§ 69	Vydání regulačního plánu	106
§ 70	Souběžné pořizení regulačního plánu a změny územního plánu	106
§ 71	Doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu	107
§ 72	zrušen	108
§ 73	zrušen	108
§ 74	zrušen	108
§ 75	zrušen	108
§ 76–83	Díl 4. Územní rozhodnutí	109
§ 76	(Zásady po rozhodování v území)	109
§ 77	(Druhy územních rozhodnutí)	110
§ 78	(Oprávnění stavebního úřadu)	112
§ 78a	Veřejnoprávní smlouva	115
§ 79	Rozhodnutí o umístění stavby	120
§ 80	Rozhodnutí o změně využití území	135
§ 81	Rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území	142
§ 82	Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků	144
§ 83	Rozhodnutí o ochranném pásmu	146
§ 84–96a	Díl 5. Územní řízení	148
§ 84	Příslušnost k územnímu rozhodnutí	148
§ 85	Účastníci územního řízení	150
§ 86	Žádost o vydání územního rozhodnutí	163
§ 87	Zahájení územního řízení	170
§ 88	Přerušení územního řízení	175
§ 89	Závazná stanoviska, námítky a připomínky	176
§ 90	Posuzování záměru žadatele	182
§ 91	Posuzování vlivů na životní prostředí v územním řízení	187

§ 92	Územní rozhodnutí	195
§ 93	Doba platnosti územního rozhodnutí	204
§ 94	Změna a zrušení územního rozhodnutí	208
§ 94a	Společné územní a stavební řízení	213
§ 95	Zjednodušené územní řízení	218
§ 96	Územní souhlas	225
§ 96a	Společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru	236
§ 97–100	Díl 6. Územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území	238
§ 97	(Účel vydávání územních opatření)	238
§ 98	(Vydání územního opatření o stavební uzávěře)	241
§ 99	(Obsah územního opatření o stavební uzávěře)	244
§ 100	(Vydání a obsah územního opatření o asanaci území)	245
§ 101–102	Díl 7. Úprava vztahů v území	246
§ 101	Předkupní právo	246
§ 102	Náhrady za změnu v území	250
§ 103–157	ČÁST ČTVRTÁ. STAVEBNÍ ŘÁD.	254
§ 103–131a	HLAVA I. Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce	254
§ 103–118	Díl 1. Povolení a ohlášení	254
§ 103	Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení	254
§ 104	Jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce vyžadující ohlášení	268
§ 105	(Náležitosti ohlášení stavebního záměru)	277
§ 106	(Souhlas stavebního úřadu s ohlášeným stavebním záměrem)	284
§ 107	(Rozhodnutí stavebního úřadu o provedení stavebního řízení)	286
§ 108	(Stavební řízení)	288
§ 109	(Účastníci stavebního řízení)	289
§ 110	(Obsah žádosti o stavební povolení)	342
§ 111	(Posuzování žádosti o stavební povolení)	347
§ 112	(Zahájení stavebního řízení)	356
§ 113	(Účast autorizovaného inspektora a hlavního projektanta v řízení)	360
§ 114	Námítky účastníků řízení	361
§ 115	Stavební povolení	367
§ 116	Veřejnoprávní smlouva	398
§ 117	(Oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora)	400
§ 118	Změna stavby před jejím dokončením	413
§ 119–127	Díl 2. Užívání staveb	422
§ 119	(Užívání dokončené stavby)	422
§ 120	(Oznámení záměru o užívání stavby)	432

§ 121	(Dokumentace skutečného provedení dokončené stavby)	437
§ 122	Kolaudační souhlas	438
§ 123	Předčasné užívání stavby	444
§ 124	Zkušební provoz	447
§ 125	Dokumentace skutečného provedení stavby	449
§ 126	(Změna účelu užívání stavby)	452
§ 127	(Povolení změny v užívání stavby)	461
§ 128–131a	Díl 3. Odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení	464
§ 128	Povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení	465
§ 129	Narřízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení	500
§ 130	(Podmínky pro odstranění stavby)	518
§ 131	(Náklady na odstranění stavby)	520
§ 131a	(Povinnost po odstranění stavby)	521
§ 132–142	HLAVA II. Stavební dozor a zvláštní pravomoci stavebního úřadu	522
§ 132	Společné zásady	522
§ 133	(Průběh kontrolní prohlídky stavby)	526
§ 134	(Kontrolní prohlídka stavby, rozhodnutí a opatření stavebního úřadu)	532
§ 135	(Narřízení neodkladného odstranění stavby a nutných zabezpečovacích prací)	534
§ 136	(Ústní příkaz, kontrolní prohlídka stavby a protokol)	537
§ 137	Nezbytné úpravy	538
§ 138	Stavební příspěvek	545
§ 139	Údržba stavby	548
§ 140	Vykližení stavby	553
§ 141	Opatření na sousedním pozemku nebo stavbě	556
§ 142	Účastníci řízení	557
§ 143–151	HLAVA III. Autorizovaný inspektor	559
§ 143	(Podmínky pro jmenování autorizovaného inspektora)	559
§ 144	(Zánik a odvolání z funkce autorizovaného inspektora)	565
§ 145	(Bezúhonnost)	568
§ 146	(Výkon funkce)	569
§ 147	(Odpovědnost autorizovaného inspektora)	572
§ 148	(Konflikt zájmů v činnosti autorizovaného inspektora)	573
§ 149	(Působnost autorizovaného inspektora)	574
§ 150	(Příprava a provádění zkoušek a povinnosti Komory)	576
§ 151	(Působnost ministerstva)	577
§ 152–157	HLAVA IV. Povinnosti a odpovědnost osob při přípravě, provádění a užívání staveb	578

§ 152	Stavebník	578
§ 153	Stavbyvedoucí a stavební dozor	587
§ 154	Vlastník stavby a zařízení	590
§ 155	(Povinnost stavebních podnikatelů a dalších osob)	594
§ 156	Požadavky na stavby	595
§ 157	Stavební deník	596
§ 158–184	ČÁST PÁTÁ. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ.	600
§ 158–161	HLAVA I. Vybrané činnosti ve výstavbě a součinnost vlastníků technické infrastruktury	600
§ 158	Vybrané činnosti ve výstavbě	600
§ 159	Projektová činnost ve výstavbě	602
§ 160	Provádění staveb	604
§ 161	Vlastníci technické infrastruktury	607
§ 162–168	HLAVA II. Evidence územně plánovací činnosti, ukládání písemností a nahlížení do nich	608
§ 162	(Evidence)	608
§ 163	(Povinnosti ministerstva)	609
§ 164	(Povinnosti krajského úřadu)	610
§ 165	(Povinnosti pořizovatele)	610
§ 166	(Povinnosti pořizovatele)	611
§ 167	(Ukládání písemností)	612
§ 168	(Vedení spisové služby, nahlížení do spisu a kopie dokumentace)	613
§ 169–174	HLAVA III. Obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění a úprava některých dalších práv a povinností	618
§ 169	Obecné požadavky na výstavbu	618
§ 170	Účely vyvlastnění	620
§ 171	Státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu	621
§ 172	Vstupy na pozemky a do staveb	622
§ 173	Pořádková pokuta	626
§ 174	Expertní součinnost	628
§ 175–177	HLAVA IV. Ochrana veřejných zájmů a součinnost správních orgánů	630
§ 175	(Působnost ministerstev)	630
§ 176	(Nepředvídané cenné nálezy a postup stavebního úřadu)	631
§ 177	Mimořádné postupy	639
§ 178–183	HLAVA V. Správní delikty	648
§ 178	(Skutkové podstaty přestupků a výše pokut)	654
§ 179	(Skutkové podstaty přestupků a výše pokut)	667
§ 180	(Skutkové podstaty správních deliktů a výše pokut)	673
§ 181	(Skutkové podstaty správních deliktů a výše pokut)	676
§ 182	Společná ustanovení	681
§ 183	(Vymáhání a vybírání pokut za správní delikty)	684

§ 184	HLAVA VI. Využívání údajů z informačních systémů veřejné správy.	685
§ 184	(Rozsah oprávnění stavebních úřadů při využívání údajů)	685
§ 185–197	ČÁST ŠESTÁ. PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.	687
§ 185	(Povinnosti poskytovatelů údajů a dalších subjektů) . .	687
§ 186	(Povinnost ministerstva)	688
§ 187	(Platnost dokumentace a povinnost kraje)	688
§ 188	(Platnost územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny a povinnost obce).	690
§ 188a	(Podmínky pro umístování staveb na území obce) . .	690
§ 189	(Platné územní plány a jejich závaznost)	694
§ 189a	(Stavební uzávěry vyhlášené před 31. 12. 2006) . .	695
§ 190	(Působnost stavebních úřadů a důležitá přechodná ustanovení)	696
§ 191	(Povinnosti dosavadních stavebních úřadů)	699
§ 192	Vztah ke správnímu řádu	700
§ 193	(Zmocnění k vydání prováděcích vyhlášek).	704
§ 194	(Prováděcí předpisy).	705
§ 195	(Výjimky z kvalifikace)	707
§ 196	(Formuláře podání a technické normy)	710
§ 197	Zrušovací ustanovení	710
§ 198	ČÁST SEDMÁ. ÚČINNOST.	712
§ 198	(Účinnost)	712
	Příloha.	713
	Přechodná ustanovení zákona č. 350/2012 Sb.	715
	Přílohy	718
	Vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech	719
	Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.	723
	Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (OVÚ)	756
	Vyhláška č. 268/2009 Sb. ze dne 12. srpna 2009 o technických požadavcích na stavby (OTP)	766
	Vyhláška č. 26/1999 Sb. HMP hlavního města Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (OTPP)	787
	Vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (OTPI).	824
	Seznam souvisejících právních předpisů	845
	Rejstřík	850

PŘEDMLUVA K PRVNÍMU VYDÁNÍ

Publikace, kterou právě dostáváte do rukou, si klade za cíl seznámit především pracovníky stavebních úřadů všech stupňů, stavebníky (investory), zhotovitele, projektanty, pracovníky investičních útvarů, potenciální uchazeče o funkci autorizovaného inspektora, ale i další zájemce z řad široké odborné veřejnosti s novou právní úpravou na úseku územního plánování a stavebního řádu, která od 1. 1. 2007 nahradila dosavadní právní úpravu – zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který platil od 1. 10. 1976. Publikace nemá ambice být vědeckým dílem, nesnaží se poskytnout odpověď na každou otázku, která se týká této problematiky.

Cílem komentáře je poskytnout účastníkům výstavby základní informace a pomoci jim s výkladem a praktickou aplikací nové právní úpravy a pokusit se tak alespoň co nejvíce snížit riziko možných chyb.

Vzhledem k zaměření publikace není předmětem výkladu problematika územního plánování v „užším“ slova smyslu – konkrétně ustanovení § 18 až 75 zákona. V části třetí nazvané Územní plánování je pozornost zaměřena na část hlavy třetí – *Nástroje územního plánování*, a to díl čtvrtý – *Územní rozhodnutí*, díl pátý – *Územní řízení*, díl šestý – *Územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území* a díl sedmý – *Úprava vztahů v území*. Výjimkou je pouze ustanovení § 21 – *Územně plánovací informace* z hlavy druhé třetí části – *Obecná ustanovení a společné postupy v územním plánování*.

Vzhledem k tomu, že bylo snahou autora i nakladatelství, aby publikace byla k dispozici co nejdříve po nabytí účinnosti nové právní úpravy, bylo možno využít kromě zákonného textu a důvodové zprávy, která byla součástí vládního návrhu zákona předloženého Poslanecké sněmovně Parlamentu České republiky v roce 2005 pouze zkušeností získaných z asi dvaceti přednášek a seminářů konaných v období od května do prosince 2006 a dalších zkušeností získaných v neformálních diskusích s kolegy nad některými problémy nové právní úpravy, v době, kdy ještě nebyly k dispozici zkušenosti z aplikační praxe a tím méně z rozhodovací praxe soudů, která se rozvine jako vždy až s určitým zpožděním po nabytí účinnosti zákona.

Do výkladu jsem se pokusil také zahrnout pokud možno co nejvíce svých osobních zkušeností jednak z aplikace dosavadní právní úpravy, a to zejména tam, kde bylo podle mého názoru možné tyto zkušenosti použít i ve vztahu k nové právní úpravě, ale také z výukové a přednáškové činnosti v oblasti veřejného stavebního práva v uplynulých více než deseti letech.

Komentář obsahuje řadu odkazů na dosavadní právní úpravu (zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), a to pro možnost srovnání obou právních úprav, když nový zákon se od dosavadního v řadě ustanovení výrazně liší a vzhledem k více než

třiceti letům platnosti dosavadní úpravy nebude v mnoha případech, zejména v prvních měsících platnosti nového zákona, možné se od dosavadní úpravy zcela „odpoutat“. Tyto odkazy jsou určeny zejména těm, kteří ve své činnosti dosavadní zákon dlouhodobě aplikovali a pro něž možnost srovnání obou právních úprav může být, jak doufám, vhodnou pomůckou při jejich „seznamování se“ s novou právní úpravou.

Při psaní komentáře jsem byl veden snahou vyjít vstříc zejména těm pracovníkům stavebních úřadů a dalším osobám, které se budou praktickou aplikací stavebního zákona ve své každodenní pracovní činnosti zabývat a nemají právnícké vzdělání, a nezatěžovat proto výklad jednotlivých ustanovení složitějšími právními úvahami a formulacemi a soustředit se zejména na praktickou stránku věci spolu s uváděním možných příkladů pro bližší osvětlení komentované problematiky. Doufám, že právě díky tomu se stane komentář přístupným i co možná nejširší veřejnosti.

Publikace obsahuje kromě vlastního komentáře k textu zákona (výkladu jednotlivých ustanovení) rovněž přehled souvisejících ustanovení zákona, přehled souvisejících právních předpisů (a v samostatné části nejdůležitější výňatky z nich) a výběr z dosavadní judikatury, kterou bylo možno využít i pro novou právní úpravu, když na rozhodovací praxi soudů k novému zákonu bude třeba ještě vyčkat. Zařazeny jsou rovněž všechny prováděcí právní předpisy (jde o jejich úplný text). Texty těchto právních předpisů byly převzaty ze systému ASPI.

Publikace neobsahuje v příloze text zákona č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění, a to jednak proto, že řada důležitých ustanovení je obsažena v publikaci v části III. příloh jako součást výňatků z důležitých souvisejících předpisů, a jednak proto, že vzhledem k jeho struktuře je velmi obtížné s textem zákona „samostatně“ pracovat. V praxi bude téměř vždy pro jeho použití nutné mít k dispozici úplné znění příslušného předpisu, který tento zákon pouze mění.

Při psaní komentáře jsem se snažil poskytnout výklad zejména problematických míst a zaujmout stanovisko i k těm institutům a otázkám, o nichž je již nyní zřejmé, že budou předmětem řady diskusí a polemik a jejich výklad tak bude jistě podléhat určitému „vývoji“, když jsem si vědom toho, že k napsání skutečně fundovaného komentáře bude třeba delší čas a bude nezbytné shromáždit dostatek zkušeností a mnohem hlouběji promyslet řadu zatím ne zcela jasně formulovaných ustanovení, která nový zákon obsahuje.

Doufám, že se mi touto publikací podařilo alespoň zčásti naplnit výše popsané cíle a že se díky ní zároveň podaří alespoň částečně přispět ke zvýšení právní jistoty všech osob podílejících se na aplikaci nového zákona, a to zejména v prvním období jeho platnosti.

Z tohoto důvodu uvítám jakékoliv podněty a připomínky k textu komentáře, které pomohou ke zlepšení jeho kvality v případném dalším vydání.

Závěrem bych velmi rád poděkoval lektorce této publikace paní JUDr. Vladimíře Krejčové, vedoucí právního oddělení z odboru stavebního Magistrátu hl. m. Prahy, která svým zodpovědným a pečlivým přístupem a velmi cennými připomínkami a podněty k celému obsahu komentáře značnou měrou přispěla ke zvýšení kvality této publikace.

Vysoké ocenění patří také nakladatelství ASPI, a. s., které se vydání této publikace ujalo. Všechny novely tohoto zákona budou komentovány a text komentáře naleznete na této webové adrese: www.aspi.cz/stavebnizakon/.

Po právní stránce je publikace uzavřena podle stavu ke dni 31. 12. 2006, resp. 1. 1. 2007.

V Praze dne 22. února 2007

autor

PŘEDMLUVA K DRUHÉMU VYDÁNÍ

Dostává se vám do rukou druhé vydání komentáře k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a to po více než šesti letech od přijetí původního textu, který byl od vydání „základního“ komentáře (1. vydání) v dubnu roku 2007 již celkem dvanáctkrát přímo novelizován. Zejména poslední změna, připravovaná několik posledních let a provedená zákonem č. 350/2012 Sb., který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 2013, je změnou zcela zásadní, a to nejen svým rozsahem (téměř 250 změn provedených v dosavadním textu zákona), ale jde o změnu, která mění některá ustanovení zákona, lze říci dokonce i koncepčně, nad rámec „pouhé“ novelty (viz např. § 96, 105 až 107, 117 a některá další ustanovení nové právní úpravy) natolik, že bylo již zcela nezbytné přistoupit k napsání druhého, doplněného a podstatně přepracovaného vydání komentáře. Přijatá novela zákona zároveň také mění zhruba patnáct souvisejících zákonů (viz části druhá až patnáctá zákona č. 350/2012 Sb.).

Důvodem ke vzniku tohoto textu bylo i to, že za dobu téměř šesti let od účinnosti nového zákona se podařilo nashromáždit již řadu zkušeností a podnětů z jeho praktické aplikace získaných jednak v četných diskusích s kolegy při řešení konkrétních situací zejména v činnosti prvoinstančních stavebních úřadů, jednak i v řadě přednášek (diskusních seminářů) na téma „Nový stavební zákon“ konaných v letech 2007 až 2011 pro nejrůznější subjekty. Považoval jsem proto za vhodné je tímto způsobem využít. Dále byla již publikována poměrně rozsáhlá judikatura (dosud cca 120 judikátů k problematice veřejného stavebního práva uveřejněných ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu – dále jen „SbNSS“ – do 31. 12. 2012, č. 12/2012), byla napsána řada článků týkajících se dané problematiky a k dispozici jsou i komentářová, resp. poznámková vydání k zákonu, vydávaná postupně již od roku 2006. Zmínit je třeba především dva základní tituly renomovaných autorů, které jsou již několik let jak odborné, tak pochopitelně i laické veřejnosti k dispozici (J. Doležal, J. Mareček, V. Sedláčková, T. Sklenář, M. Tunka a Z. Vobrátilová: *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. Praha: Linde, 2006, a M. Hegenbart, B. Sakař a kol.: *Stavební zákon, komentář*. Praha: C. H. Beck, 2008, když první publikace byla vydána ještě před nabytím účinnosti nového stavebního zákona – v říjnu 2006 – a druhá naopak po téměř dvou letech jeho účinnosti a praktické aplikace – v roce 2008).

I toto vydání komentáře je určeno především pro praxi (praktické použití) při řešení každodenních problémů, se kterými se lze setkat při aplikaci zákona, a proto neobsahuje, až na ojedinělé výjimky, polemické úvahy nad různými otázkami, které nevyhnutelně každá nová právní úprava přináší a které je podle mého názoru vhodné ponechat spíše pro odborné články na daná témata, jež se v krátké době po přijetí „velké novelty“ jistě také objeví a budou postupně „doplňovat“ komentářovou literaturu a různá poznámková vydání zákona. Do uzavření textu

publikace již vyšlo i „monotematické“ číslo *Bulletinu Stavební právo*, 2012, č. 3, věnované téměř výlučně právě „velké“ novele zákona. Odkazy na některé jednotlivé články jsou uvedeny v textu komentáře v části Literatura.

Zachována je i dosavadní koncepce, tj. ani v tomto vydání není předmětem výkladu problematika územního plánování v „užším“ slova smyslu, tj. ustanovení § 18 až 75 zákona, když výjimkou jsou zčásti § 18 a 21, kde je uveden stručný komentář (spíše však jen poznámky k citovaným ustanovením), a to z důvodu uvedeného již v předmluvě k prvnímu vydání komentáře. V textu komentáře byly z větší části již vypuštěny dosavadní velmi četné odkazy na právní úpravu platnou do 31. 12. 2006 (zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů), když tyto odkazy se po více než šesti letech od zrušení dosavadní právní úpravy stávají pro současnou každodenní praktickou aplikaci „nového“ zákona již z větší části nadbytečnými. Z téhož důvodu je především zcela nový text zákona účinný od 1. 1. 2013 analogicky srovnáván s právní úpravou platnou v době od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2012, a to nejen vzhledem k důležitým přechodným ustanovením – viz čl. II „velké“ novely.

Publikace obsahuje tak jako v prvním vydání kromě vlastního komentáře k textu novelizovaného zákona rovněž upravený a doplněný přehled souvisejících ustanovení zákona, dále zpřesněný přehled souvisejících předpisů a až na výjimky také jejich jednotlivých ustanovení a dále samostatně pouze na webových stránkách nakladatelství (www.aktualizaceknih.cz) podstatně rozšířený soubor souvisejících právních předpisů. Dále obsahuje značně rozšířený a opět alespoň zčásti komentovaný přehled nejdůležitější dosavadní „nové“ judikatury publikované ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu v letech 2007 až 2012 (tj. od č. 1/2007 do č. 12/2012 SbNSS), přičemž není již zařazena judikatura, která byla změnou právní úpravy, alespoň z hlediska potřeb praxe, překonána (viz např. již publikované a odborné veřejnosti dostatečně známé judikáty k § 96 a 117 zákona – viz poznámky k těmto ustanovením dále v textu komentáře). Nově je oproti prvnímu vydání komentáře zařazen i výběrový přehled literatury k jednotlivým ustanovením zákona, a to jak komentářové, tak časopisecké (článekové).

Vzhledem k tomu, že do předání textu publikace do tisku nebyly ještě vydány všechny prováděcí právní předpisy k zákonu (jde zejména o novelizované vyhlášky č. 499/2006 Sb., č. 503/2006 Sb. a č. 526/2006 Sb., jejichž vydání ve Sbírce zákonů se podle posledních informací, které byly k dispozici v okamžiku odevzdání publikace do tisku, předpokládá až v průběhu dubna 2013), nebyly tyto vyhlášky ani ve svém platném znění do textu publikace již zařazeny a budou zveřejněny v úplném znění dodatečně na webových stránkách nakladatelství (www.aktualizaceknih.cz), jakmile bude jejich autentický text k dispozici. Z tohoto důvodu byly také z textu komentáře vypuštěny všechny konkrétní odkazy na shora uvedené prováděcí vyhlášky a nahrazeny vždy pouze obecnou formulací „Viz prováděcí právní předpis“, neboť by v době vydání komentáře tyto odkazy již nebyly aktuální (platné).

Součástí komentáře jsou tak kromě „technických“ vyhlášek OTP, OTTP a OTPI jen vyhláška č. 501/2006 Sb. (OVÚ), jejíž novela – vyhláška č. 431/2012 Sb. – byla publikována ve Sbírce zákonů začátkem prosince 2012 a nabyla účinnosti dnem 1. 1. 2013, a vyhláška č. 500/2006 Sb., jejíž novelizované znění (vyhláška č. 458/2012 Sb.) nabyla účinnosti rovněž dnem 1. 1. 2013.

Při psaní tohoto nového vydání komentáře jsem se snažil využít všech zkušeností získaných při psaní prvního vydání a v případě ustanovení, která buď nebyla vůbec dotčena „velkou“

novelou zákona, nebo jen nepodstatně, poskytnout snad již i hlubší, fundovanější výklad těchto ustanovení, než bylo možné v prvním vydání, které muselo být napsáno a odevzdáno do tisku ještě před nabytím účinnosti nového zákona. Využíval jsem zejména zkušeností získaných v uplynulých šesti letech z praktické aplikace zákona a z četných diskusí s účastníky řady přednášek na dané téma a také v neposlední řadě z diskusí s kolegy – především právníky stavebních úřadů. Publikace se zaměřuje, pokud jde o podrobnost výkladu, zejména na ta ustanovení zákona, která jsou z dosavadní zkušenosti v praxi „nejfrekventovanější“ a stavební úřady je aplikují, lze říci v některých případech takřka každodenně. V případě ostatních ustanovení je komentář poněkud stručnější, ačkoliv jsem si vědom toho, že by to tak být nemělo. Tento nedostatek bude možné napravit až v případném dalším vydání komentáře, neboť se domnívám, že určitá zdrženlivost při komentování zcela nové právní úpravy je vždy, alespoň po dobu, než budou k dispozici první základní zkušenosti z její aplikace, namístě.

Pokud jde o ta ustanovení, která znamenají poměrně zásadní změnu dosavadní právní úpravy (zejména ustanovení § 79, 103, 104, 105 až 107, 108 až 115, 117, 119 až 122, 128, 129 a některá další), vycházel jsem především z důvodové zprávy (jejíž podstatné části tvoří Úvod publikace) k vládnímu návrhu zákona č. 350/2012 Sb. a pochopitelně zejména z vlastních úvah a dosavadních zkušeností získaných předchozí praxí. Vzhledem k pochopitelné snaze jak autora, tak i nakladatelství odevzdat text do tisku tak, aby publikace vyšla s co nejkratším zpožděním po nabytí účinnosti „velké novely“ (tj. co nejdříve po 1. 1. 2013), vycházel jsem pouze v omezené míře také z konzultací s kolegy nad těmi nejproblematictějšími ustanoveními nové právní úpravy a ze zkušeností z přednášek (seminářů) na téma „velká novela“ stavebního zákona konaných ještě v průběhu října až prosince 2012. Jejich přínos však mohl být vzhledem k termínu odevzdání publikace nakladatelství jen velmi omezený a nemohl zdaleka postihnout všechna důležitá a problematická ustanovení, která nová právní úprava také přinesla. Pokud jde o zákon jako celek, musím bohužel jen opakovat to, co jsem uvedl již v předmluvě k prvnímu vydání z roku 2007, a to že k napsání skutečně fundovaného komentáře ke stávající právní úpravě bude opět i tentokrát třeba delší čas, aby bylo možné shromáždit dostatek zkušeností a důkladně promyslet obsah a význam všech nových ustanovení, kterých zákon po tak zásadní novelizaci obsahuje pochopitelně celou řadu a kde na ustálený výklad bude třeba počkat v některých složitějších (nebo jen prostě nejednoznačných) případech i několik let, jak ostatně ukazuje již dosavadní praxe v letech 2007 až 2012. Pokud bude potřebný čas zákonodárcem tentokrát poskytnut, pak lze doufat, že tento trvalý záměr bude možné za několik let skutečně také naplnit a nezůstane jen u přání jako v případě původního textu. I z tohoto důvodu uvítám jakékoliv konstruktivní připomínky a podněty k textu komentáře, které pomohou ke zlepšení jeho kvality v případném dalším vydání.

V celém textu komentáře je stavební zákon, až na několik málo výjimek, „vynucených“ v zásadě jen stylistickými důvody, označován jen jako „zákon“ a jsou rovněž používány zkratky, jejichž přehled je uveden v úvodní části publikace.

Závěrem bych velmi rád poděkoval především lektorce této publikace paní JUDr. Vladimíře Krejčové, vedoucí právního oddělení odboru stavebního Magistrátu hl. m. Prahy, za její mimořádně cenné a podrobné připomínky k celému textu komentáře, které opět, tak jako v případě prvního vydání, velmi napomohly ke zvýšení jeho kvality v podobě, v jaké je předkládán, a z nichž jsem mohl čerpat při konečné formulaci některých názorů. Dále bych chtěl rovněž poděkovat zejména panu prof. Ing. Radimíru Novotnému, DrSc., z katedry staveb Vysoké školy technické a ekonomické v Českých Budějovicích, paní Ing. Běle Stibůrkové, CSc.,

z katedry konstrukcí pozemních staveb Stavební fakulty ČVUT v Praze a paní doc. ing. arch. Ing. Zuzaně Peškové, Ph.D., z katedry architektury Stavební fakulty ČVUT v Praze za velmi cenné a inspirativní rady a konzultace v oblasti, v níž se považuji za – byť delší praxí v oboru snad již alespoň částečně poučeného – stále jen laika. Bez jejich pomoci by komentář nemohl být v předkládané podobě vůbec napsán a vydán.

Zvláště vysoké ocenění náleží společnosti Wolters Kluwer ČR, a. s., která se vydání této publikace ochotně ujala, zejména pak odpovědné redaktorce PhDr. Bc. Marii Novotné, redaktorce Mgr. Ivě Mrázkové a lektorkám JUDr. Anně Kmochové a Mgr. Lucii Maršíkové za jejich mimořádnou a vytrvalou vstřícnost a trpělivost v celém průběhu práce na komentáři.

Všechny nedostatky předkládané práce jsou samozřejmě jenom mé vlastní.

Po právní stránce je publikace uzavřena ke dni 1. 1. 2013, pokud jde o výběr judikatury, pak k 31. 12. 2012 (do částky č. 12/2012 SbNSS), výběr literatury je uveden podle stavu, v jakém byla dostupná k 31. 12. 2012.

V Praze dne 8. března 2013

autor

O AUTOROVĚ

Mgr. Stanislav Malý (nar. 3. 1. 1954)

1973–1978 studium na Právnické fakultě UK v Praze, obor „právo“

1984–1986 postgraduální studium v oboru „stavební právo“ na Právnické fakultě UK v Praze

1979–1989 právník odboru výstavby ONV Praha 9

1989–1990 právník odboru Soustavy vybraných informací pro výstavbu (SVIV) v Československém středisku výstavby a architektury v Praze

1990–1991 soukromá poradenská činnost v oboru veřejného stavebního práva

1991–1992 vedoucí odboru výstavby a sekce územního rozvoje Obvodního úřadu Praha 5

1992 právník odboru výstavby Magistrátu hl. m. Prahy

1992–1995 vedoucí právního oddělení odboru výstavby Magistrátu hl. m. Prahy

v r. 1993 člen zkušebních komisí pro autorizační zkoušky do ČKAIT pro obor „pozemní stavby“

1995 právník odboru legislativy a koordinace předpisů (odboru koordinačního) Civilněsprávního úseku Ministerstva vnitra ČR

1996–1999 externí právník odboru výstavby ÚMČ Praha 2

1996–2005 odborný asistent na katedře společenských věd Stavební fakulty ČVUT v Praze, kde přednášel především veřejné stavební právo a legislativu obcí a regionů

od r. 2000 člen České společnosti pro stavební právo

od r. 2005 přednáší externě veřejné stavební právo na Lesnické a environmentální fakultě, resp. na Fakultě životního prostředí (**od r. 2007**) České zemědělské univerzity v Praze a od r. **2010** rovněž na Fakultě životního prostředí Univerzity J. E. Purkyně v Ústí nad Labem

2008–2010 pracoval rovněž jako právník v památkové inspekci ministerstva kultury

Je autorem publikace *Nový stavební zákon s komentářem* (1. vyd. Praha: ASPI, 2007) a spoluautorem publikace *Zákon o státní památkové péči. Komentář* (s JUDr. Jiřím Varhaníkem, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011).

Je rovněž autorem řady článků k problematice veřejného stavebního práva publikovaných v letech 2003 až 2005 a 2011 v časopise *Právní rádce* (č. 1, 3, 7, 8, 10 a 11/2003, č. 4, 6, 7, 9 a 10/2004 a v č. 1–9/2005 k zákonu č. 50/1976 Sb. a v č. 7 a 8/2011 k zákonu č. 183/2006 Sb.).

VYBRANÉ PASÁŽE Z DŮVODOVÉ ZPRÁVY K ZÁKONU č. 350/2012 Sb.

Předkládaná novela stavebního zákona nemění základní koncepci platného stavebního zákona. Cílem novely je zpřesnit úpravu jednotlivých postupů a institutů tak, aby právní úprava územního plánování v praxi nevyvolávala interpretační a aplikační problémy, zjednodušit a racionalizovat některé postupy na úseku územního plánování. Návrh novely rovněž odstraňuje některé nedůvodné odchylky od správního řádu jako obecného procesního předpisu (například u zveřejňování písemností, vydávání územně plánovací dokumentace formou opatření obecné povahy), zpřesňuje znění některých ustanovení a provádí legislativně technické úpravy. Úprava a zpřesnění jednotlivých ustanovení stavebního zákona by měla přispět ke snížení administrativní náročnosti postupů na úseku územního plánování. Do stavebního zákona se promítají mezinárodní závazky České republiky, zejména na úseku posuzování vlivů koncepcí a záměrů na životní prostředí a soustavu Natura 2000 požadavky na informace a účast veřejnosti při pořizování politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Přitom se jednoznačně definuje vztah k předpisům, které tuto problematiku v našem právním řádu obecně upravují tak, aby byly vyloučeny zbytečné duplicity a snížena administrativní náročnost těchto procesů.

Cíle novely stavebního zákona, k jejichž naplnění bylo prováděno hodnocení dopadů regulace (RIA) na úseku územního plánování, jsou zejména:

- úprava kvalifikačních požadavků pro územně plánovací činnost, zvláště kvalifikačního požadavku vzdělání a výjimek z tohoto požadavku (§ 24 a § 195),
- zpřesnění úpravy postupů při posuzování vlivů na životní prostředí a na území Natura 2000 ve stavebním zákoně – posuzování vlivů politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace na životní prostředí podle stavebního zákona ve vztahu k postupům podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů,
- úprava rozsahu a zpřesnění způsobu uplatňování předkupního práva (§ 101),
- úprava náhrad za změnu v území (§ 102).

K odstranění problémů s interpretací a aplikací právní úpravy na úseku územního plánování, jakož i ke snížení administrativní zátěže s tím spojené přispívají rovněž další navrhované změny, které mimo jiné spočívají v:

- odstranění nedůvodných duplicit ve vztahu ke správnímu řádu (například u zveřejňování písemností, u vydávání územně plánovací dokumentace formou opatření obecné povahy),

- zpřesnění kompetencí orgánů vykonávajících působnost na úseku územního plánování,
- zpřesnění a zjednodušení úpravy postupů při pořizování a vydávání politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace,
- zpřesnění úpravy pořizování regulačního plánu na žádost.

Předkládaný návrh novely na úseku územního rozhodování především upřesňuje postupy, zejména u nových institutů, které zavedl stavební zákon v návaznosti na správní řád, které jsou v současné právní úpravě upraveny pouze rámcově. Návrh novely řeší problémy, které se nepodařilo beze zbytku vyřešit ve výkladové praxi a metodickým řízením stavebních úřadů.

Jedním z hlavních cílů novely je rozšíření deregulace o případy, o kterých z hlediska veřejných zájmů není třeba rozhodovat v územním řízení. Cílem novelizace je i snižování administrativní náročnosti v územním řízení, a to v případech záměrů, které nevyžadují posuzování vlivu na životní prostředí, a rovněž při schvalování nevýznamných záměrů splňujících požadavky právních předpisů, zejména staveb s doplňkovou funkcí k již existujícím hlavním stavbám, a to bez výslovného souhlasu vlastníků sousedních nemovitostí.

Důsledně se provádí vazba na požadavky spojené s informováním a účastí veřejnosti v územních řízeních (Aarhuská úmluva), a to rovněž v rámci aplikace institutů, které nahrazují územní rozhodnutí. Navrhovaná novela rozšiřuje model integrace posuzování vlivů vybraných záměrů na životní prostředí v rámci územního řízení a tím vytváří podmínky pro výrazné snížení administrativních nároků při přípravě staveb.

Mezi konkrétní cíle, které byly zkoumány a hodnoceny procesem RIA, patří:

- upřesnění postupů při uzavírání veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí (§ 78a),
- přepracování požadavků na rozhodování o změně vlivu užívání stavby na území (§ 81),
- postavení občanských sdružení jako účastníků územního řízení, účast veřejnosti,
- posuzování vybraných záměrů z hlediska vlivů na životní prostředí v rámci územního řízení (§ 91).

Mezi hlavní cíle změn v rámci novely na úseku územního rozhodování dále patří:

- rozšíření výčtu případů, pro které se územní rozhodnutí ani územní souhlas nevyžadují (další deregulace),
- koncepční přepracování formy územního souhlasu a upřesnění postupů při jeho vydávání,
- zpřesnění postupu při vedení zjednodušeného územního řízení,
- rozpracování procesních kroků při vedení společného územního řízení a stavebního řízení,
- upuštění od veřejného ústního jednání v případech záměrů, které nepodléhají posuzování vlivů na životní prostředí,
- změna požadavků na uvádění vedlejších účastníků územního řízení a doručování veřejnou vyhláškou v souvislosti se záměry, které vyžadují posuzování vlivů na životní prostředí, v případě postupu podle § 91 a v řízeních s velkým počtem účastníků,

- speciální úprava pro stanovení lhůt pro vydání územního rozhodnutí odchylná od obecné úpravy správního řádu.

V oblasti stavebního řádu si nová právní úprava klade za cíl sjednocení procesních postupů při ohlašování staveb, při povolování změny účelu užívání a odstranění staveb. Podrobnější je také úprava uzavírání veřejnoprávní smlouvy mezi stavebníkem a stavebním úřadem, která nahrazuje stavební povolení. Připravena je úprava § 103, tj. výčtu staveb, terénních úprav a udržovacích prací, které pro své provedení nevyžadují ohlášení ani stavební povolení.

Stavební zákon přinesl zcela nový institut autorizovaného inspektora, nabídl stavebníkovi možnost nežádat stavební úřad o vydání stavebního povolení, ale uzavřít smlouvu s autorizovaným inspektorem, který přezkoumá dokumentaci a další podklady potřebné pro povolení stavby ze stejných hledisek jako stavební úřad a může vydat certifikát, kterým potvrdí, že lze stavbu provést. Autorizovaní inspektoři se již ujali své funkce a v praxi se projeví nedostatky rámcové úpravy zkráceného stavebního řízení. Posouzení stavby autorizovaným inspektorem se proto navrhuje upravit podrobněji.

V návaznosti na programové prohlášení vlády je navrhována změna působnosti stavebních úřadů jednotlivých stupňů tak, aby se docílilo optimalizace výkonu veřejné správy a vytvořily podmínky pro naplnění zásady „jedna stavba – jedno rozhodnutí – jeden úřad“.

Mezi hlavní konkrétní cíle, které byly zkoumány a hodnoceny procesem RIA v oblasti stavebního řádu, patří:

- optimalizace výkonu veřejné správy u stavebních úřadů v návaznosti na programové prohlášení vlády,
- stanovení kvalifikačních požadavků pro výkon činnosti na obecném stavebním úřadě,
- u ohlašovaných stavebních záměrů posílit právní jistotu stavebníka vydáním písemného souhlasu stavebního úřadu a stanovit podmínky pro možnost stavebního úřadu usnesením rozhodnout, že o ohlášené stavbě povede stavební řízení a vydá rozhodnutí,
- upřesnění postupu stavebníka a stavebního úřadu při uzavírání veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení,
- zpřesnění postupů autorizovaného inspektora při posuzování stavby, zvýšení ochrany osob, které by byly účastníky stavebního řízení, řešení účinků oznámení stavby a ingerence stavebního úřadu,
- přispět k právní jistotě žadatelů údajů o poloze, podmínkách napojení, podmínkách ochrany a dalších údajů o technické infrastruktuře nezbytných pro projektovou činnost a provedení stavby, a z toho důvodu výslovně vyjádřit, zda informace podle § 161 zákona poskytují vlastníci technické infrastruktury bezplatně či za úplatu, a její výši,
- zajistit větší kázeň při provádění, užívání či odstraňování staveb, při dodržování povinností uložených zákonem zpřesněním skutkových podstat správních deliktů a stanovením chybějících.

K § 2 odst. 1

K písmenu k) – veřejná technická infrastruktura dosud neobsahovala stavby ke snižování ohrožení území, kterými jsou např. opěrné zdi při sesuvech. Na tyto stavby pak nebylo možné ani při jednoznačném prokázání, že je nelze jinde umístit, uplatnit institut vyvlastnění. Obce pak nemohly zajistit ochranu svého území před živelními nebo jinými pohromami.

K § 2 odst. 3

Doplněním se výslovně uvádí, že výrobek plnící funkci stavby se považuje za stavbu (§ 2 odst. 3). Absence přímého vyjádření vyvolávala pochybnosti při posuzování, zda výrobek plnící funkci stavby podléhá stejnému režimu jako stavba, včetně posuzování souladu s obecnými požadavky na výstavbu a povinnosti oznámení odstranění. Platný stavební zákon používá termín „výrobek, který plní funkci stavby“ s ohledem na to, že pro bydlení, rekreaci i další účely se s rozvojem nových technologií začaly užívat nejen „klasické“ stavby – stavební díla vznikající stavební nebo montážní technologií na staveništi, ale stále častěji i jiné „objekty“, které lze koupit a na pozemku pouze smontovat (stejně jako např. skříně) nebo mohou být na pozemek v celku dovezeny, např. mobilní domy „mobilheimy“. Legální definici pojmu platný stavební zákon neobsahuje, pro účely praxe se pojem „výrobek, který plní funkci stavby“ vysvětluje za pomoci definice výrobku z § 2 písm. a) zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky. Protože je nezbytné, aby umístování a základní požadavky na vlastnosti staveb byly u těchto výrobků posuzovány ze stejných hledisek jako „klasické“ stavby, neboť účinky jejich existence a užívání jsou v podstatě shodné jako účinky a užívání staveb sloužících stejným účelům, je třeba to přesně v zákoně vyjádřit.

K § 3 odst. 5

S ohledem na různorodost stavební činnosti se zavádí obecný pojem stavební záměr, kterým se rozumí všechny způsoby stavební činnosti, jako je údržba, provádění terénních úprav a zařízení, nebo provádění nové stavby či změny dokončené stavby (tzn. nástavby, přístavby či stavební úpravy).

K § 4 odst. 3 a 5

Zcela zásadním nedostatkem současné praxe při pořizování územně plánovacích dokumentací je snaha dotčených orgánů každý za sebe vybrat nejvýhodnější variantu a tuto prosazovat proti jinému orgánu. Východiskem z této situace je uplatňování podmínek dotčeným orgánem ke každé variantě samostatně a posouzení, která varianta je při splnění stanovených podmínek optimální, ponechat na volení orgánu zodpovědném za území, tj. na příslušném zastupitelstvu obce nebo kraje a u politiky územního rozvoje na vládě.

K § 13 odst. 1 až 4

Změnu v § 13 odst. 1 si vyžádaly současné názory a požadavky na to, jak mají být v zákoně formulována ustanovení upravující výkon veřejné správy. Jako stavební úřad se samostatně neuvádí Magistrát hlavního města Prahy a úřady jeho

městských částí určené statutem, stejně jako magistráty statutárních měst a úřady jejich městských částí a obvodů určené statutem. Neznamená to, že přestávají být obecnými stavebními úřady, jejich působnost se však „odvozuje“ od zákona o obcích a od zákona o hlavním městě Praze.

Platný stavební zákon neomezil počet obecných stavebních úřadů, které existovaly dne 31. 12. 2006. Krajům dal možnost, aby nařízením (právní předpis kraje vydávaný v přenesené působnosti) mohly jejich počet zvýšit, ale také omezit. To se mohlo týkat jen obcí se základní působností. Navržené úpravy proto respektují změny, k nimž mohlo dojít od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2011, tedy za 5 let účinnosti platného stavebního zákona. Další rozšiřování počtu stavebních úřadů v obcích se základní působností není žádoucí a není ani potřeba, naopak dochází tak k tříštění výkonu přenesené působnosti na úseku územního rozhodování a stavebního řádu a příspěvku na výkon přenesené působnosti. Zvyšování finanční náročnosti výkonu veřejné správy není v souladu s programovým prohlášením vlády. Proto se určování dalších stavebních úřadů v obcích se základní působností neumožňuje.

V návaznosti na programové prohlášení vlády je navrženo řešení přispívající k optimalizaci výkonu veřejné správy stavebními úřady (viz RIA, obecná část důvodové zprávy). Počet stavebních úřadů se nemění, dochází k přesunu některých kompetencí na obecné stavební úřady obcí s rozšířenou působností. Výhradně tyto stavební úřady jsou příslušné k umísťování všech speciálních staveb (stavby dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, staveb leteckých, staveb drah a na dráze a vodních děl) a dále k umísťování veřejné technické infrastruktury uvedené v § 103 odst. 1 písm. e) body 4 až 8. Například podzemní a nadzemní vedení přenosové nebo distribuční soustavy elektřiny, vedení přepravní nebo distribuční soustavy plynu, rozvody tepelné energie, vedení sítí veřejného osvětlení nebo nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací. Vždy se jedná o vlastní vedení, nikoliv o budovy.

Tento přesun působností vytváří podmínky pro naplnění zásady dané programovým prohlášením vlády: „jedna stavba – jeden úřad – jedno rozhodnutí – garantované informace“. V případě vodních děl jsou podle novely vodního zákona vodoprávními úřady příslušnými k vydání povolení pro vodní díla obce s rozšířenou působností. Územní rozhodnutí o umístění vodních děl však mohou vydávat i pověřené obecní úřady nebo obecní úřady obcí se základní působností, pokud jsou obecnými stavebními úřady. V takových případech není možné spojovat územní a stavební řízení a vydat jedno rozhodnutí. Budou-li o umísťování všech speciálních staveb a staveb veřejné technické infrastruktury rozhodovat pouze stavební úřady na obcích s rozšířenou působností, bude zde možnost spojování územního řízení a stavebního řízení a vydání jednoho rozhodnutí ve věci. Stejná situace je u staveb silnic II. a III. třídy, u místních komunikací nebo u veřejně přístupných účelových komunikací.

V těch případech, kde u speciálních staveb není speciálním stavebním úřadem příslušným k povolení stavby obecní úřad obce s rozšířenou působností, návrh počítá s převzetím úpravy ze zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury. Obecný stavební úřad obce s rozšířenou působností je příslušný k vedení společného územního a stavebního řízení, a speciální stavební úřad má v tomto společném řízení postavení dotčeného orgánu příslušného

k vydání závazného stanoviska. Jedná se např. o dálnice, u kterých je speciálním stavebním úřadem Ministerstvo dopravy, o stavby drah, kde úlohu speciálních stavebních úřadů plní drážní správní úřady, nebo o stavby letišť, kde speciálním stavebním úřadem je Úřad pro civilní letectví.

K § 16 odst. 2 a 3

Jedná se o upřesnění působnosti jiných stavebních úřadů.

Činnost stavebního úřadu Ministerstva spravedlnosti je zaměřena výhradně na stavby Vězeňské služby. Pokud jde o budovy dalších institucí spadajících do resortu justice (soudy, státní zastupitelství), jsou věcně příslušnými obecné stavební úřady. Současné znění § 16 odst. 2 písm. c) je nepřesné a zavádějící.

U Ministerstva průmyslu a obchodu jako jiného stavebního úřadu jsou provedeny změny, které u stávající působnosti u staveb jaderných zařízení směřují k upřesnění, větší srozumitelnosti a souladu se zněním atomového zákona. Nově se Ministerstvu průmyslu a obchodu rozšiřuje působnost také na stavby zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více. Vymezení uvedených pojmů obsahuje energetický zákon v § 2 (z. č. 458/2000 Sb.). Uvedené stavby jsou oproti běžným stavbám povolovaným obecnými stavebními úřady specifické a ojedinělé jak svým celostátním významem a nároky na bezpečnost ve vztahu k území, tak také svým rozsahem, složitostí a technickou náročností. U významných energetických staveb liniového charakteru je Ministerstvo průmyslu a obchodu věcně příslušným ministerstvem odpovědným za oblast energetiky, energetického plánování a prosazování nástrojů k zajištění energetické bezpečnosti ČR. Je odpovědným orgánem za Státní energetickou koncepci, která patří k základním součástem hospodářské politiky státu, a v plném rozsahu odpovídá za vytváření podmínek pro spolehlivé a bezpečné dodávky energie, k čemuž musí být patřičné nástroje.

V návaznosti na rozšíření působnosti k povolování uvedených staveb je současně v části dvanácté provedena změna energetického zákona, podle které je Ministerstvo průmyslu a obchodu v územním řízení u těchto staveb dotčeným orgánem příslušným k vydání závazného stanoviska.

Stanoví se rovněž, že jiným stavebním úřadem pro stanovené stavby na území vymezeném územním rozhodnutím jako dobývací prostor je obvodní báňský úřad. Nejde o zřízení nového stavebního úřadu, který vykonává novou věcnou působnost. Obvodní báňské úřady vykonávají, kromě jiného, tuto působnost stavebního úřadu již nyní. Jejich správní obvod a tím místní příslušnost je vymezena dobývacím prostorem, který územním rozhodnutím stanoví podle stavebního zákona báňský úřad. Stavby, které povolují, a účely, kterým slouží, jsou tak specifické, že o nich nemůže rozhodovat obecný stavební úřad. V souvislosti se změnou § 16 je provedena změna horního zákona v části třetí návrhu zákona.

K § 17 odst. 1 a 2

V odstavci 1 a 2 se jedná o opravu původního chybného znění. Pokud si nadřízený stavební úřad vyhradí pravomoc povolení, vykonává následně pravomoc pro

uvádění staveb do užívání, předčasné užívání stavby či zkušební provoz. Vypuštěn byl § 126, změna v užívání stavby, což znamená, že vyhrazená působnost nadřízeného stavebního úřadu končí kolaudací stavby. Vyhradit pravomoc stavebního úřadu prvního stupně může nadřízený správní orgán v mezích své věcné působnosti, je tak vyloučeno, aby si například krajský úřad příslušný k povolování obecných staveb vyhradil pravomoc prvostupňového stavebního úřadu u stavby patřící do působnosti speciálního, vojenského nebo jiného stavebního úřadu. Vyhradí-li si krajský úřad pravomoc k vydání územního rozhodnutí v případě záměru posuzovaného z hlediska vlivu na životní prostředí, následně také záměr povoluje a kolauduje.

K § 21 odst. 1

Ruší se územně plánovací informace jako forma umístění záměrů. Zůstává zachována pouze jako předběžná informace ve smyslu ustanovení § 139 správního řádu. Předmětné ustanovení § 21 odst. 1 písm. d) stavebního zákona nemá charakter předběžné informace, ale je upuštěním od územního rozhodování v návaznosti na ustanovení § 104 odst. 1 stavebního zákona u vybraných ohlašovaných staveb. Jejím negativním důsledkem je především zkrácení práv dotčených osob (vlastníků sousedních pozemků a staveb), které by jinak byly účastníky územního řízení nebo by musely dát svůj výslovný souhlas k vydání územního souhlasu. Důsledkem je porušení základních procesních zásad, rovnosti účastníků a práva na spravedlivý proces.

Koncepce vydávání územně plánovací informace zůstává zachována. Žadatel získává kvalifikovanou informaci, na jejímž základě může zhodnotit svůj případný postup v dané věci, např. zda určitou žádost vůbec podá a jakým způsobem.

K § 77 odst. 1 a 2

Novelou dochází k zavedení nového druhu územního rozhodnutí „rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území“ jako náhrady za „rozhodnutí o změně stavby“, a to v souvislosti s novým pojetím tohoto rozhodnutí.

K vypuštění odstavce 2 dochází z toho důvodu, že všechny základní principy územního rozhodování jsou vymezeny v ustanovení § 78.

K § 78

V tomto ustanovení jsou systematicky definovány základní formy územního rozhodování – možnost náhrady územního rozhodnutí územním souhlasem, veřejnoprávní smlouvou nebo regulačním plánem. Dále je zde založena možnost spojit územní řízení a stavební řízení a možnost stavebního úřadu spojit vydání územního souhlasu se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru. K vyloučení pochybností je ve stavebním zákoně založena možnost uzavření „společné veřejnoprávní smlouvy“, která bude nahrazovat územní rozhodnutí a stavební povolení.

K § 78a

Úprava veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje územní rozhodnutí vycházející z obecné úpravy správního řádu, založená v „novém“ stavebním zákoně, se ukázala

jako kusá a nedostačující potřebám aplikační praxe. Novela proto v návaznosti na obecnou úpravu podle správního řádu upravuje podrobně jednotlivé kroky v postupu při uzavírání těchto veřejnoprávních smluv, včetně požadavků na komunikaci s dotčenými orgány, požadavků na obsah veřejnoprávní smlouvy a její zveřejňování v případech záměrů posuzování vlivů na životní prostředí.

Bylo třeba rovněž doplnit úpravu všech souvislostí a účinků veřejnoprávní smlouvy stejně, jako je nastavena úprava u územního rozhodnutí (účinnost a podmínky účinnosti, změny veřejnoprávní smlouvy apod.). Kromě jiného je stanovena lhůta 30 dnů, ve kterých musí stavební úřad předložený návrh veřejnoprávní smlouvy posoudit.

Vzhledem k tomu, že obecná úprava správního řádu (§ 165 odst. 7) vylučuje použití lhůt stanovených pro přezkumné řízení v případě přezkumu veřejnoprávních smluv, musely být tyto lhůty stanoveny ve stavebním zákoně.

Podrobnosti obsahu veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje územní rozhodnutí, budou upraveny v prováděcím předpise. Zákon obsahuje pouze základní obsahové náležitosti, jako je označení smluvních stran, uvedení osob, které by byly účastníky územního řízení, dále obsah předmětu smlouvy, který je shodný s náležitostmi výroku nahrazovaného rozhodnutí, uvedení všech náležitostí a podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů, odůvodnění souladu s požadavky podle § 90.

K § 79 odst. 2 až 6

Nové znění odstavce 2 vychází z koncepčního přepracování výčtu případů záměrů (staveb), které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas (ani jinou formu územního rozhodování), a to v kontextu s přepracováním § 103, který vymezuje případy staveb, terénních úprav, reklamních zařízení a udržovacích prací nevyžadujících stavební povolení ani ohlášení.

Podstatné zjednodušení postupů při přípravě doplňkových staveb u rodinných domů a u staveb pro rodinnou rekreaci v zastavěném území představuje možnost realizovat tyto stavby bez územního rozhodnutí, pokud jsou zejména ve stanovené odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku a neslouží k zakázaným funkcím, tj. nejedná se o provozovnu, sklad hořlavín a výbušnin apod. Určitým omezujícím kritériem pro umístění takové stavby je nezbytnost zachování 50 % volného pozemku schopného vsakování vody, tzn. že je zde určitým způsobem omezena zastavitelnost pozemku.

Zahrnutí případů staveb sloužících pro hospodaření v lesích, k oplocování pozemků k ochraně před zvěří atd. navazuje na předchozí právní úpravy, které umožňovaly deregulaci i v těchto případech, přičemž vylučující podmínky podle odstavce 4 zaručují ochranu životního prostředí, včetně ochrany přírody a krajiny.

Dalšími často budovanými doplňkovými stavbami u staveb rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci v zastavěném území jsou stavby bazénů, které jsou za stanovených podmínek (rozměry a odstupové vzdálenosti) zařazeny do volného režimu.

Stejná úleva platí pro přístřešky sloužící veřejné dopravě, které jsou z hlediska veřejného zájmu, cílů a úkolů územního plánování nevýznamné.

Nově stavební zákon vylučuje povinnost vydat rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas na výměnu technické infrastruktury. Podmínkou je, že se nesmí změnit trasa a nesmí dojít k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma. Dané ustanovení dopadá na případy tzv. obnovy a udržování bezpečnosti a spolehlivosti technické infrastruktury, vyplývající ze zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o případy, kdy je provozovatel technické infrastruktury ze zákona povinen obnovit stávající vedení a zařízení technické infrastruktury z důvodu náhrady technicky zastaralého stavu modernějšími částmi a komponenty odpovídajícími současnému stupni technologického a technického vývoje, stavu výzkumu, vědy a techniky a jejich normované úrovni, zkvalitnění přenosových, distribučních, přepravních schopností, zvýšení bezpečnosti, spolehlivého provozování a prevence vzniku poruch nebo závad. V rámci těchto činností se nemění trasa ani technické parametry této vyměňované infrastruktury nedochází ani k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma, a není tedy zasahováno do cizích práv ani jiných veřejných zájmů.

Nově byl vložen odstavec, který obecně vyloučil případy uvedené v odstavci 2 z volného režimu, a to v případě, že půjde o záměr posuzovaný z hlediska vlivů na životní prostředí.

Toto ustanovení bylo doplněno o standardní vyloučení stavebních úprav a udržovacích prací z režimu územního rozhodování, které bylo dříve obsaženo v nově koncepčně přepracovaném § 81.

K § 80 odst. 2, 3 a 5

V odstavci 2 byly v písmenu c) provedeny terminologické úpravy ve vztahu k požadavku na vydávání rozhodnutí o změně využití území pro jednotlivé druhy ploch. Nově budou vyžadovat umístění kromě manipulačních a prodejních ploch také odstavné, skladové a výstavní plochy. Půjde však vždy o plochy, které budou větší než 1000 m². Stavební zákon je založen na principu, dle kterého odstavné, manipulační, prodejní, skladové a výstavní plochy podle § 80 odst. 3 písm. c) nebudou vyžadovat vydání územního rozhodnutí ani vydání územního souhlasu. Pro umístění těchto ploch ve výměře od 300 m² do 1000 m² bude postačovat vydání územního souhlasu. Tentýž princip se bude týkat i terénních úprav a změn druhu pozemku – odst. 3 písm. a) a c).

Výčet případů, uvedený v odstavci 3 je rozpracován v souvislosti se změnami v § 96, § 103 a § 104. Současně je zde vloženo i nové písm. d), které má vazbu na úpravu ve vodním zákoně v § 15a. Z režimu územního posuzování jsou vyjmuty terénní úpravy v přirozených korytech vodních toků, kdy se v podstatě koryta vodních toků nemění, avšak úpravy jsou nezbytné k zajištění funkcí vodních toků. Do § 80 odst. 3 bylo vloženo nové písmeno e), které vylučuje z povolovacího procesu nejčastější úpravy pozemků rodinných domů nebo staveb pro rodinnou rekreaci, jako např. provedení pochozího chodníčku na zahradě, zpevněné plochy okolo bazénu, zpevněné plochy pro vytvoření relaxační zóny (posezení) na zahradě nebo odstavného parkovacího stání atd., které mají vliv na vsakování vody. Stanovením

omezujících parametrů by byly i nadále zajištěny podmínky pro bydlení a rekreaci v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel.

Nově byl vložen odstavec, který obecně vyloučil případy uvedené v odstavci 3 z volného režimu, a to v případě, že půjde o záměr posuzovaný z hlediska vlivů na životní prostředí nebo o záměr nacházející se ve zvláště chráněných územích.

K § 81

Novelou dochází k nahrazení rozhodnutí o změně stavby rozhodnutím o změně vlivu užívání stavby na území. Změna spočívá nejen v terminologickém, ale i obsahovém pojetí tohoto druhu územního rozhodnutí. Došlo totiž k vypuštění úpravy vztahující se na změny staveb, tj. nástavby a přístavby, a nový druh územního rozhodnutí se soustřeďuje pouze na změnu stavby spojenou se změnou vlivu stavby na životní prostředí nebo v souvislosti se změnou nároků stavby na veřejnou dopravu a technickou infrastrukturu.

Možnost spojení řízení o změně vlivu užívání stavby na území s řízením o změně v užívání stavby zůstala zachována. Potřebná úprava procesních postupů je obsažena v § 127 odst. 5.

K § 85

Vypouští se úprava postavení společenství vlastníků jednotek podle zvláštního předpisu, jelikož představuje nefunkční rozšíření okruhu účastníků územního řízení. Bez zákonného zmocnění k zastupování vlastníků jednotek mají vlastníci jednotek postavení samostatných účastníků řízení a v případě, že společenství jedná na základě zmocnění, uplatní se obecná úprava (§ 33 a 34 správního řádu). Původním záměrem vypouštěného ustanovení bylo nahradit velký počet účastníků územního řízení v případech staveb rozdělených na jednotky společenstvím vlastníků jednotek. Přijatá formulace však představuje duplicitní ustanovení, neboť Listinou základních práv a svobod zaručenou ochranu vlastnického práva vlastníků jednotek a spoluvlastníků příslušných pozemků nemůže nahradit, nehledě na to, že použitá dikce umožňuje účast jakéhokoli sdružení vlastníků jednotek v jakémkoli územním řízení bez omezení, což se míjí se smyslem dané právní úpravy.

K § 86 a 87

V § 86 odst. 1 jsou uvedeny základní obsahové náležitosti žádosti o vydání územního rozhodnutí. Obsahy žádosti o jednotlivé druhy územních rozhodnutí jsou pak obsaženy v prováděcí vyhlášce č. 503/2006 Sb.

Novelizován je celý odstavec 2, ve kterém jsou obsaženy povinné přílohy, které musí žadatel o vydání územního rozhodnutí doložit ke své žádosti.

Podle písmene a) je možné k žádosti o vydání územního rozhodnutí nově doložit i jiné doklady, pokud sám žadatel není vlastníkem či nemá smlouvu s vlastníkem. Dokladem o právu provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám se rozumí zejména rozhodnutí podle dříve platných právních předpisů, na základě kterých vznikala věcná břemena opravňující stavebníka provést stavbu, která se neevidovala a není zapsána v katastru nemovitostí. Jedná se zejména o rozsáhlé

soubory staveb technické infrastruktury, u kterých vznikala věcná břemena na základě zákona č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny a na něj navazujících právních předpisů.

V písmenu b) byla vypuštěna slova „pokud byla obstarána před zahájením řízení“. K této úpravě došlo na základě požadavků stavebních úřadů, ale i krajských úřadů. Využití tohoto ustanovení v praxi je do budoucna neudržitelné, a to z toho důvodu, že dochází k neúměrnému zatěžování stavebních úřadů, kdy v případě, že žadatel sám ke své žádosti nedoloží závazná stanoviska příslušných dotčených orgánů, musí si je obstarat sám stavební úřad. Prakticky to však není vždy možné, a to proto, že řada zvláštních zákonů stanoví, že žádost o jejich závazné stanovisko může podat pouze žadatel (v našem případě stavebník). Jde například o právní předpisy na úseku ochrany přírody, ochrany zemědělského půdního fondu (žádost o odnětí ze ZPF), lesní zákon (žádost o odnětí pozemků [pro] plnění funkcí lesa a omezení využívání pozemků pro plnění funkcí lesa), horní zákon (v případě žádosti o umístění stavby v chráněném ložiskovém území, pokud nesouvisí s dobýváním) apod. V těchto případech stavební úřad nemůže suplovat stavebníka. Současná právní úprava je nepružná a nepraktická.

Dále se text zpřesňuje v písmenu c), a to v případě vydávání stanovisek vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, která se soustředí na možnost a způsob napojení, popř. se vážou na podmínky ochranných a bezpečnostních pásem dotčených umisťovaným záměrem.

V souvislosti s úpravami dosavadních požadavků na plánovací smlouvu v územním řízení se nově v písmenu d) stanoví požadavek na předložení příslušných smluv, a to jako varianty k požadavku doložení plánovací smlouvy.

V písm. e) je stanoven základní obsahový rámec dokumentace přikládané k žádosti o vydání územního rozhodnutí. Konkrétněji je pak rozpracován v prováděcím právním předpisu.

V odstavci 3 byl formulačně upraven text, a to v tom smyslu, že bylo vypuštěno slovo „vyměnit“, které nemá v daném ustanovení žádné zákonné opodstatnění, a v podstatě se jedná o překonaný text.

V rámci provázanosti a kontinuity stavebního zákona (vazba na § 110 odst. 4) byl do tohoto ustanovení nově vložen odstavec 5, který stanoví nový důvod pro zastavení územního řízení, a to v případě, že k žádosti o vydání územního rozhodnutí byla přiložena dokumentace, která nebyla zpracována autorizovanou (oprávněnou) osobou. Vzhledem, k tomu, že se jedná o závažný nedostatek a stavební úřad by de facto neměl podklad pro posouzení záměru, byl oproti obecné úpravě správního řádu (§ 66) zaveden tento speciální důvod zastavení řízení. Současně je v tomto ustanovení upraven procesní postup stavebního úřadu v případě, že žádost o vydání územního rozhodnutí neobsahuje požadované náležitosti. V tomto případě je řízení přerušeno a usnesení o přerušení doručeno pouze žadateli, a to z toho důvodu, že v této chvíli ještě není oznámeno zahájení územního řízení dalším účastníkům řízení.

V odstavci 6 se upravuje úleva pro požadavky na uvádění účastníků řízení – všech dotčených vlastníků sousedních nemovitostí. V případě záměrů s velkým počtem účastníků nemusí být v žádosti o vydání územního rozhodnutí, v oznámení

o zahájení územního řízení a v územním rozhodnutí uvádění účastníci podle § 85 odst. 2 písm. b). V zájmu toho, aby dotčené osoby měly reálnou možnost zjistit, kdo je stavebním úřadem pokládán za účastníka řízení, musí být vždy vymezeny a uvedeny pozemky, které jsou záměrem dotčeny; podle toho se pak může každý identifikovat. To, že nejsou dotčení vlastníci sousedních nemovitostí uváděni, neznamená, že by jejich procesní práva byla zkrácena. Je zaručeno, že bude postupováno v řízení v souladu s pravidly pro řízení s velkým počtem účastníků řízení.

V § 87 se mění podmínky pro doručování oznámení o zahájení územního řízení a dalších úkonů v řízeních, a to v souvislosti s požadavky na informovanost veřejnosti u záměrů posuzovaných z hlediska vlivů na životní prostředí. Z výsledků rozboru aplikační praxe vyplynulo, že toto kritérium pro použití doručování veřejnou vyhláškou je významnější než kritérium vydaného územního plánu nebo regulačního plánu. Přes rozdílnost kritérií se množiny případů většinou překrývají, nicméně u záměrů mimo zastavěná území, pro která není vydán územní plán nebo regulační plán, je důležitější kritérium posuzování vlivů na životní prostředí.

V odstavci 1 je na základě výsledků aplikační praxe upravena možnost u záměrů, které nepodléhají posuzování vlivů na životní prostředí, a u záměrů, které nebyly posuzovány ve zjišťovacím řízení, upustit od ústního projednání, a dále je stanoven postup, který zaručuje uplatnění procesních práv účastníků řízení, a to obdobným způsobem jako ve stavebním řízení (§ 112 odst. 2). Toto ustanovení představuje snížení administrativní náročnosti na činnost stavebních úřadů, ale také na účastníky řízení a dotčené orgány. Posouzení významu jednotlivých konkrétních případů v rámci daného správního uvážení přísluší stavebnímu úřadu. Veřejné ústní jednání může nařít i tehdy, pokud by záměr nepodléhal posuzování vlivů na životní prostředí, a to s ohledem ke všem okolnostem daného případu.

V odstavci 2 se zavádí povinnost konání veřejného ústního jednání v případech záměrů posuzovaných ve zjišťovacím řízení, u záměrů, pro které bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, a u záměrů umístěných v území, ve kterém nebyl vydán územní plán. Přestože v některých případech je účel zveřejňování informací naplněn, jelikož se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, představuje důraz na kritérium na posuzování vlivů na životní prostředí jednoznačný soulad s požadavky Aarhuské úmluvy vztahujícími se na informovanost veřejnosti jako základního předpokladu pro její účast v územním řízení. Současně se považuje za vhodné, aby veřejné ústní jednání proběhlo i tam, kde obec nemá vydaný územní plán, tzn. že obec nemá řešeno funkční a prostorové uspořádání území, se kterým by byli občané obce obeznámeni. Doručování veřejnou vyhláškou, včetně způsobem umožňujícím dálkový přístup, představuje účinný způsob informovanosti, který je ještě podpořen informační povinností žadatele. Upřesňuje se důsledek splnění informační povinnosti žadatele s tím, že je na zvážení stavebního úřadu, podle toho, v jakém rozsahu došlo k porušení povinnosti a za jakých okolností, nařít případně veřejné ústní jednání. Pokud se neprokáže opak, má se za to, že žadatel svoji informační povinnost splnil.

Vzhledem k tomu, že v praxi bylo velmi problematické uplatnění odstavce 3, tzn. možnost zvolení či ustanovení společného zmocněnce, byl tento odstavec vypuštěn. Stavební úřad nemohl přijímat opatření k zajištění pořádku a požadovat zjištění

totožnosti přítomných osob bez rozlišení, zda se jedná o účastníky nebo veřejnost, ustanovení § 36 odst. 4 správního řádu o prokazování totožnosti ve správním řízení se totiž vztahuje pouze na účastníky nebo jejich zástupce, a nikoliv na další osoby z řad veřejnosti. Bez zjištění totožnosti nelze přijímat pořádková opatření, např. vykázání z místa úkonu (§ 63 správního řádu), nebo ukládat pořádkové pokuty (§ 62 správního řádu). V případě potřeby a nutnosti bude nadále využíváno obecné ustanovení § 35 správního řádu o společném zmocnění a společném zástupci.

Povinnost doručování oznámení o zahájení řízení všem obecním úřadům je založena v odstavci 3. Jedná se o technicko-organizační opatření, které není upraveno v žádném právním předpisu, ačkoliv správní řád v ustanovení § 25 odst. 2 stanoví právní důsledky vyvěšování písemností na úředních deskách více správních orgánů. S vazbou na provedené úpravy v jiných ustanoveních zákona, kdy byla vyloučena povinnost uvádět v žádosti o vydání územního rozhodnutí a v územním rozhodnutí jména osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo může být územním rozhodnutím přímo dotčeno, nebudou se tyto osoby uvádět ani v oznámení o zahájení územního řízení, ani v dalších úkonech řízení. V těchto případech musí být vždy identifikovány a uvedeny (v žádosti, v oznámení o zahájení řízení i v územním rozhodnutí) všechny záměrem dotčené pozemky. Na základě této identifikace se pak může každý, jehož vlastnické nebo jiné věcné právo je záměrem přímo dotčeno, dohledat.

Obdobně jako v ustanovení § 115 odst. 10 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, je v odstavci 4 upravena lhůta pro rozhodnutí odchýleně od § 71 správního řádu, a to s ohledem na mimořádnou náročnost územního řízení. Náročnost spočívá především v tom, že při umisťování jednotlivých záměrů v území musí být zajištěn soulad všech veřejných zájmů, které hájí jednotlivé dotčené orgány, a to v kontextu se zájmy především vlastníků sousedních pozemků a staveb, a dalších subjektů, které hájí určité zájmy v daném území.

K § 89

V důsledku provedené úpravy v ustanovení § 87 odst. 1 a 2 bylo nutné doplnit odstavce 1 o uplatnění koncentrační zásady v případě upuštění od ústního jednání ve lhůtě stanovené stavebním úřadem pro uplatnění závazných stanovisek dotčených orgánů a námitek účastníků řízení.

Dotčené orgány mohou uplatnit svá závazná stanoviska a vyjádření pouze v případě, že dojde ke změně původních závazných stanovisek a vyjádření.

Dále bylo v odstavci 4 provedeno zpřesnění a sjednocení textu, jehož smyslem bylo sesouladit obsah námitek, které mohou podávat účastníci územního řízení vymezení v § 85 odst. 2 písm. c). Tímto byla stanovena stejná pravidla pro podávání námitek pro všechny účastníky územního řízení.

Nově vložený odstavec 5 představuje obecné ustanovení, na základě kterého musí stavební úřad účastníky řízení upozornit na to, že námitka musí být uplatněna včas, jaký má být její věcný obsah atd., a to v oznámení o zahájení územního řízení.

K § 93 odst. 1 až 4

V odstavcích 1 a 2 se provádí textové úpravy v souvislosti se změnami ustanovení § 81 (rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území). V odstavci 1 se stanovuje

maximální doba platnosti územního rozhodnutí, a to na dobu 5 let; stejná doba je stanovena i v případě regulačního plánu na žádost i veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí.

V odstavci 3 je provedeno zpřesnění textu.

V odstavci 4 dochází ke zřehlednění a upřesnění textů pozbytí platnosti územního rozhodnutí (stejně jako u veřejnoprávní smlouvy a územního souhlasu).

K § 94 odst. 1 a 5

Vzhledem k tomu, že v praxi byly nejasnosti a výkladové rozdílnosti, pokud jde o platnost rozhodnutí v případě projednání změny územního rozhodnutí (mění se původní rozhodnutí), je v odstavci 1 tohoto ustanovení stanoveno, že platnost původního územního rozhodnutí zůstává nedotčena, pokud si žadatel v žádosti o změnu územního rozhodnutí o prodloužení platnosti také výslovně nepožádal.

Úpravou v odstavci 5 nedochází k věcné změně textu; formulační úprava textu zpřesňuje, a to v tom smyslu, aby zde byly podchyceny všechny formy povolení stavebního záměru.

K § 94a

V nově vloženém ustanovení jsou upraveny podrobnosti vedení společného územního řízení a stavebního řízení a vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Na rozdíl od platné právní úpravy bude vedeno jedno společné řízení a vydáno jedno společné rozhodnutí o dvou výrocích.

Obecná úprava správního řádu je příliš rámcová a pro potřeby spojování územního a stavebního řízení na základě rozboru aplikační praxe nedostatečná. Zvláštní požadavky jsou promítnuty do jednotlivých kroků žadatele a úkonů stavebního úřadu, včetně zvláštních požadavků na společnou dokumentaci, vydávání příslušných usnesení, doručování v jednotlivých případech a obsahu výroků rozhodnutí. S přihlédnutím k potřebám a srozumitelnosti úpravy tohoto zjednodušujícího institutu, který může významně přispět ke snížení administrativní náročnosti, je společné územní a stavební řízení nastaveno jako jedno řízení (dle platné právní úpravy jsou současně vedena dvě řízení). Úprava obsažená v § 94a nastavuje všechny potřebné požadavky tak, aby byla jednoznačným návodem pro správní orgány i účastníky řízení. Žádost o vydání společného rozhodnutí bude podávána na jednom formuláři a současně bude přikládána jedna dokumentace. V prováděcí vyhlášce budou nastaveny požadavky na žádost, společnou dokumentaci i obsahové náležitosti společného rozhodnutí.

K § 95 a 96

Úpravy v textu § 95 odst. 1 jsou pouze zpřesněním textu, popřípadě reakcí na změnu v § 81.

V nově vloženém odstavci 2 je výslovně vyloučena možnost spojit tento zjednodušující postup s navazujícím stavebním řízením.

V odstavci 3 jsou upraveny podrobnosti postupu stavebního úřadu na počátku zjednodušeného územního řízení; jde o úpravu, která je, na základě rozboru aplikační praxe, považována za nezbytnou z důvodů odstranění pochybností o správnosti postupu.

V odstavci 3 byl z důvodů nejednotnosti výkladové praxe podchycen procesní postup řešící případy, kdy není možné vést zjednodušené územní řízení a dojde k jeho „překlopení“ do klasického územního řízení.

Důsledky nesplnění informační povinnosti žadatele byly dosud upraveny nejednotně v regulérním územním řízení a navržená úprava v odstavci 4 umožňuje stavebnímu úřadu, aby na ni reagoval s obdobnými důsledky.

Z důvodu zpružnění a podtržení smyslu zjednodušeného územního řízení jsou v odstavci 5 stanoveny podmínky pro podání námitek účastníků a výhrad dotčených orgánů. Současně je zde jednoznačně stanovena fikce vydání rozhodnutí a nabytí právní moci.

Úpravy v textu odstavce 6 jsou zpřesněním textu k odstranění pochybností při výkladu tohoto ustanovení.

V § 96 odst. 1 se vypouští část textu, který je nově obsažen v odstavci 3.

Odstavec 2, obsahující výčet případů, u kterých postačí územní souhlas, je upraven s přihlédnutím ke změnám v § 79 odst. 2 a v § 80 odst. 3.

V odstavci 3 se upravuje požadavek na žádost o vydání územního souhlasu a připojované doklady s tím, že se v rámci zjednodušení postupů u případů nevýznamných staveb nevyžaduje souhlas vlastníků sousedních nemovitostí. To představuje podstatnou změnu a snížení administrativní náročnosti na žadatele, přičemž se navazuje na obdobné principy, které platily při ohlašování doplňkových drobných staveb podle zákona č. 50/1976 Sb. Posouzení důsledků umístění těchto „drobných“ stavebních záměrů je v pravomoci stavebního úřadu, který může ke stanovení podmínek pro jejich realizaci vždy na základě správního uvážení podle odstavce 5 rozhodnout usnesením, že i v takových případech bude provedeno územní řízení. Tím je zabezpečena ochrana potencionálních zásahů do práv vlastníků sousedních nemovitostí standardním způsobem, který odpovídá tradici českého stavebního práva. V písmenu a) je nově upravena možnost doložení pouhého souhlasu vlastníka, pokud žadatel sám není vlastníkem nebo nemá příslušnou smlouvu, která by mu zakládala možnost realizovat předmětný záměr. Požadavky na přílohy žádosti o vydání územního souhlasu jsou upraveny stejně jako u územního rozhodnutí.

Nadále zůstává zachována koncepce formy územního souhlasu, tj. vyjádření, sdělení stavebního úřadu ve smyslu ustanovení § 154 správního řádu. Z důvodů vyloučení případných různých výkladů byla v odstavci 4 jednoznačně tato forma stanovena, což postihuje vyloučení použití části druhé a třetí správního řádu při vydávání územního souhlasu; tím je kromě jiného vyloučena i možnost podání odvolání proti vydanému územnímu souhlasu. Nově jsou v tomto odstavci stanoveny lhůty pro přezkumné řízení. Územní souhlas nabývá právních účinků dnem doručení žadateli. Úprava podrobností o doručování územního souhlasu v odstavci 4 slouží ke zpřesnění postupu stavebního úřadu. V případech, kdy se záměr nachází na území obce, která není stavebním úřadem, popřípadě bude-li následné stavební povolení vydáváno speciálním stavebním úřadem, stavební úřad doručuje územní souhlas také obci nebo speciálnímu stavebnímu úřadu.

V odstavci 5 je zpřesněn text, který upravuje postup stavebního úřadu po vydání usnesení o provedení územního řízení zajišťující podklady pro toto řízení, a to s přihlédnutím k náročnosti a povaze jednotlivých záměrů. Zejména se jedná

o doplnění dokumentace s tím, že v jednoduchých případech může být použita původní „dokumentace“ připojená k žádosti o vydání územního souhlasu. Tento postup byl doposud prováděn na základě extenzivního výkladu a nejasnosti působily v některých případech problémy aplikační praxe.

Vypouští se dosavadní odstavec 5, jelikož informační povinnost žadatele byla zavedena zejména s ohledem na případy posuzování vlivu na životní prostředí (informovanost veřejnosti), přičemž tyto případy jsou explicitně pro použití územního souhlasu vyloučeny.

V odstavci 7 se mění doba platnosti územního souhlasu, a to stejně jako v případě územního rozhodnutí na 2 roky. S ohledem na charakter územního souhlasu nelze dobu jeho platnosti prodloužovat tak, jako je to možné u územního rozhodnutí, kdy se vede řízení o prodloužení lhůty jeho platnosti.

V odstavci 8 se systematicky utřídí případy, ve kterých územní souhlas pozbývá platnost. Jde o stejnou úpravu jako v případě veřejnoprávní smlouvy (§ 78a) a územního rozhodnutí (§ 93).

K § 96a

K zajištění využití všech možností zjednodušujících postupů upravených stavebním zákonem je podrobně v nově vloženém ustanovení § 96a upraven postup pro vydání územního souhlasu a souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru. Dosavadní právní úprava byla pouze rámcová a další postup stavebníků a stavebních úřadů byl založen pouze na výkladu navazujících ustanovení stavebního zákona a správního řádu.

V jednotlivých odstavcích jsou systematicky upravovány kroky stavebníka a úkony stavebního úřadu, a to tak, aby se účelně spojily požadavky na územní souhlas a na ohlašování stavebních záměrů.

K § 103

Návrh upřesňuje vymezení jednotlivých stavebních záměrů, které pro své provedení nevyžadují ohlášení ani stavební povolení. Přehledněji je vyjádřena vazba na územní rozhodování. Všechny stavební záměry, které nevyžadují rozhodnutí o umístění (§ 79 odst. 2), nebo rozhodnutí o využití území (§ 80 odst. 3), nevyžadují ani ohlášení pro své provedení. Jsou tak vyčleněny z režimu posuzování podle stavebního zákona. Pod písm. c) jsou uvedeny udržovací práce, které nevyžadují ohlášení. Udržovací práce, které nesplňují stanovené podmínky, vyžadují ohlášení [§ 104 odst. 1 písm. j)]. Žádné udržovací práce nevyžadují stavební povolení. Pod písm. d) jsou uvedeny stavební úpravy, které nevyžadují ohlášení. Stavební úpravy vyžadující ohlášení jsou uvedeny v § 104 odst. 1 písm. k). Stavební úpravy, které nesplňují uvedené podmínky, vyžadují stavební povolení. Obecně platí, že žádné udržovací práce ani stavební úpravy nevyžadují územní posouzení (§ 79 odst. 6). Pod písm. e) jsou uvedeny stavby, které pro své provedení nevyžadují ohlášení, ani stavební povolení, ale podléhají územnímu posouzení, tzn. každá stavba musí být především umístěna a úlevy jsou následně pro vlastní provádění staveb. Ze stávajícího výčtu v § 103 se stavby (např. stavby pro plnění funkcí lesa, zimní zahrady, přístřešky sloužící veřejné dopravě, antény, stožáry pro vlajky atd.) a terénní úpravy, manipulační, prodejní, skladové a výstavní plochy, které nevyžadují umístění,

přesunuly do § 79 a § 80 a je jasně vyjádřena zásada, že stavební záměry, které nevyžadují územní posouzení, nevyžadují ani posouzení z hlediska jejich provedení.

Zbývající výčet stavebních záměrů byl pojmově upřesněn. Byly vypuštěny pojmy jako konstrukce, lešení, které vyvolávaly aplikační problémy a nejednotnost rozhodování. Dále byly vypuštěny stavební záměry, které je možné podřadit pod obecný pojem „změna dokončené stavby resp. stavební úpravy“ (např. vedení technického zařízení uvnitř budov a jejich stavební úpravy, stavební úpravy kotelen, stavební úpravy energetických vedení, vodovodů a kanalizací, pokud se nemění jejich trasa, bleskosvody a zařízení, které tvoří jejich součást).

Další skupinu záměrů, jejichž zařazení dělalo v praxi problémy, tvoří odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy. U těchto záměrů je nutné rozlišovat, zda se jedná o stavbu ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona, nebo pouze o využití plochy. V případě, že se jedná o stavbu, je záměr zařazen v § 103 odst. 1 písm. e) bod 18 a předchází mu vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, pokud zákon nestanoví jinak. Jestliže nemá charakter stavby, je záměr obsažen v § 103 odst. 1 písm. b) a podléhá vydání územního rozhodnutí o změně využití území, pokud zákon nestanoví jinak.

Nově je do § 103 zařazeno vedení sítí veřejného osvětlení včetně stožárů a systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky. Vodovodní, kanalizační a energetické přípojky jsou nově uvedeny bez omezujícího parametru a jsou doplněny o navazující odběrná zařízení a připojení stavby (které je někdy označováno jako „domovní vedení“) vedené po pozemku a o připojení staveb plnicích doplňkovou funkci ke stavbě hlavní na rozvodné síti a kanalizaci stavby hlavní.

K § 104

Úprava je provedená v souvislosti s vypuštěním územně plánovací informace v § 21. Ohlašovaným záměrům předchází územní posouzení, s výjimkou udržovacích prací a stavebních úprav, které podle § 79 odst. 6 rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují. Provedené úpravy ve výčtu jednotlivých ohlašovaných stavebních záměrů jsou v přímé souvislosti se změnami v § 79 a § 103. Některé stavební záměry byly přesunuty do § 79 odst. 2 (např. sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti, cirkusové stany, antény), a proto podle § 103 odst. 1 písm. a) nevyžadují stavební povolení ani ohlášení. Jiné stavební záměry byly přesunuty do § 103 (např. přípojky nad 50 m, ostatní výrobky, které plní funkci stavby, ostatní reklamní zařízení). Zůstaly zachovány parametry ohlašovaných staveb s výjimkou písm. d), kde došlo ke zvětšení zastavěné plochy z 25 m² na 50 m². Touto úpravou se vyhovělo požadavkům na sjednocení postupů, zejména při povolování garáží a staveb rodinných domů do 150 m². V odstavci 2 je výslovně vyjádřeno, že také změny dokončených staveb uvedených v § 104, vyžadují ohlášení, pokud jejich provedením nebudou překročeny uvedené parametry. Budou-li překročeny, vyžaduje záměr stavební povolení (108 odst. 2).

V odstavci 3 jsou vyjádřeny nové procesy zjednodušování posuzování určitých stavebních záměrů, kdy stavební úřad již současně s územním posouzením může stanovit, že nebudou vyžadovat následné ohlášení, nebo současně s územním souhlasem potvrdí vznik práva provést ohlášený záměr.

Které stavební záměry u speciálních staveb vyžadují ohlášení, stanoví zvláštní právní předpisy, např. vodní zákon nebo zákon o pozemních komunikacích.

K § 106

K posílení právní jistoty stavebníka návrh zákona předpokládá, že u ohlašovaných stavebních záměrů vydá stavební úřad písemný souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru. Souhlas vydá ve lhůtě 30 dnů, jsou-li splněny stanovené podmínky a ohlášení je úplné. Základní podmínkou je soulad s umístěním stavby. Nová stavba vyžadující ohlášení (stejně jako nástavba a přístavba dokončené stavby) podléhá územnímu posouzení. (...) Ve větší míře je zajištěna ochrana práv sousedů. K ohlášení stavebník podle § 104 dokládá souhlasy osob, které mají vlastnická práva nebo práva odpovídající věcnému břemenu k pozemkům, které mají společnou hranici s pozemkem, na kterém má být stavební záměr uskutečněn. Souhlas stavební úřad vydá pouze v případě, pokud není přímo dotčeno vlastnické právo nebo právo vyplývající z věcného břemene dalších osob, ledaže by s tím tyto osoby vyslovily souhlas. Nejsou-li splněny uvedené podmínky, stavební úřad podle § 107 rozhodne o provedení formálního stavebního řízení, ve kterém mají dotčení vlastníci sousedních nemovitostí postavení účastníků řízení.

Právo zahájit provádění ohlášeného stavebního záměru je prodlouženo z původních 12 měsíců na 2 roky, shodně s platností stavebního povolení, neboť také rozsah prováděných stavebních záměrů může být srovnatelný.

K § 107

Úprava se vrací k osvědčenému a dlouhodobě aplikovanému postupu, jehož navrácení praxe požadovala, tj. možnost „překlopení“ ohlášení do stavebního řízení. Nejčastějším případem pro vedení řízení a vydání rozhodnutí je zajištění ochrany veřejných zájmů, které hájí dotčené orgány. Obsah závazných stanovisek vydávaných dotčenými orgány podle zvláštních zákonů (viz důvodová zpráva k § 4) je závazný pro výrokovou část rozhodnutí stavebního úřadu, tzn. podmínky závazných stanovisek se promítají do výrokové části stavebního povolení, zejména do vedlejších ustanovení výroku.

V rámci sjednocení procesních postupů v části stavebního řádu se možnost přechodu projednávání ohlášeného záměru do přísnějšího povolovacího režimu shodně upravuje také u oznámení změny v užívání stavby (§ 127) nebo u oznámení odstranění stavby (§ 128).

K § 108

Samostatné ustanovení o výrobcích plnicích funkcí stavby bylo vypuštěno, neboť jsou posuzovány shodně jako stavby (viz důvodová zpráva k § 2 odst. 3).

Dosavadní úprava nestanoví výslovně případy, ve kterých je třeba pro realizaci stavebního záměru stavební povolení. Vychází se z toho, že je to vždy, když nejde o stavby uvedené v § 103 nebo § 104 odst. 2 stavebního zákona. Pro zvýšení právní jistoty stavebníků a praxi stavebních úřadů je účelné záměry vyžadující stavební povolení přesně vymezit. Nezměněno zůstává, že lze stavební povolení nahradit jinými instituty. Stavební zákon umožňuje více forem povolení provádění stavby,

nejenom stavební povolení vydané stavebním úřadem. U stavby, která vyžaduje stavební povolení, může stavebník podat žádost o stavební povolení na stavební úřad, nebo může podat návrh na uzavření veřejnoprávní smlouvy podle § 116, nebo může uzavřít s autorizovaným inspektorem smlouvu o posouzení stavby autorizovaným inspektorem (§ 117).

Které stavební záměry vyžadují ohlášení, je stanoveno v § 104. Návrh předpokládá, že také u ohlašovaných záměrů stavební úřad může usnesením rozhodnout o tom, že ohlášený stavební záměr projedná ve stavebním řízení a vydá rozhodnutí. Podle § 107 takto může postupovat, nejsou-li splněny zákonné podmínky pro vydání souhlasu s ohlášením.

K § 109

V § 109 jsou vymezení účastníci stavebního řízení. To znamená pouze toho správního řízení, které je zahájeno dnem, kdy žádost o vydání stavebního povolení dojde stavebnímu úřadu. Ve stavebním řízení se neřeší věci, o kterých bylo pravomocně rozhodnuto v územním řízení (popř. v uzavřené a účinné veřejnoprávní smlouvě upravující umístění stavby, v regulačním plánu nahrazujícím územní rozhodnutí, popřípadě v územním souhlasu). Umístění stavby na pozemku, její odstupy od hranic pozemku, od dalších staveb – navrhovaných či stávajících a v souvislosti s tím i umístění oken, orientace stavby vzhledem ke světovým stranám, výška stavby, tvar střechy – tím i zastínění sousedních staveb nebo pozemků, přístup ke stavbě, zajištění parkovacích stání pro vozidla a v neposlední řadě účel, kterému má stavba sloužit, jsou při podání žádosti o vydání stavebního povolení již vyřešené. Tomu odpovídá vymezení okruhu účastníků stavebního řízení. Budou jimi osoby, jejichž vlastnické právo či právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě může být přímo dotčeno prováděním stavby. Upřesňuje se, že účastníkem stavebního řízení se stává také osoba, o které tak stanoví zvláštní právní předpis. Nejčastěji se jedná o občanské sdružení, kterým toto postavení za určitých podmínek přiznává § 70 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a § 23 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Podmínkou účastenství podle stavebního zákona je dotčení veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů, pokud nebylo o dotčení v plném rozsahu rozhodnuto v územním rozhodnutí.

Praxe ukázala, že samostatné vymezování společenství vlastníků jednotek jako účastníka stavebního řízení je nejen nadbytečné, ale i zavádějící. Postavení společenství vlastníků jednotek ani vlastníků jednotlivých jednotek jako účastníků řízení tím není omezeno. Společenství nebo vlastníci jednotek mohou být účastníky řízení jako stavebníci, vlastníci jednotek jsou účastníky jako „vlastníci stavby“ nebo jako sousedé. Případnou administrativní náročnost při doručování velkému počtu účastníků řízení u domů s mnoha jednotkami lze řešit s použitím § 144 správního řádu o řízení s velkým počtem účastníků.

K § 112 odst. 1 a 3

Změna v § 112 odst. 1 řeší identifikaci účastníků stavebního řízení – sousedů – v případech, kdy budou oznámení o zahájení řízení a další úkony v řízení, včetně rozhodnutí, doručovány veřejnou vyhláškou podle § 144 správního řádu. Jde o osoby,

které mají být účastníky řízení podle § 109 odst. 1 písm. e) a f). Jsou to jednak vlastníci sousedních pozemků nebo staveb na nich, pokud prováděním stavby mohou být jejich práva přímo dotčena, jednak ti, kdo mají k sousedním pozemkům nebo stavbám právo odpovídající věcnému břemenu a toto právo může být prováděním stavby přímo dotčeno. V oznámení o zahájení řízení nebudou uváděna jména a příjmení, nebo názvy právnických osob, nýbrž údaje, kterými jsou dotčené pozemky a stavby označovány v katastru nemovitostí.

Záměrem (stavbou) dotčené pozemky a stavby evidované v katastru nemovitostí uvede stavebník již v žádosti o vydání stavebního povolení (§ 110 odst. 7). Za vymezení okruhu účastníků řízení je odpovědný stavební úřad, který může po prověření žádosti vyzvat žadatele, aby potřebné údaje doplnil, stanovit mu k tomu přiměřenou lhůtu a stavební řízení usnesením přerušit [§ 64 odst. 1 písm. a) správního řádu]. Vlastníci pozemků se tedy mohou z oznámení o zahájení stavebního řízení dozvědět, že se na sousedním pozemku má realizovat stavba (jiný záměr), mají možnost seznámit se s návrhem, s projektovou dokumentací, se stanovisky dotčených orgánů a s dalšími podklady pro rozhodnutí, ve stanovené lhůtě mohou uplatnit své námitky a účinně tak hájit svá práva a právem chráněné zájmy (ve stavebním řízení jde o právo vlastnické a právo odpovídající věcnému břemenu). (...)

Zákon v § 103 provedl výčet mnoha stavebních záměrů, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, v § 104 je další výčet stavebních záměrů na ohlášení. Z toho je zřejmé, že stavební povolení vyžadují stavby, které nelze považovat za jednoduché a tomu také odpovídá složitost vedeného řízení. Stavební řízení je velmi časově náročné, proto byl doplněn odstavec 3, upravující lhůty pro řízení mírněji než správní řád.

K § 115 odst. 4

Shodně jako v platném znění zákona u územního řízení (§ 93 odst. 5), také u stavebního řízení se doplňuje další důvod pozbytí platnosti stavebního povolení. Pokud stavebník oznámí stavebnímu úřadu, že upustil od svého záměru provedení stavby, stavební povolení pozbývá platnosti dnem, kdy stavební úřad takové oznámení obdržel; to neplatí, využil-li stavebník svého práva ze stavebního povolení a provádění stavby na základě vydaného stavebního povolení již zahájil.

K § 116

Stejně jako úprava veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí, také úprava veřejnoprávní smlouvy, která nahrazuje stavební povolení, se ukázala jako kusá a nedostačující potřebám aplikační praxe.

Doplněnými odstavci se podrobněji upravuje postup stavebníka i stavebního úřadu při uzavírání veřejnoprávní smlouvy, požadavky na obsah návrhu a připojených dokladů a hlediska pro posouzení. Dále je upraven zánik účinků veřejnoprávní smlouvy, a to shodně jako u stavebního povolení, možnost prodloužení účinků či odstoupení stavebníka od smlouvy.

Novela též upravuje možnost přezkumu veřejnoprávní smlouvy a lhůty pro přezkumné řízení.

K § 118

K odstranění pochybností výkladu § 118 je stávající úprava zpřesněna. Jsou zde vyjádřeny formy povolení stavby podle zákona a jim odpovídající způsoby povolení změny stavby před dokončením. Stavební povolení je výsledek stavebního řízení nebo opakovaného stavebního řízení.

Odstavec 2 upravuje základní zásady, jejichž absence vyvolávala nejasnosti. V souladu s ustáleným výkladem je přímo v zákoně vyjádřeno, že změnu stavby před dokončením lze povolit před zahájením stavby i v průběhu provádění stavby. O povolení změny stavby před dokončením již nelze hovořit, byla-li změna již provedena. V takovém případě stavebník prováděl stavbu v rozporu s povolením a je dán důvod pro zahájení řízení podle § 129 odst. 1 písm. b).

K § 119 odst. 1 až 3

V návaznosti na úpravu v jiných ustanoveních stavebního zákona nebo zákonů upravujících povolování speciálních staveb jsou v odstavci 1 upraveny stavební záměry podléhající kolaudaci. Hlediska pro určení konkrétní formy kolaudace, tzn. zda stavba vyžaduje kolaudační souhlas či postačí oznámení stavebnímu úřadu, jsou stanoveny v § 122. Zůstává zachována povinnost stavebníka zajistit, aby byly před započítím užívání stavby provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy. Vzhledem k tomu, že jsou v některých případech předepsána měření, rozšiřuje se povinnost také na měření vyžadované jinými předpisy.

V odstavci 2 jsou upravena základní hlediska pro kolaudaci. Hlediska pro schválení možnosti užívání stavby jsou z § 122 přesunuta do § 119, neboť se uplatní pro obě formy kolaudace, tj. oznámení stavebníka podle § 120 nebo kolaudační souhlas podle § 122. Stavební úřad především zkoumá, zda stavba byla provedena v souladu s umístěním stavby, tj. povolením umístění jakoukoliv formou a povolením provedení stavby jakoukoliv formou. Ve výčtu byla doplněna chybějící veřejnoprávní smlouva, neboť stavby prováděné na základě smlouvy podléhají kolaudaci.

Na požadavek praxe byla do odstavce 3 doplněna úprava, která byla součástí starého stavebního zákona dlouhé období, ale v platném zákoně chybí. Týká se změny českých technických norem během výstavby. Stavební úřad posuzuje stavbu podle těch technických norem nebo jiných technických předpisů, které platily v době zpracování dokumentace.

K § 120 odst. 1, 2, 5 a 6

Návrh sleduje zajištění co možná nejrychlejšího užívání stavby. Podle doplnění ve druhé větě bude moci být s užíváním stavby započato následující den po kontrolní prohlídce stavby, budou-li splněna hlediska kolaudace podle § 119 odst. 2 a stavební úřad jejich splnění ověří v protokolu.

Doplnění odstavce 5 si vyžádala praxe, kdy stavebníci u této formy kolaudace žádají stavební úřady o určitou formu osvědčení práva stavbu užívat. Na kopii oznámení stavební úřad k žádosti vyznačí datum vzniku práva a další formální náležitosti.

K § 122 odst. 2 a 3

Dosavadní úprava stanoví pouze lhůtu, ve které musí stavební úřad stanovit termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby. Praxe ukázala, že je potřebné upravit také lhůtu, ve které nejpozději je nutné závěrečnou kontrolní prohlídku vykonat. Ve druhém odstavci je lhůta doplněna, činí 60 dnů. Lhůta počíná běžet dnem kdy žádost dojde stavebnímu úřadu. Závěrečná kontrolní prohlídka by měla navazovat na termín dokončení stavby, který stavebník uvádí v žádosti o kolaudační souhlas, tak, aby mohla být stavba bez zbytečného prodlení po dokončení užívání na ke svému účelu.

V odstavci 3 se doplňuje úprava přezkumu kolaudačního souhlasu a lhůty pro přezkum.

K § 129

Nařízení odstranění stavby je upraveno nově. Do taxativního výčtu důvodů odstranění v odstavci 1 jsou doplněny další důvody, rozlišené podle jednotlivých situací. Postup stavebního úřadu je také upraven podle jednotlivých důvodů odstranění stavby.

Nejčastější a nejproblémovější důvod je odstranění tzv. „černé stavby“, stavby prováděné nebo provedené bez rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem anebo v rozporu s ním. U těchto staveb byl upřesněn důvod odstranění, postup stavebního úřadu při dodatečném povolení stavby, včetně přikládání náležitostí. Stavebník nepovolené stavby nemůže být žádným způsobem zvýhodňován, proto podle provedené úpravy odstavce 2 k žádosti o dodatečné povolení přikládá doklady v rozsahu jako k řádnému povolení. Tzn. k žádosti o dodatečné povolení stavby vyžadující ohlášení předkládá podklady jako k ohlášení, k žádosti o dodatečné povolení stavby vyžadující stavební povolení přikládá doklady jako k žádosti o stavební povolení. Možnost dodatečného povolení zůstává zachována, lhůta pro podání žádosti o dodatečné povolení je stanovena zákonem a činí 30 dnů od zahájení řízení. V praxi bylo časté, že stavebník požádal o dodatečné povolení dříve, než stavební úřad nepovolenou stavbu zjistil a zahájil řízení o odstranění. Tato situace je řešena v odstavci 2 tak, že u předem podané žádosti se má ze zákona za to, že byla podána v okamžiku zahájení řízení o odstranění stavby. V řízení o dodatečném povolení stavební úřad postupuje přiměřeně podle § 110 až 115, ohledání na místě je však v tomto řízení povinné. Vzhledem k tomu, že u černé stavby, u které nebylo rozhodnuto o umístění, dodatečné povolení nahrazuje územní rozhodnutí, stavební úřad postupuje přiměřeně také podle § 90. Nově se řeší stanovení okruhu účastníků řízení o dodatečném povolení stavby. Jsou jimi osoby uvedené v § 109, tzn. účastníci stavebního řízení, a pokud je v řízení posuzováno umístění stavby nebo změna oproti územnímu rozhodnutí, také osoby uvedené v § 85, tzn. účastníci územního řízení.

V odstavci 1 písm. d) je stanoven nový důvod pro odstranění stavby, která podle stavebního zákona nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení stavby, ale je prováděna nebo provedena v rozporu s jinými zákony. Tímto způsobem je zajištěna ochrana veřejných zájmů vyplývajících z jiných předpisů, například zajištění podmínek stanovených ochranných pásů. Dodatečné povolení stavby se

v těchto případech nevydává, neboť se jedná o stavby, které podle stavebního zákona žádné posouzení nevyžadují. Řízení o odstranění takovéto stavby stavební úřad podle odstavce 4 zastaví, pokud nebylo prokázáno porušení právních předpisů nebo stavebník nebo vlastník stavby porušení napravit.

Nově je upraveno odstranění stavby prováděné nebo provedené podle rozhodnutí nebo opatření vyžadovaného stavebním zákonem, které bylo zrušeno v přezkumném řízení nebo rozhodnutím soudu. V těchto případech je vedeno opakované stavební řízení, ve kterém stavební úřad postupuje podle § 109 až 115. Nebude-li opakované stavební řízení ukončeno vydáním stavebního povolení, stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, nařídí odstranění stavby.

U dočasných staveb podle § 104 odst. 1 písm. c) se vylučuje možnost prodloužení doby trvání. Jedná se o stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m (s výjimkou staveb pro bydlení) a halý do 1000 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, u kterých je zjednodušující proces povolení odůvodněn jejich dočasností.

SEZNAM ZKRATEK

Ústava	ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
Listina	usnesení předsednictva č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.
zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
zák. č. 50/1976 Sb.	zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
zák. o vyvlastnění	zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů
změn. zák.	zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění
spr. ř.	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
OTP	vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.
OTPP	vyhláška č. 26/1999 hlavního města Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů
OTPI	vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb
OVÚ	vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
kompet. zák.	zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných úředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů
autoriz. zák.	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

zák. o vl. bytů	zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví k bytům), ve znění pozdějších předpisů
přestupkový zák.	zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích (přestupkový zákon), ve znění pozdějších předpisů
obč. zák.	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
obch. zák.	zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
živn. zák.	zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
zák. o civ. let.	zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů
draž. zák.	zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů
zák. o integrov. prev.	zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
zák. o poz. kom.	zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
vodní zák.	zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
zák. o ochr. přír. a kraj.	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
zák. o posuz. vlivů	zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
katastrální zák.	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
energetický zák.	zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů
horní zákon	zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
zák. o obcích	zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
zák. o krajích	129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
zák. o hl. m. Praze	zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

zák. o stát. pam. péči	zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
Budw.	Budwinského sbírka nálezů správního soudního dvora
Boh.	Bohuslavova sbírka nálezů Nejvyššího správního soudu
SJS KP	Soudní judikatura ve věcech správních, 1993–1997, úplný přehled soudních rozhodnutí vydávaných v letech 1993–1997 jako příloha časopisu <i>Správní právo</i> , uspořádal JUDr. Michal Mazanec, Praha: Linde, 1999
SjS	Soudní judikatura ve věcech správních, 1998–2002, roč. 1–5
SbNSS	Sbírka rozhodnutí nejvyššího správního soudu, 2003–2006, roč. I–IV
SbNS	Sbírka rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu

ZÁKON

č. 183/2006 Sb.

ze dne 14. března 2006

o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

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

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

§ 1

Předmět úpravy

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

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

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

K § 1

Toto ustanovení vymezuje předmět působnosti (věcnou působnost) stavebního zákona (dále jen „zákon“), když uvádí všechny základní okruhy otázek, které upravuje zejména první část – Úvodní ustanovení (§ 1–3), druhá část – Výkon veřejné správy (§ 4–17), třetí

část – Územní plánování (§ 18–102), čtvrtá část – Stavební řád (§ 103–157) a pátá část – Společná ustanovení (§ 158–184). Šestou částí jsou Přechodná a závěrečná ustanovení (§ 185–197) a sedmou, poslední částí je ustanovení § 198, který upravuje netradičně pouze účinnost zákona, a to diferencovaně. Struktura zákona je tak zčásti odlišná od předchozího stavebního zákona – zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. č. 50/1976 Sb.“), a to jak, pokud jde o označení některých jeho nových částí (část první a druhá zákona), tak o obsah stávajících („tradičních“) částí, především části páté – Společná ustanovení [srov. část osmá zák. č. 50/1976 Sb. – § 134–140a].

Související ustanovení:

§ 2 a 3 – základní pojmy a kategorie stavebního zákona; § 13, 15, 16 a 17 – stavební úřady; § 18–75 – územní plánování; § 21 – územně plánovací informace; § 24 – kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost; § 77 – druhy územních rozhodnutí; § 78a – veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí; § 91 – posuzování vlivů na životní prostředí v územním řízení; § 84–92 – územní řízení; § 94a – společné územní a stavební řízení; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 – územní souhlas; § 96a – společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru; § 103 odst. 1 – stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení; § 104 odst. 1 – jednoduché stavby, terénní úpravy a udržovací práce vyžadující ohlášení; § 105–107 – ohlášení; § 108–115 – stavební řízení; § 116 – veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení; § 117 – oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 118 – změna stavby před jejím dokončením; § 119–127 – užívání staveb; § 128–131 – odstraňování staveb; § 143–151 – autorizovaný inspektor; § 158 a 159 – vybrané činnosti ve výstavbě a projektová činnost; § 160 – provádění staveb; § 162 – evidence územně plánovací činnosti; § 169 – obecné požadavky na výstavbu, povolování výjimek; § 170 – účely vyvlastnění; § 172 – vstupy na pozemky a do staveb

Související předpisy:

§ 5, 9, 10, 14, 20–22 a příloha č. 1 k zák. o posuz. vlivů; § 10–12, 15 a 20–22a autoriz. zák.; § 2, 5, 7, 9, 10, § 19 písm. b) živn. zák. a příloha č. 2 k živn. zák. (Živnosti vázané – Projektová činnost ve výstavbě, Provádění staveb, jejich změn a odstraňování); § 1, § 2 odst. 2 obč. zák.; § 15 odst. 2 spr. ř.; § 21–26 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednicích územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů; OTP; OTTP; OTPI, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 498/2006 Sb., o autorizovaných inspektorech; vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů; OVÚ

§ 2

Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí

- a) změnou v území změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístění staveb a jejich změn,**
- b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,**

- c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen „intravilán“),
- e) nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to
 1. pozemek veřejné zeleně a parku¹⁾ sloužící obecnému užívání;
 2. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,
- f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,
- g) plochou část území tvořená jedním či více pozemky nebo jejich částí, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam,
- h) plochou nadmístního, popřípadě republikového významu plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě území více krajů; v případě hlavního města Prahy se za plochu nadmístního významu považuje plocha celoměstského významu,
- i) koridorem plocha vymezená pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy,
- j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním pláně nebo v zásadách územního rozvoje,
- k) veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to
 1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;
 2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;
 3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva; 4. veřejné prostranství¹⁾, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,
- l) veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,
- m) veřejně prospěšným opatřením opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci,

n) územně plánovací dokumentací

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

(2) V tomto zákoně se dále rozumí

- a) pořizovatelem příslušný obecní úřad, krajský úřad, Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) nebo Ministerstvo obrany, který pořizuje územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentaci, vymezení zastavěného území nebo politiku územního rozvoje,
- b) stavebním podnikatelem osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů²⁾,
- c) stavebníkem osoba, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení, jakož i její právní nástupce, a dále osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti; stavebníkem se rozumí též investor a objednatel stavby,
- d) stavebním dozorem odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí vykonávaný osobou, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb,
- e) obecnými požadavky na výstavbu obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby stanovené prováděcími právními předpisy a dále obecné technické požadavky zabezpečující užívání staveb osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku, dítě do tří let, popřípadě osobami s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace stanovené prováděcím právním předpisem (dále jen „bezbariérové užívání stavby“).

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

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

(5) Změnou dokončené stavby je

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

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

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

1) § 34 zákona č. 128/2000 Sb.

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

K § 2

1. Toto ustanovení vymezuje základní pojmy a kategorie stavebního zákona.

2. V oblasti územního plánování jsou to např. pojmy: změna v území [§ 2 odst. 1 písm. a) zákona], stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) zákona], zastavěné území [§ 2 odst. 1 písm. d) zákona], nezastavitelný pozemek [§ 2 odst. 1 písm. e) zákona], nezastavěné území [§ 2 odst. 1 písm. f) zákona], zastavitelná plocha [§ 2 odst. 1 písm. j) zákona], veřejná infrastruktura [§ 2 odst. 1 písm. k) zákona], veřejně prospěšná stavba [§ 2 odst. 1 písm. l) zákona], územně plánovací dokumentace [§ 2 odst. 1 písm. n) zákona] atd.

3. V oblasti stavebního řádu jsou to např. pojmy: stavební podnikatel [§ 2 odst. 2 písm. b) zákona], stavebník [§ 2 odst. 2 písm. c) zákona], stavební dozor [§ 2 odst. 2 písm. d) zákona], obecné požadavky na výstavbu [§ 2 odst. 2 písm. e) zákona], stavba [§ 2 odst. 3 zákona], změna dokončené stavby – nástavba, přístavba a stavební úprava (§ 2 odst. 5 zákona), změna stavby před jejím dokončením (§ 2 odst. 6 zákona), nově, s účinností od 1. 1. 2013 pojem „zastavěná plocha“ (§ 2 odst. 7), terénní úprava (§ 3 odst. 1 zákona), zařízení (§ 3 odst. 2 zákona), staveniště (§ 3 odst. 3 zákona), údržba (§ 3 odst. 4 zákona) a nově, s účinností od 1. 1. 2013, pojem „stavební záměr“ (§ 3 odst. 5) atd.

4. Některé pojmy (kategorie) zákona jsou „tradiční“ a jsou vymezeny buď shodně s právní úpravou platnou do 31. 12. 2006, např. nástavba a přístavba [srov. § 139b odst. 3 písm. a) a b) zák. č. 50/1976 Sb.], nebo jde sice o pojmy tradiční, ale byly v nové právní úpravě doplněny či zpřesněny. To se týká např. pojmů stavba, stavební úprava [srov. § 139b odst. 1 a odst. 3 písm. c) zák. č. 50/1976 Sb.] a stavební pozemek (srov. § 139b odst. 15 zák. č. 50/1976 Sb.).

5. Dále se jedná o nové pojmy (kategorie), které předchozí (zákonná) právní úprava nevymezovala, i když s nimi pracovala, jako např. terénní úpravy, informační a reklamní zařízení, údržba, resp. udržovací práce atd. Jejich příkladný výčet byl uveden pouze v prováděcí vyhlášce k zákonu č. 50/1976 Sb. [§ 5 odst. 2 písm. a), resp. § 14 vyhlášky č. 132/1998 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona (dále jen „ÚSR“)]. Tyto pojmy právní úprava před 1. 1. 2007 pouze používala (srov. např. § 71 odst. 1 a 2 zák. č. 50/1976 Sb. – terénní úpravy a zařízení, a § 86 odst. 1 a 2 zák. č. 50/1976 Sb. – udržovací práce) a bylo stanoveno, za jakých podmínek podléhají stavebnímu zákonu, tedy vyžadují nějaké povolení stavebního úřadu. To se např. týká § 71 odst. 1 a 2 zák. č. 50/1976 Sb., pokud jde o terénní úpravy a zařízení, a § 55 odst. 3 a § 56 písm. i) zák. č. 50/1976 Sb., pokud jde o udržovací práce.

6. Novela zákona s účinností od 1. 1. 2013 provedla zpřesnění (doplnění) ve vymezení obsahu některých pojmů uvedených v § 2 zákona [viz např. odst. 1 písm. g), odst. 1 písm. h), odst. 2 písm. k) bod 2., odst. 3, odst. 6] a doplnila nově vloženými ustanoveními také dva zcela nové pojmy oproti dosavadní právní úpravě – zastavěná plocha (viz výše odst. 7 v § 2 zákona a komentář k tomuto ustanovení) a stavební záměr (viz výše odst. 5 v § 3 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

K odst. 1 písm. a)

7. Pojem „změna v území“ je s účinností od 1. 1. 2007 nový pojem z oblasti územního plánování. Jde o pojem s širokým obsahem, když se jím rozumí jakákoliv změna ve využití území [viz např. § 77 písm. b) a § 80 odst. 2 a 3 zákona], ale i umístění staveb [viz např. § 2 odst. 3 a 5 zákona a § 77 písm. a) a § 79 zákona] a jejich změny. K pojmu „změna stavby“ viz § 2 odst. 5 a 6 zákona a komentář k těmto ustanovením.

8. Prověřovat a posuzovat „potřebu změn v území“ je jedním ze základních úkolů územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. c) zákona]. Mezi další úkoly územního plánování patří např. stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území [§ 19 odst. 1 písm. e) zákona], a stanovovat pořadí provádění změn v území – etapizaci [19 odst. 1 písm. f) zákona].

K odst. 1 písm. b)

9. Pojem „stavební pozemek“ je vymezen v zásadě obdobně jako v právní úpravě platné do 31. 12. 2006 (srov. § 139b odst. 15 zák. č. 50/1976 Sb.), když jedinou významnější odlišností je, že za stavební pozemek již zákon nepovažuje pozemek zastavěný hlavní stavbou. Vymezení tohoto pojmu je tak „užší“ než v předchozí právní úpravě. Zákon nyní rozlišuje jednak „nezastavěný stavební pozemek“, označovaný v něm však jen jako „stavební pozemek“, jednak „zastavěný stavební pozemek“ [§ 2 odst. 1 písm. c)], i když ani z jeho definice zcela jednoznačně nevyplývá, že by jím byl i zastavěný pozemek, resp. pozemek zastavěný hlavní stavbou, jak bylo výslovně stanoveno předchozí právní úpravou (srov. § 139b odst. 15 zák. č. 50/1976 Sb.).

K odst. 1 písm. c)

10. Pojem „zastavěný stavební pozemek“ ve své definici odkazuje především na evidenci v katastru nemovitostí, když mluví o stavební parcele v něm evidované. Dále za zastavěný pozemek označuje další pozemkové parcely a k tomu uvádí, že tyto parcely jsou zpravidla pod společným oplocením a tvoří (vzájemně) souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

11. Podle § 2 odst. 1 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“), se v katastru nemovitostí evidují pozemky v podobě parcel, když podle § 2 odst. 3 katastrálního zákona se pozemky člení podle druhů na: 1. ornou půdu, 2. chmelnice, 3. vinice, 4. zahrady, 5. ovocné sady, 6. trvalé travní porosty (všechny tyto pozemky jsou naposledy citovaným ustanovením katastrálního zákona souhrnně označovány jako „zemědělské pozemky“), 7. lesní pozemky, 8. vodní plochy, 9. zastavěné plochy a nádvoří [pozn.: pojem „nádvoří“ definuje § 2 odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)] a 10. ostatní plochy. Podle § 27 písm. b) katastrálního zákona se pro účely tohoto zákona rozumí parcelou „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“. Podle § 27 písm. c) katastrálního zákona se stavební parcelou rozumí „*pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří*“ a podle § 27 písm. d) katastrálního zákona pozemkovou parcelou „*pozemek, který není stavební parcelou*“. Dále např. podle § 27 písm. g) katastrálního zákona se výměrou parcely rozumí „*vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá...*“, podle § 27 písm. h) katastrálního zákona se katastrálním územím rozumí „*technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí*“, podle § 27 písm. k) katastrálního zákona se budovou rozumí „*nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí*“ [pozn.: srov. definici pojmu „budova“ podle § 3 písm. a) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OTP“)], podle § 27 písm. l) katastrálního zákona se rozestavěnou budovou rozumí „*budova alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrně stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud ji dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné a evidenční nepřiděluje, pokud nebylo započato s jejím užíváním*“.

12. Lze proto konstatovat, že zastavěným stavebním pozemkem se rozumí „*pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří*“ a dále „*pozemky, které nejsou stavebními parcelami, a to zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“.

K odst. 1 písm. k)

13. Pojem „veřejná infrastruktura“ je poměrně složitě strukturovaným ustanovením, které především stanoví, že veřejnou infrastrukturou jsou: 1. pozemky, 2. stavby a 3. zařízení. Pojem „zařízení“ zde má, jak je patrné z dále uvedeného příkladného výčtu, odlišný význam od pojmu „zařízení“, jak jej definuje § 3 odst. 2 zákona. Toto ustanovení dále taxativně vymezuje čtyři základní typy veřejné infrastruktury, a to: bod 1. dopravní infrastrukturu, bod 2. technickou infrastrukturu, bod 3. občanské vybavení a bod 4. veřejné prostranství. U prvních tří z těchto čtyř kategorií jsou uvedeny příkladmo vždy některé konkrétní typy takovýchto staveb, jako např. stavby pozemních komunikací (bod 1.), vodní cesty, vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady (bod 2.), stavby a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, zdravotní a sociální služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva (bod 3.) atd. Samostatnou specifickou kategorií veřejné infrastruktury je „veřejné prostranství“ (bod 4. – viz další výklad). Společnou podmínkou pro to, aby šlo o veřejnou infrastrukturu, pak je u všech čtyř kategorií to, že musí být (rozumí se především tyto stavby, pozemky a zařízení) zřizovány nebo užívány ve veřejném zájmu [§ 2 odst. 1 písm. k) poslední věta zákona].

K odst. 1 písm. k) bod 2.

14. V této subkategorii veřejné infrastruktury byly s účinností od 1. 1. 2013 doplněny v dosavadním výčtu takových staveb „*stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami*“, analogicky k dosavadní definici veřejně prospěšného opatření nestavební

povahy [srov. písm. m) tohoto ustanovení], když jejich absence v tomto ustanovení neumožňovala dosud pozemek pro jejich realizaci v případě potřeby vyvlastnit, jestliže nebylo možné o jeho získání dosáhnout dohodu s dosavadním vlastníkem pozemku, na němž taková stavba musela být vzhledem ke své funkci umístěna a provedena (může jít např. o budování opěrných zdí proti možným sesuvům půdy apod.).

K odst. 1 písm. k) bod 4.

15. Pojem „veřejné prostranství“ je zahrnut pod souhrnný „obecnější“ pojem „veřejná infrastruktura“ (viz uvozovací věta k tomuto ustanovení), a pokud jde o jeho obsah, zákon odkazuje přímo na konkrétní ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. o obcích“). Podle § 34 zák. o obcích se veřejným prostranstvím rozumí *„všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“*.

16. Pro posouzení toho, zda je konkrétní prostor veřejným prostranstvím, či nikoliv, není tedy rozhodující, kdo je vlastníkem tohoto prostoru (subjekt vlastnictví), ale pouze ona uváděná všeobecná přístupnost bez omezení. Veřejným prostranstvím tak může být v konkrétním případě i pozemek v soukromém vlastnictví, pokud se jeho vlastník rozhodne „přístupnit jej každému bez omezení“. Naopak „znepřístupnění“ pozemku může být provedeno dvojím způsobem; buď právně tak, že na jeho hranici vlastník umístí tabulku např. „Soukromý pozemek – vstup zakázán“ apod. (a tak jej právně „znepřístupní“), nebo fakticky tak, že jej oplotí anebo jinak ohradí (a tím jej fakticky „znepřístupní“), a v obou případech tím dá najevo (projeví vůli), že nechce, aby byl pozemek „přístupný každému bez omezení“, a že tudíž nejde o veřejné prostranství ve smyslu zákonné definice. Pro účely zákona se však veřejné prostranství považuje za veřejnou infrastrukturu jen v případě, je-li zřizováno nebo užíváno ve veřejném zájmu (viz citované vymezení).

K odst. 1 písm. l)

17. Pojem „veřejně prospěšná stavba“ je zákonem definován na rozdíl od právní úpravy platné do 31. 12. 2006 (srov. § 108 odst. 2 věta druhá zák. č. 50/1976 Sb.) podstatně podrobněji, a to s použitím pojmu „veřejná infrastruktura“ (jako stavba pro veřejnou infrastrukturu) s tím, že musí být určena *„k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu a vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci“*. K pojmu „územně plánovací dokumentace“ viz § 2 odst. 1 písm. n) zákona a k pojmu „vydání územně plánovací dokumentace“ viz § 41, § 54 a § 69 zákona.

K odst. 2

18. Toto ustanovení vymezuje, kromě pojmu „pořizovatel“, některé základní pojmy stavebního řádu, které dosavadní právní úprava neobsahovala (nepoužívala), jako „stavební podnikatel“ [písm. b)], resp. je používala, ale nedefinovala, jako např. pojem „stavebník“ [písm. c)]. Tento pojem právní úprava platná do 31. 12. 2006 používala [viz např. § 59 odst. 1 písm. a), § 78 odst. 1 písm. a), § 100 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb. atd.], ale nijak jej nevymezovala, pouze uváděla, shodně s novou právní úpravou, platnou od 1. 1. 2007, že stavebníkem se rozumí též „investor“ a „objednatel“ stavby [srov. § 139 písm. d) zák. č. 50/1976 Sb.]. Dále jde o pojmy „stavební dozor“ [písm. d)] a „obecné požadavky na výstavbu“ [písm. e)].

K odst. 2 písm. b)

19. Ustanovení § 160 odst. 1 zákona uvádí, že „*provádět stavbu může jako zhotovitel jen stavební podnikatel, který při její realizaci zabezpečí...*“. Pojem „stavební podnikatel“ dosavadní právní úprava nevymezovala. Rozumí se jím „*osoba oprávněná k provádění stavebních a montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů*“. Z těchto zvláštních právních předpisů, kterými mohou být zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „živn. zák.“), a zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obch. zák.“), když zákon v poznámce pod čarou č. 2 k tomuto ustanovení odkazuje jen na živn. zák.

K odst. 2 písm. c)

20. Zákon definuje stavebníka jako „*osobu, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo ohlašuje provedení stavby, jakož i jejího právního nástupce, a dále osobu, která stavbu provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své podnikatelské činnosti...*“. K tomu komentované ustanovení zcela shodně s předchozí právní úpravou [srov. § 139 písm. d) zák. č. 50/1976 Sb.] dodává, že stavebníkem se rozumí též „investor“ a „objednatel“ stavby, když zákon dále používá výhradně pojem „stavebník“. Vymezení tohoto pojmu je tedy založeno na „formálním“, a nikoliv „materiálním“ znaku (pozn.: v minulosti byl tento pojem – viz dále – při absenci zákonné definice často v literatuře a praxi vykládán např. jako „*osoba, které má k připravované stavbě vzniknout vlastnické právo*“ apod.; tj. šlo o stavebníka v „materiálním“ slova smyslu). Toto pojetí nový zákon nepřevzal a založil jej naopak na formálním znaku (viz výše).

21. Pojem „investor“ se ve výstavbě používal a alespoň neformálně i nadále v praxi používá pro označení osoby, pro kterou se stavba provádí, resp. připravuje a provádí, popřípadě osoby, která stavbu připravuje a provádí.

22. Pojem „investor“ používaly a pro svůj účel definovaly především předpisy o dokumentaci staveb (např. vyhl. č. 105/1981 Sb., vyhl. č. 5/1987 Sb. a vyhl. č. 43/1990 Sb., která ji nahradila). Dříve (vyhl. č. 5/1987 Sb., o dokumentaci staveb) převládalo pojetí investora jako „*organizace, která stavbu připravuje a zajišťuje*“, zatímco vyhl. č. 43/1990 Sb., o projektové přípravě staveb, kladla důraz na to, že jde o „*organizaci, z jejichž prostředků se stavba financuje a která zpravidla zabezpečuje její přípravu a realizaci*“.

23. Stavebníkem je tedy ve smyslu zákonné definice nejen osoba, která pro sebe buď „teprve“ žádá o vydání stavebního povolení (tedy bylo na základě její žádosti již alespoň zahájeno stavební řízení), nebo, byť to zákon neuvádí, logicky také osoba, které již bylo stavební povolení vydáno (tj. stavební řízení bylo ukončeno vydáním stavebního povolení, resp. stavební povolení již nabylo právní moci) a získala tím v druhém případě již oprávnění stavbu realizovat. Jde tedy ve všech těchto případech o „původního“ stavebníka. Stavebníkem je kromě toho ale také osoba, která o stavební povolení sama nežádala a které nemohlo být stavební povolení z tohoto důvodu vydáno, ale která je právním nástupcem původního, popřípadě předchozího, resp. dosavadního (v případě opakovaného přechodu vlastnického práva) stavebníka. Jde tedy o osobu, která se stala stavebníkem obvykle až v průběhu provádění stavby, a to na základě přechodu vlastnického práva k rozestavěné stavbě, když k této změně v osobě stavebníka může dojít ještě i před zahájením stavby, jestliže dojde k přechodu vlastnického práva k dosud nezastavěnému pozemku ještě předtím, než byla stavba zahájena (resp. přinejmenším dostatečně „rozestavěna“ – viz další výklad), ale

již poté, kdy byla alespoň podána žádost o stavební povolení. Pokud jde o přechod vlastnického práva k rozestavěné stavbě, může k němu dojít až v okamžiku, kdy rozestavěná stavba může být předmětem občanskoprávních vztahů, což je podle konstantní judikatury (viz judikatura k tomuto ustanovení pod bodem 24) až tehdy, kdy „stavba jako věc ve smyslu práva vzniká, tj. v okamžiku, kdy je již jednoznačným a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží...“. O stavbu podle stavebního zákona jde však samozřejmě již od zahájení stavebních prací (viz blíže komentář k § 115 zákona). Pokud jde o užívání pojmu „stavba“, je proto třeba rozlišovat stavbu ve smyslu stavebněprávní a občanskoprávní (viz další výklad – komentář k § 2 odst. 3 zákona – pojem „stavba“).

24. Stavební povolení je typickým příkladem správního aktu (rozhodnutí) ad rem (in rem). Takové rozhodnutí se vždy váže nikoliv k určité (konkrétní) osobě, ale k určité věci (zde buď k pozemku, nebo ke stavbě) a s přechodem vlastnického práva k pozemku nebo stavbě přechází stavební povolení, které je svou povahou oprávněním (opravňuje adresáta k určité činnosti – zde k provedení stavby), automaticky na nového vlastníka (stavebníka). Dále tak opravňuje a současně zavazuje (viz podmínky pro provedení stavby – § 115 odst. 1 zákona) nového vlastníka namísto původního (předchozího) vlastníka. Nová právní úprava (srov. § 70 zák. č. 50/1976 Sb.) již sama nestanoví, že stavební povolení je závazné i pro právní nástupce účastníků řízení (tedy i stavebníka), když tato skutečnost vyplývá již z toho, že jde právě o tento typ správního aktu (rozhodnutí), když obecně je tato „vlastnost“ tohoto typu správního rozhodnutí v současné době stanovena v § 73 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění dalších předpisů (dále jen „spr. ř.“), podle kterého: „*Jestliže je pro práva a povinnosti účastníků určující právo k movité nebo nemovité věci, je pravomocné rozhodnutí závazné i pro právní nástupce účastníků.*“ Toto ustanovení tak v současné době stanoví závaznost stavebního povolení a pochopitelně všech dalších správních aktů, které splňují stanovené podmínky (viz výše).

25. Za stavebníka se kromě osoby, pro kterou se stavba provádí (investora, objednatele), považuje i osoba, která stavbu, terénní úpravu nebo zařízení provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele realizujícího stavbu v rámci své „podnikatelské činnosti“, tj. zhotovitele [viz § 2 odst. 2 písm. b) výše a § 160 odst. 1 a 2 zákona a komentář k těmto ustanovením]. Za stavebníka se tak považuje kromě „osoby, která pro sebe žádá vydání stavebního povolení nebo...“, i osoba, která stavbu, terénní úpravy... „jen“ provádí, pokud nejde o stavebního podnikatele. V praxi může jít především o osobu, která stavbu (stavební činnost) provádí bez potřebného povolení stavebního úřadu, tj. osobu, která provádí tzv. černou stavbu [viz § 129 odst. 1 písm. b) zákona]. Tento obsah má pojem „stavebník“ použitý např. v § 178 odst. 2 písm. a), c), d), e) a f) a analogicky v § 180 odst. 2 písm. a), c), d), e) a f), kdy jde vždy o osobu, která provádí stavbu (její změnu) bez potřebného povolení stavebního úřadu, tj. o toto povolení nežádala, a není tudíž „stavebníkem“ podle 1. části komentovaného ustanovení. I tato osoba je považována za stavebníka ve smyslu zákonné definice, a to její 3. částí, když podle 2. části zákonné definice je stavebníkem právní nástupce „původního“ stavebníka, tj. „legální“ stavebník.

K odst. 2 písm. d)

26. Obsah pojmu „stavební dozor“ byl fakticky i právní úpravou platnou do 31. 12. 2006 vymezen shodně (srov. § 44 odst. 3 zák. č. 50/1976 Sb.). Osoba vykonávající popsanou činnost, kterou dosavadní i nová právní úprava (v některých ustanoveních – viz dále) shodně

označuje (charakterizuje) jako „odborný dozor“, nebyla pouze takto výslovně označena. Nebylo jen uvedeno, že tato osoba je stavebním dozorem tak, jak je uvedeno v tomto ustanovení zákona. Bylo pouze stanoveno, jakou kvalifikaci (byla proto označována jako „kvalifikovaná osoba“ – viz shora citované ustanovení zák. č. 50/1976 Sb.) tato osoba musí mít, aby mohla vykonávat uvedenou činnost. Výraz „stavební dozor“ tak podle okolností označuje jak činnost (viz např. právě komentované ustanovení), tak osobu, která ji vykonává (viz např. § 153 odst. 3 a 4 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

27. Nová právní úprava požaduje pro osobu, která má vykonávat odborný dozor nad prováděním stavby svépomocí, vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru nebo střední vzdělání stavebního směru s maturitou a alespoň 3 roky praxe při provádění staveb. Vzhledem k nepřiliš šťastné (srozumitelné) gramatické formulaci tohoto ustanovení vzniká již na první pohled otázka, zda uváděnou tříletou praxi musí mít i osoba s vysokoškolským vzděláním. Především logickým a také účelovým výkladem komentovaného ustanovení lze dospět k závěru, že požadavek 3 let praxe při provádění staveb se vztahuje pouze na osobu, která bude mít střední vzdělání. V opačném případě by, alespoň pokud jde o provádění stavebního dozoru, bylo střední vzdělání postaveno na roveň vysokoškolskému, což jistě nemohlo být záměrem zákonodárce.

28. Jestliže by se v obou případech, tj. jak u osoby se středním, tak vysokoškolským vzděláním, požadovala (měla požadovat) jako součást její kvalifikace pro výkon stavebního dozoru praxe v oboru provádění staveb, musela by být vzhledem k uváděnému možnému rozdílnému stupni vzdělání logicky různá i její délka [srov. např. § 8 zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „autoriz. zák.“) a tam stanovenou rozdílnou délku praxe v závislosti na dosaženém vzdělání].

K odst. 2 písm. e)

29. Toto ustanovení pouze taxativně vymezuje obsah pojmu „obecné požadavky na výstavbu“, který je tak souhrnným pojmem a zahrnuje obecné požadavky na využívání území [viz vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OVÚ“), která provádí především ustanovení § 43 zákona – územní plán a další]. Jsou to požadavky z oblasti územního plánování a dále požadavky z oblasti stavebního řádu, jako jsou technické požadavky na stavby. Dále pod pojem „obecné požadavky na výstavbu“ patří technické požadavky na stavby stanovené v současné době celkem třemi dosavadními (rozumí se přijatými a účinnými ještě před 1. 1. 2013) prováděcími vyhláškami [vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby (dále jen „OTP“), která s účinností od 26. 8. 2009 nahradila dosavadní (dřívější) vyhlášku OTP – vyhl. č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, která stejně jako dvě další technické vyhlášky (viz dále) zůstala – dočasně – v platnosti i po 31. 12. 2006 a která platí na celém území České republiky, s výjimkou hl. m. Prahy, a vyhl. č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OTPP“), která naopak platí od 1. 1. 2000, a to pouze na území hl. m. Prahy, kde nahradila dřívější vyhlášku č. 5/1979 Sb. NVP, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, platnou od 1. 10. 1979 do 31. 12. 1999].

30. Komentované ustanovení kromě toho vymezuje působnost vyhl. č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb (dále jen

„OTPI“, která s účinností od 18. 11. 2009 nahradila dosavadní vyhlášku OTPI), když „obecné technické požadavky“ obsažené v této třetí vyhlášce rovněž patří mezi obecné požadavky na výstavbu. Toto ustanovení uvádí okruh osob, na které se vyhláška vztahuje, tj. vymezuje její působnost, neboli stanoví, pro jaké osoby musí být zajištěno „bezbariérové užívání staveb“ (jde o požadavky zabezpečující užívání staveb – viz § 2 této vyhlášky – osobami pokročilého věku, těhotnými ženami, osobami doprovázejícími dítě v kočárku či dítě do tří let, popřípadě osobami s mentálním postižením nebo osobami s omezenou schopností pohybu nebo orientace). Celá tato oblast právní úpravy (předmět právní úpravy) je označena legislativní zkratkou „bezbariérové užívání staveb“ (viz poslední věta komentovaného ustanovení).

K odst. 3

31. Základní pojem stavebního zákona – „stavba“ – je v zákoně charakterizován (pozn.: vzhledem k použité formulaci nelze mluvit o definici ve vlastním slova smyslu, tak jako např. v případě nástavby, přístavby a stavební úpravy – viz komentář k těmto ustanovením) obdobně jako v předchozí právní úpravě platné do 31. 12. 2006 (srov. § 139b odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb.) [na rozdíl od vyhl. č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, kde byla v § 1 odst. 1 použita nepřilíš „vypovídající“ formulace: „*Za stavbu se považují veškeré stavby bez zřetele na jejich a) stavebně technické provedení, b) účel, c) dobu trvání*“] i nadále jako „každé stavební dílo“ (viz formulace „*stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez zřetele na ...*“). Předchozí charakteristika (rozumí se ve znění platném do 31. 12. 2006) tohoto pojmu (viz cit. ustanovení zák. č. 50/1976 Sb.) byla pouze zpřesněna a doplněna především v tom smyslu, že musí jít o dílo „*vzniklé stavební nebo montážní technologií*“, a to i nadále bez zřetele na stavebně technické provedení, účel (účel využití) a dobu trvání; nově je od 1. 1. 2007 pro zpřesnění stanoveno, že i bez zřetele na „*použité stavební výrobky, materiály a konstrukce*“.

32. Shodně s předchozí právní úpravou [srov. § 139b odst. 2 písm. b) zák. č. 50/1976 Sb.] je vymezen i pojem „dočasná stavba“ (věta druhá odst. 2 komentovaného ustanovení).

33. Zcela nově však je od 1. 1. 2007 stanoveno, že „*stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu*“ (původně věta třetí, nyní věta čtvrtá odst. 3) (bližší viz komentář k § 3 odst. 2 zákona).

34. Významné je doplnění nové třetí věty v § 2 odst. 3 zákona, podle které: „*Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.*“ Tím byla tato kategorie s účinností od 1. 1. 2013 „zrušena“ jako dosud samostatná kategorie stavebního zákona, kterou byly právě tyto *výrobky plnící funkci stavby*, a byl o ně „rozšířen“ obsah pojmu „stavba“, když jde o výrobky, které svojí povahou (resp. přesněji způsobem svého vzniku) nejsou stavbami, ale slouží ke stejným účelům, k jakým slouží „klasické“ stavby, tj. ta díla, která jsou stavebními díly (viz další výklad), a proto se za stavby (byť jimi tyto výrobky ani nadále nejsou) nově považují, zatímco do 31. 12. 2012 tomu tak nebylo a šlo o samostatnou kategorii, tj. o „díla“, která pochopitelně také nebyla stavbou a ani se za ni, na rozdíl od nové právní úpravy, nepovažovala, čemuž odpovídal i zcela specifický způsob jejich povolování (viz dosavadní ustanovení § 108 zákona ve znění platném do 31. 12. 2012).

35. K pojmu „výrobek plnící funkci stavby“ viz také blíže judikatura k tomuto ustanovení – bod č. 20, kde je citován (do textu judikátu je autorem komentáře jako poznámka doplněn) výňatek z důvodové zprávy k vládnímu návrhu „velké novely“ z roku 2011 k tomuto

ustanovení zákona, kde je tato změna (zařazení kategorie výrobků plnicích funkce stavby s účinností od 1. 1. 2013 mezi „klasické“ stavby) také zdůvodněna. V případě výrobků plnicích funkcí stavby není z hlediska stavebního zákona rozhodné, zda byly vyrobeny „již“ u výrobce a na místo, kde budou užívány, dopraveny jako celek a tam pouze „osazeny“, nebo zda jsou montovány až přímo na staveništi, pouze z dílů vyrobených (dodaných) výrobcem. Je nesporné, že v obou případech na ně musí být uplatňovány shodné požadavky z hlediska jejich umístění na pozemku a „parametrů“ nutných pro řádné užívání k určenému účelu (viz vyhláška OTP, resp. OTPP).

36. Vzhledem k použité formulaci „*stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií*“ je zřejmé, že zákon v komentovaném ustanovení používá pojem „stavba“ ve smyslu výsledku stavební činnosti (předchozího procesu stavění), nikoliv jako označení pro samotný „proces stavění“ ve smyslu „provádění stavby“, když v případech, kdy jde o stavbu ve smyslu procesu stavění, je používána formulace „provádění stavebních a montážních prací“, resp. „provádění stavby“ – viz např. § 2 odst. 2 písm. b) a d), § 3 odst. 3 a další ustanovení zákona a komentář k těmto ustanovením. Klíčovým pro vymezení pojmu „stavba“ tak zůstává i nadále pojem „stavební dílo“, jehož prostřednictvím je stavba charakterizována. Předchozí právní úprava ani platný zákon tento pojem nijak komplexně (vyčerpávajícím způsobem) nevymezují (necharakterizují), když v komentovaném ustanovení se uvádí především to, že stavební dílo musí vzniknout „stavební nebo montážní technologií“, tj. stavební dílo musí být výsledkem „stavební nebo montážní činnosti“, když „montážní činnosti“ se rozumí samozřejmě „stavební montáž“ (na rozdíl od jiných možných typů montáže) (pozn.: je však otázkou, zda je v současné době možné v každém konkrétním případě od sebe dostatečně jednoznačně odlišit „stavební“ a „jinou“ montáž; bylo by snad možné také dovést, že o „stavební montáž“ jde tehdy, když jejím výsledkem má být právě „stavební“, a nikoliv „jiné“ dílo, např. výrobek vznikající strojírenskou technologií – viz výše). Z tohoto hlediska je „montážní technologie“ (montážní činnost) používána při stavění spíše „formou“ (typem) stavební technologie (stavební činnosti jako takové), která je tak obecnějším pojmem. Tato charakteristika (požadavek, že stavba musí vznikat s použitím stavební technologie) je však pro vymezení pojmu „stavební dílo“ zcela klíčovou, byť ne postačující, když komentované ustanovení dále uvádí, že jde o stavební dílo bez zřetele na použité stavební výrobky a materiály, účel a dobu trvání. Je proto třeba obsah pojmu „stavební dílo“, resp. jeho základní (nezbytné, minimální) znaky proto, aby bylo možné jej (a tím také současně pojem „stavba“) pokud možno vyčerpávajícím způsobem vymežit, logicky odvodit v jejich úplnosti. Jde o stanovení základních (zcela nezbytných) znaků, bez kterých by žádné stavební dílo (ani to nejjednodušší) nemohlo vzniknout.

37. Stavební dílo ke svému vzniku vyžaduje vždy naplnění alespoň těchto základních znaků:

- a) Účast lidského činitele (přítomnost člověka) při „procesu stavění“ – vzniku stavebního díla jako záměrné lidské činnosti sledující určitý cíl [stavebním dílem, tedy stavbou, tak nemůže být např. jen náhodné, ale ani záměrné pouhé „nahromadění“ (složení) stavebního materiálu na určitém místě apod.] (k tomu viz judikatura – bod č. 18).
- b) Použití stavebního materiálu (stavebních výrobků), když stavebním materiálem může být, v závislosti zejména na typu, účelu a místu stavby, prakticky cokoliv.
- c) Použití stavební nebo montážní technologie k jeho vzniku [touto technologií lze v tomto případě bez rozlišení, zda jde v konkrétním případě o stavební nebo montážní technologii

nebo o od sebe neoddělitelnou kombinaci obou (viz poznámka výše), jen velmi obecně a jistě zjednodušeně vyjádřeno rozumět „soubor určitých znalostí a dovedností (postupů) nutných ke vzniku stavebního díla“]. Nebylo by tedy možné hovořit o stavebním díle, kdyby k jeho vzniku žádné takové ani základní schopnosti (znalosti, odborné postupy) třeba nebyly (k „technologii stavění“ viz blíže např. judikatura k tomuto ustanovení – zejména body č. 2, 4, 9 a 18).

- d) Účel, ke kterému má stavební dílo po svém dokončení sloužit (lze si jistě jen obtížně představit, že by někdo začal připravovat realizaci jakékoliv stavby, aniž by ještě předtím alespoň neuvažoval, k jakému účelu bude toto dílo po svém dokončení sloužit) [pozn.: lze konstatovat, jak uvedeno již výše, že právě účelem užívání (tj. účelem, pro který je určeno) se bude stavební dílo lišit od jiných „děl“, která jinak budou vykazovat shodně všechny ostatní znaky stavebního díla].
- e) Stavební pozemek (resp. nejobecněji vyjádřeno jakékoliv místo, na němž bude stavba prováděna, umístěna), když stavba může být v zásadě umístěna buď „přímo“ na pozemku, nebo s ním musí být alespoň „zprostředkovaně“ (nepřímo) spojena (např. posed umístěný v koruně stromu apod.).

38. Těchto shora uvedených pět znaků lze považovat za základní (nezbytné) znaky stavebního díla, tj. stavby, bez jejichž „naplnění“ v každém konkrétním případě nemůže stavba vzniknout.

39. Bylo by možné je označit také za „formální“ znaky stavebního díla, i když pouze v kontrastu k dalšímu, šestému „materiálnímu“ znaku (viz dále), s vědomím, že oba tyto „pracovní“ výrazy by mohly být jinak „samy o sobě“ poněkud zavádějící.

40. Z výše uvedeného také vyplývá, že při realizaci stavebního díla, pokud má být stavbou ve smyslu stavebního zákona, mohou být vždy, a to ať již v konkrétních případech v menší či větší míře, dotčeny veřejné zájmy. Tento znak by bylo možné považovat za šestý (materiální) znak stavebního díla, má-li toto podléhat stavebnímu zákonu. K této problematice blíže viz literatura k tomuto ustanovení uvedená pod body 1 a 3 a také judikatura uvedená pod bodem 2.

41. Pokud jde o „klasifikaci“ staveb podle doby jejich trvání, stavební zákon definuje shodně s předchozí právní úpravou [srov. § 139b odst. 2 písm. b) zák. č. 50/1976 Sb.] pouze stavby dočasné. Logicky pak platí, že všechny stavby, které nejsou stavbami dočasnými (rozumí se, že nesplňují požadavek definice dočasné stavby uvedený v zákoně), jsou stavbami trvalými, a to bez ohledu na to, jak by byly případně v příslušném povolení slovně označeny (např. „provizorium“, „provizorium kdykoliv odvolatelné“ apod., jak byly často různé „provizorní“, v dnešním slova smyslu „dočasné“, stavby v minulosti běžně označovány; šlo např. o plechové garáže, sklady apod. umístěvané obvykle na pozemcích, kde se do budoucna předpokládalo jejich využití pro jiné účely, a jejich využívání pro umístění těchto staveb odpovídalo i stavebně technické provedení takových staveb; tyto stavby obvykle neměly žádné základy, a byly proto velmi snadno odstranitelné, resp. přemístitelné).

42. Stavby dočasné, tj. ty, u kterých zákon předem omezil dobu jejich trvání, lze rozdělit na dvě základní kategorie; stavby, u kterých je doba trvání omezena jejich účelem, a ty, u kterých stavební úřad, jak zákon požaduje, předem (rozumí se před jejich realizací) stanovil konkrétně přesně určenou lhůtu dobu jejich trvání. Příkladem dočasné stavby prvního typu je např. stavba zařízení staveniště, u kterého je doba jeho trvání vždy omezena dobou realizace hlavní stavby (stavby, pro niž bylo zařízení staveniště stavebním úřadem povoleno),

dále např. lešení nebo různé výstavní pavilony apod. Doba trvání zařízení staveniště a lešení určeného k provádění konkrétní stavby jako dočasných staveb vždy končí dokončením hlavní stavby. Tím okamžikem je v případě, že stavba nevyžaduje podle právní úpravy platné od 1. 1. 2007 kolaudační souhlas (§ 119 a 120 zákona a komentář k tomuto ustanovení), okamžik, který stavební úřad jako okamžik dokončení stavby stanoví, a v případě, že stavba kolaudačnímu souhlasu podléhá (§ 122 zákona a komentář k tomuto ustanovení), pak okamžik, kdy byl kolaudační souhlas vydán, resp. nabyl účinnosti. K pojmu „vydání“ rozhodnutí a analogicky i opatření (v případě kolaudačního souhlasu nejde o správní rozhodnutí ve smyslu části druhé a třetí spr. ř.), viz § 122 odst. 3 zákona a § 71 odst. 2 písm. a) spr. ř. V případě např. výstavního pavilonu je okamžikem ukončení doby trvání této stavby okamžik ukončení oné výstavní akce, pro niž byl pavilon určen a stavebním úřadem povolen. U těchto staveb není logicky doba jejich trvání v příslušném povolení uváděna, neboť jednoznačně vyplývá ze shora uvedeného (vždy z jejich účelu), a proto na ně doslova „nedopadá“ definice dočasných staveb uvedená v komentovaném ustanovení, totiž že stavební úřad u nich „předem omezil dobu jejich trvání“. Tak tomu v těchto případech není (stavební úřad u nich neomezuje předem dobu jejich trvání „přímo“ – výslovně – tak jako v případě druhé základní kategorie dočasných staveb – viz níže), ale ta je dána vždy „nepřímo“ právě účelem, pro který je stavba povolována a který je vždy v rozhodnutí stavebního úřadu u každé stavby „přímo“ (výslovně) stanoven; v těchto případech pak účel stavby vyplývá již z jejich samotného označení – např. formulace: „povoluje se stavba zařízení staveniště pro stavbu „A“ na pozemku parc. č. ...“ atd., ale nemůže být pochyb, že jde fakticky vždy o dočasné stavby ve smyslu zákonné definice (tj. stavební úřad u nich předem omezil, byť nevýslovně, dobu jejich trvání), a stejně tak je nesporné, kdy skončí doba jejich trvání, která je omezena (ukončena) vždy některou ze shora uvedených skutečností, tj. buď právně, nebo fakticky (viz výše). Skutečnost, že i tyto stavby patří do kategorie staveb dočasných, nebyla v dosavadní praxi nikdy zpochybňována.

43. Pokud jde o dočasné stavby, u kterých je doba trvání dána konkrétní lhůtou, může být tato lhůta v praxi stanovena pevným datem, např. „Stavba se povoluje jako stavba dočasná do 31. 12. 2015“, nebo dobou určenou, obecně vyjádřeno, v libovolných časových jednotkách, např. v letech nebo měsících, tj. např.: „Stavba se povoluje jako stavba dočasná na dobu 5 let – 60 měsíců – od právní moci tohoto rozhodnutí.“ V obou uvedených případech jsou nezpochybnitelné dvě zásadní věci: že jde o stavbu dočasnou a kdy končí doba jejího trvání. Z praktického hlediska je třeba za vhodnější považovat první způsob, a to pro jeho nepochybnou „přehlednost“, kdy datum, kdy doba trvání dočasných staveb skončí, není třeba zjišťovat, ale je vždy přímo uvedeno ve výroku příslušného rozhodnutí. Charakter dočasných staveb však stavbě nepropůjčuje, jak je výše uvedeno, jen její pouhé slovní označení (pouhé slovní vyjádření záměru omezit dobu trvání takové stavby) bez jednoznačného určení této doby jedním ze dvou výše uvedených způsobů.

44. Důležitým rozdílem oproti předchozí právní úpravě je, že podle § 92 odst. 1 zákona u stavby dočasné je od 1. 1. 2007 obligatorní náležitostí rozhodnutí o umístění dočasných staveb, lhůta pro její odstranění, tj. stanovení „doby jejího trvání“ (viz komentář k tomuto ustanovení). Před účinností zákona mohla být doba trvání dočasných staveb stanovena až v povolení stavby (ohlášení, stavební povolení).

45. Věta nyní čtvrtá (doposud třetí) odst. 3 komentovaného ustanovení uvádí: „*Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“ Toto ustanovení, které předchází

zákonná právní úprava neobsahovala a vůbec pojem „stavba pro reklamu“ nepoužívala, spolu s § 3 odst. 2 věta první zákona výslovně rozlišuje stavbu pro reklamu (a nepochybně, přestože to zákon výslovně neuvádí, i stavbu pro informaci) a informační a reklamní zařízení jako dvě zásadně odlišné kategorie stavebního zákona.

46. To jednoznačně vyplývá z toho, že součástí charakteristiky pojmu „informační a reklamní zařízení“ je i jeho negativní vymezení (§ 3 odst. 2 věta první zákona: „*Zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí..., pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3 zákona.*“ – k pojmu „informační a reklamní zařízení“ viz komentář k § 3 odst. 2 zákona). Z výše uvedených charakteristiky pojmu „stavba“ pro účely stavebního zákona (§ 2 odst. 3 zákona) pak vyplývá, že stavba pro reklamu musí splňovat všechna kritéria stanovená pro stavbu jako takovou, tj. musí být stavebním dílem (viz výše) s výjimkou případu uvedeného v § 3 odst. 2 věta třetí zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

K odst. 4

47. Shodně s předchozí právní úpravou [srov. § 139 písm. a) zák. č. 50/1976 Sb.] i stávající zákon stanoví, že pokud se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i „její část“ (rozumí se jakákoliv část existující stavby) a nově i „změna dokončené stavby“ (viz § 2 odst. 5 zákona a komentář k tomuto ustanovení). Toto na první pohled poměrně „nenápadné“ ustanovení má pro aplikaci zákona v praxi zásadní význam, neboť z něj vyplývá, že stavební zákon za stavební činnost, kterou reguluje, považuje nejen provádění (provedení) nové stavby, nástavby, přístavby, (nových) stavebních úprav, udržovacích prací, terénních úprav atd., ale i jen zahájení jakékoliv takové činnosti, tj. „stavbou“ (stavební činností) v tomto smyslu se rozumí např. zahájení hloubení základů pro stavbu, zahájení provádění nástavby stávající stavby či stavebních úprav na stavbě, zahájení hloubení výkopu nebo naopak zahájení navázání zeminy jako terénní úpravy atd., jde tedy ve všech těchto případech o stavbu ve smyslu stavebněprávním, na rozdíl od stavby ve smyslu občanskoprávním – viz judikatura k tomuto ustanovení, bod 24., kde je „stavba“ chápána (logicky) zcela odlišně. Tyto dva významy pojmu „stavba“ je proto třeba vždy podle okolností konkrétního případu zásadně rozlišovat. K tomuto ustanovení viz blíže také literatura pod bodem 3.

K odst. 5

48. Toto ustanovení obsahuje pojem „změna dokončené stavby“ a vymezení jejích tří typů (kategorií), kterými jsou: 1. nástavba, 2. přístavba a 3. stavební úprava, zůstává i po 31. 12. 2006 beze změny. Pouze v případě stavební úpravy bylo jako její specifický typ s účinností již od 1. 1. 2007 nově doplněno „zateplení pláště stavby“, které je vždy stavební úpravou [§ 2 odst. 5 písm. c), věta za středníkem]. Změnou dokončené stavby se, jinak vyjádřeno, rozumí změna proti existujícímu právnímu stavu stavby [proti kolaudačnímu rozhodnutí podle právní úpravy platné do 31. 12. 2006 – viz § 82 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb., proti rozhodnutí o změně účelu užívání stavby podle právní úpravy platné do 31. 12. 2006 – viz § 85 zák. č. 50/1976 Sb. nebo § 126 zákona, proti oznámení (rozumí se proti obsahu oznámení) záměru započít s užíváním dokončené stavby – viz § 120 odst. 1 zákona, proti kolaudačnímu souhlasu – viz § 122 zákona] atd. V praxi však není rozlišování mezi jednotlivými subkategoriemi (v dále popisovaném případě konkrétně mezi nástavbou a stavební úpravou) v rámci základního pojmu „změna dokončené stavby“ stále zcela jednoznačné, např. v případě půdní vestavby, kdy je v případě použití střešního okna „vysazeného“ nad stávající úroveň povrchu šikmé

střechy sporné, zda se v tomto případě „zachovává vnější výškové ohraničení stavby, či nikoliv“. Interpretační problémy zde působí použití dvou různých pojmů (formulací) v ustanoveních pod písm. a) – nástavba a písm. c) – stavební úpravy, kdy v prvním případě se používá formulace „... kterou se stavba zvyšuje“, zatímco v druhém případě „... při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby“. Není shoda v tom, zda pojmy „výška“ a „výškové ohraničení“ jsou zcela obsahově ekvivalentní, a tudíž zda se v případě výše popsané změny dokončené stavby, o kterou zcela nesporně jde, zachovává stávající výškové ohraničení stavby, či nikoliv. Tato změna tak může být v praxi stavebními úřady stále posuzována jednou jako „pouhá“ stavební úprava, jindy jako nástavba. Správné rozlišení mezi uvedenými subkategoriami by měla zásadně usnadnit nová zákonná definice obsažená v odst. 7 komentovaného ustanovení (viz komentář k tomuto ustanovení dále).

K odst. 5 písm. a)

49. Nástavbou se i nadále [srov. § 139b odst. 3 písm. a) zák. č. 50/1976 Sb.] rozumí jakékoliv zvýšení stávající stavby, když přitom není stanoven žádný minimální „rozměr“ tohoto zvýšení, tj. nemusí jít o celé jedno podlaží apod., jak je někdy nesprávně uváděno.

K odst. 5 písm. b)

50. V případě přístavby, která je i v novém zákoně definována zcela shodně s předchozí právní úpravou [srov. § 139b odst. 3 písm. b) zák. č. 50/1976 Sb.], není ani v nové právní úpravě jakkoliv charakterizován pojem „provozní propojení“ jako nezbytný zákonný znak přístavby. V praxi tak může jít především o „komunikační“ otvor mezi původní stavbou a nově vzniklou částí (přístavbou), kterým jsou typicky dveře nebo podávací okénko z kuchyně do jídelny apod. Provozním propojením mohou být i inženýrské sítě (např. vodo- vodní nebo kanalizační rozvody) provedené tak, aby přístavba mohla sloužit svému účelu, je-li to např. z provozních důvodů nezbytné (např. v případě přístavby garáže, dílny apod.).

51. V případě inženýrských sítí však dosud není všeobecná shoda na tom, zda je lze za „provozní propojení“ považovat, či nikoliv, a v praxi se proto bude možné i nadále setkávat s oběma názory tak, jako tomu bylo za platnosti předchozí právní úpravy (před 1. 1. 2007). Pojem „provozní propojení“ tak pravděpodobně bude i nadále v praxi užíván jako nedefinovaná „technická kategorie“ a vykládán jak v „užším“, tak „širším“ slova smyslu.

K odst. 5 písm. c)

52. Stavební úprava je i nadále vymezena zcela shodně s předchozí právní úpravou [srov. § 139b odst. 3 písm. c) zák. č. 50/1976 Sb.]. Jediným požadavkem, který musí být splněn, aby šlo o stavební úpravu, jde-li o změnu dokončené stavby, tak je, že po provedené změně stavby musí být zachováno dosavadní „vnější půdorysné i výškové ohraničení“ stavby, jinými slovy, provedenou změnou se nesmí změnit dosavadní rozměry stavby (viz však výše komentář k odstavci 5 obecně).

53. Ještě jinak vyjádřeno, nesmí jít ani o nástavbu, ani o přístavbu, ale ani o odstranění (ubourání) části stavby.

54. Stavební úpravou tak v pozitivním vyjádření i nadále budou typicky různé vestavby (např. vestavba bytu do dosud prázdného půdního prostoru), přestavby, změny vzhledu stavby (např. zřízení nového okna nebo zazdění stávajícího v obvodové stěně stavby), vnitřní dispoziční změny stavby (zřízení nebo naopak vybourání příčky v jednotlivých místnostech, prostorech stavby, ale i jiných částí stavby) apod.

55. Podle právní úpravy platné od 1. 1. 2007 je stavební úpravou, a to vždy bez toho, že by musely být splněny jakékoliv podmínky jako v případě „klasické“ stavební úpravy, i zateplení pláště stavby. V tomto případě jde spíše než o výslovnou změnu oproti stávající právní úpravě (platné do 31. 12. 2006) o její zpřesnění, neboť v dosavadní praxi i před tímto datem zásadně existovala shoda v tom, že zateplení pláště stavby je stavební úpravou, byť to nebylo explicitně vyjádřeno a z hlediska zákonné charakteristiky (konkrétně požadavku na zachování vnějšího půdorysného ohraničení stavby) stavební úpravy šlo v případě zateplení pláště stavby o poněkud „volnější“ (extenzivní) výklad. Jen zcela ojediněle se v praxi vyskytovaly názory, že jde o údržbu. Doplnění komentovaného textu do platné právní úpravy tak jen jakékoliv případné další diskuse o charakteru těchto prací již nadále vylučuje, a je proto jistě vítaným zpřesněním platné právní úpravy.

56. Vzhledem k dikci komentovaného ustanovení je zřejmé, že v případě zateplení pláště stavby jde o stavební úpravu sui generis, která na rozdíl od všech tradičních stavebních úprav (viz výše) nemusí splňovat pro ně nezbytnou společnou podmínku, tj. že se i po jejím provedení musí zachovat vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Je tedy v současné době třeba „uvnitř“ celé kategorie stavebních úprav rozlišit dvě „subkategorie“: jednak dosavadní „tradiční“ stavební úpravy (viz příklady uvedené výše) a jednak specifický typ stavební úpravy – zateplení pláště stavby. Jde tedy o samostatný typ stavební úpravy v rámci „souborné“ kategorie „stavební úprava“.

57. Zateplení pláště stavby je stavební úpravou vždy, a to bez ohledu na konkrétní (stavebně technický, resp. jakýkoliv jiný) způsob provedení. Posouzení toho, zda v konkrétním případě půjde skutečně o „zateplení“ pláště stavby, či nikoliv, tj. o stavební úpravu, a nikoliv „jen“ o údržbu (udržovací práce) ve smyslu § 3 odst. 4 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení), bude záviset na funkci provedených (zamýšlených) úprav (změn) stavby a na stanovisku stavebního úřadu, i když zákon na rozdíl od rozlišení (určení), zda se v konkrétním případě jedná o stavbu pro reklamu nebo reklamní zařízení (viz § 3 odst. 2 věta druhá zákona), příslušnost stavebního úřadu k tomuto posouzení výslovně nestanoví. Podmínkou pro to, aby šlo v těchto případech o stavební úpravu, je, že tato změna dokončené stavby musí vždy plnit funkci „zateplení pláště stavby“, což je nepochybně otázka její povahy stavebně technická a nemusí to být v konkrétních případech vždy zcela samozřejmé (jednoznačné).

K odst. 6

58. Shodně s předchozí právní úpravou (srov. § 139b odst. 4 zák. č. 50/1976 Sb.) je vymezena změna stavby před jejím dokončením, a to jako změna v provádění stavby oproti povolení stavby (rozumí se např. proti některým podmínkám stavebního povolení) nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, např. změna ve způsobu provádění stavby, jak jej stanoví dokumentace ověřená stavebním úřadem ve stavebním řízení či např. odlišné dispoziční řešení stavby apod. V praxi se dosud objevovala otázka, kdy (nejdříve) může být povolena změna stavby ještě před jejím dokončením. Odpověď na ni je však s účinností od 1. 1. 2013 obsažena v § 118 odst. 1 poslední věta zákona, a tím nadále odpadají jakékoliv možné diskuse o tom, kdy „nejdříve“ lze tuto změnu povolit (viz komentář k cit. ustanovení zákona).

59. K této otázce viz také literatura k tomuto ustanovení – bod 2.

K odst. 7

60. Toto nové ustanovení, které nabylo účinnosti 1. 1. 2013, je nepochybně důležitým a vítaným vodítkem pro praxi, když je závazně stanoveno, co se rozumí „zastavěnou plochou pozemku i stavby“. Tato nová definice jistě pomůže odstranit některé dosud sporné případy v praxi (viz např. dosavadní poměrně časté nejasnosti, zda provedenou změnou dokončené stavby dochází v konkrétním případě k rozšíření stávajícího „půdorysu“ stavby, či nikoliv, např. v praxi se vyskytující změny dokončených staveb spočívající ve „vysazení“ balkonu v úrovni 2. nadzemního podlaží, aniž by byl jakkoliv spojen s pozemkem nad kterým se nachází; tyto a obdobné případy by měly být v současné době s použitím nové definice již jednoznačně řešitelné). V těchto případech jde vždy o zodpovězení otázky, zda v konkrétním případě dochází k rozšíření „půdorysného ohraničení“ (tj. „zastavěné plochy“) stávající stavby, či nikoliv. V prvním případě bude provedená změna přístavbou, ve druhém pak „jen“ stavební úpravou. V těchto případech, se jedná stejně jako v případě uvedeném v komentáři k odstavci 5 obecně (viz výše) o bližší zařazení této konkrétní změny dokončené stavby v rámci této kategorie.

Judikatura:

***Poznámka úvodem:** výběr z judikatury k tomuto ustanovení je výjimkou v této části komentáře v tom smyslu, že je kromě „aktuální“ judikatury, která však dosud není příliš rozsáhlá (viz body 16–23 Přehledu), uvedena i starší judikatura, z doby před rokem 1945 (konkrétně z období let cca 1880 až 1940), a to zejména pro zásadní význam pojmu „stavba“ (resp. přesněji „stavební činnost“) jako ústřední kategorie pro celý zákon, když je možné porovnáním postupně vyjadřovaných názorů (stanovisek) na tuto kategorii vidět dosavadní vývoj pojmu „stavba“, resp. v návaznosti na něj i s ním souvisejících některých dalších pojmů stavebního zákona, v průběhu více než 100 let. U všech dalších ustanovení zákona je, vzhledem k zaměření publikace, která nemá ambice být vědeckým dílem, argumentováno již pouze novější judikaturou.*

1. Stavbou rozumětí jest pouze prostor podle umění stavitelského zděmi obklíčený. Nález z 10. prosince 1924, č. 21. 815, Boh. č. 4218/1924

(Pozn.: Z pohledu dnešní charakteristiky pojmu „stavba“ – viz výše – jde nepochybně o příliš úzké vymezení obsahu tohoto pojmu (srov. § 2 odst. 3 zákona), když za stavbu je třeba považovat i stavby, které nepochybně nelze označit za prostor zděmi obklíčený, např. oplocení (ploty) nebo opěrné zdi, stožáry, antény a jistě i řadu dalších staveb podléhajících v současné době stavebnímu zákonu. Naproti tomu stále použitelná je jistě charakteristika „podle umění stavitelského“, kterou by bylo možné s použitím dnešní terminologie nahradit formulací „stavební dílo, které vzniká s použitím stavební nebo montážní technologie“).

2. Stavbou spadající pod předpisy stavebního řádu sluší se rozumětí takovou, jejíž korektní provádění předpokládá jistou míru stavebně-technických znalostí a jež pro svou povahu jest způsobila se veřejných zájmů dotýkati. („Zahradní dřevěný domek se všech stran uzavřený, opatřený střechem, dveřmi a okny, jest stavbou v tomto smyslu.“) Nález z 3. dubna 1918, č. 3434, Budw. č. 12. 082/1918, srov. Budw. č. 13. 059/1899

(Pozn.: Toto vymezení pojmu „stavba“ je v podstatě jenom jiným vyjádřením vymezení této kategorie uvedeným pod bodem 1., když formulací „... jejíž korektní provádění předpokládá jistou míru stavebně-technických znalostí...“ je jenom jinak vyjádřeno „... podle umění stavitelského...“, resp. „s použitím stavební nebo montážní technologie“.)

3. Důkladnost není pojmovým znakem stavby. Nález z 19. října 1927, č. 21. 129, Boh. č. 6815/1927

(Pozn.: Rozumí se důkladnost způsobu provedení stavby vzhledem k jejímu účelu.)

4. Ke zřízení prkenné stěny větších rozměrů (6 m dl. a 7 m vys.), jejíž postavení vyžaduje technických znalostí, jest třeba povolení. Nález z 6. července 1899, č. 5589, Budw. č. 13. 059/1899

(Pozn.: Jde tedy o stavbu ve smyslu stavebního zákona.)

5. Dřevěná kolna na betonových sloupcích, do půdy zapuštěných, při domě zřízená, jest stavbou, která vyžaduje stavebního povolení po rozumu § 27 st. ř. **Nález z 19. října 1927, č. 17. 478, Boh. č. 6815/1927** (Pozn.: Podle § 27 zákona ze dne 8. ledna 1889 č. 5 z. z. č. – *Stavební řád pro Čechy*: „*Ke všem novým stavbám, též k tomu, aby se něco přistavělo nebo přestavělo, aby proti třídě neb ulici zřídilo se hrazení, jakož i k tomu, aby ve staveních již zřízených provedly se změny podstatné, potřebí jest povolení úřadu stavebního.*“)

6. K zřízení nové dřevěné kolny jest třeba stavebního povolení. **Nález z 5. prosince 1922, č. 18. 619, Boh. č. 1727/1922**

7. Ke zřízení hromosvodu na domě jest třeba povolení stavebního úřadu. **Nález z 24. února 1886, Budw. č. 75, Budw. 2935/1886**

8. Postavení dřevěné tabule na dřevěných sloupech v nádražní zahradě není stavbou ve smyslu stavebního řádu. **Nález z 23. října 1923, č. 17. 478, Boh. č. 2789/1923**

9. Stavbou ve smyslu stavebního řádu nelze pokládati jakoukoli uměle přivoděnou změnu terénu, jako je vykopání jámy, vyhloubení struh nebo zřízení náspu apod., nýbrž pouze změnu přivoděnou činností stavební podle zásad stavitelského umění, tj. činností, kterou se s použitím stavebního materiálu (cihel, kamene, malt, betonu apod.) vytvoří nový stavební objekt. **Nález z 25. října 1935, č. 18. 927, Boh. č. 12. 091/1935**

10. Povolení ku zřízení, změně nebo používání osobní zdviže v obytné budově jest stavební věcí. **Nález z 2. června 1914, č. 2875, Budw. č. 10. 310/1914**

11. Stavba silnice není stavbou ve smyslu stavebního řádu a není podrobena stavebnímu řízení konsensnímu. **Nález z 6. května 1919, č. 1973, Boh. č. 96/1919**

12. Stavby provizorní, jak nasvědčuje ustanovení § 121 st. ř., pro svou provizorní povahu nejsou z dosahu stavebního řádu vyloučeny. **Nález z 19. října 1927, č. 21. 129, Boh. č. 6815/1927**

13. Uděluje-li se stavební povolení zpravidla jako stavební konsens definitivní, pak bez pozitivního zákonného zákazu stavebního povolení provizorního – a zákaz takový ve stav. řádu obsažen není a z jeho ustanovení nedá se ani vyvoditi – není argumento a majore ad minus možno logicky uznati, že by zásadně nebylo vůbec možno k žádosti stavebníkově uděliti stavební povolení provizorní, tj. na dobu časově omezenou, uváží-li se, že provizorní stavební povolení touto svou časovou omezeností znamená minus proti stavebnímu povolení definitivnímu. Nelze proto v tom, že rozhodnutím uděleno bylo straně dodatečné provizorní stavební povolení omezené na dožití, o sobě spatřovati nezákonnost. **Nález ze 14. ledna 1938, č. 3095/35-3, Boh. č. 14. 057/ 1938**

(Pozn.: *Provizorními stavbami lze tedy v dnešní terminologii chápat stavby dočasné ve smyslu § 2 odst. 3 věty druhé zákona – viz komentář k tomuto ustanovení.*)

14. Za novou stavbu sluší pokládati takovou stavbu, kteráž ve všech částech od samých základů jest nově provedena. **Nález z 3. dubna 1918, č. 3434, Budw. č. 12. 082/1918**

15. Za novostavby, přístavby a přestavby mohou se pokládati jen budovy a části budov, nikoliv však pouhé hrazení; proto při hrazení není třeba provéstí řízení, předepsané pro ustanovení čáry a výšky rovinné. **Nález z 23. června 1892, č. 2046, Budw. č. 6695/1892**

16. Pro reklamu mohou být využity jak stavby, tak zařízení. Je-li objekt pro reklamu posouzen stavebním úřadem jako stavba, pak takový objekt podléhá režimu staveb podle stavebního zákona. Je přitom nerozhodné, zda jde o stavbu movitou či nemovitou. **SjS 6/1998, č. 230**

(Pozn.: *Viz § 2 odst. 3 a § 3 odst. 2 věta první a druhá zákona, s výjimkou případu uvedeného v § 3 odst. 2 věty třetí zákona.*)

17. Pojem „stavba“ stavební zákon nedefinuje, s výjimkou náznaku definice v § 139b odst. 1 (pozn.: *nyňi § 2 odst. 3 zákona*), v němž se uvádí, že za stavbu se považují veškerá díla stavební bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel, či dobu trvání. Z tohoto ustanovení však nelze dovodit nic jiného než to, že jde-li již o stavbu, je nerozhodné, z jakého materiálu, jak důkladně je provedena, k jakému účelu má sloužit, resp. zda se z časového hlediska jedná o stavbu provizorní nebo trvalou. Pro vymezení pojmu „stavba“ je též nerozhodný způsob jejího spojení se zemí ve smyslu dělení věcí na movité a na nemovitosti

podle občanského zákoníku. Určení toho, zda něco stavbou je nebo není, proto závisí na zhodnocení zjištěných skutečností a jejich právní kvalifikaci stavebním úřadem, resp. správním orgánem. Správní orgán si ale nemůže při tomto určení počínat libovolně, nýbrž musí respektovat existující kritéria, daná obecně uznávanou naukou, jakož i rozhodovací činností soudů. Z hlediska zákona je „stavba“ výsledkem stavební činnosti, tj. činnosti, kterou se s použitím stavebního materiálu vytvoří nový stavební objekt. **SJS 4/2001, č. 827**

[Pozn.: Z citovaného ustanovení lze zcela nepochybně dovodit více než jen to, že „jde-li již o stavbu, je nerozhodné...“. Především z něj lze dovodit, že za stavbu se považují „veškerá stavební díla“, tj. že stavba, má-li podléhat stavebnímu zákonu, musí být především, a to vždy, stavebním dílem (viz § 2 odst. 3 zákona a komentář k tomuto ustanovení).]

18. Nejprve je třeba si vyjasnit otázku, zda to, co vzniklo na pozemku položením panelů, je, nebo není stavba. Konečně ani stavební zákon nedefinuje pojem stavby vyčerpávajícím způsobem a naprosto konkrétně, nýbrž ponechává prostor pro volnou úvahu – správní uvážení správního orgánu. Všeobecně se však za stavební dílo považuje výsledek záměrné lidské činnosti, jehož provedení vyžaduje určitou míru stavebně technických znalostí a dovedností. Stavba přitom může vzniknout nejen tzv. mokrým procesem (zděním nebo litím), ale i pracemi pouze tesařskými nebo truhlářskými, při nichž jsou jednotlivé stavební prvky spojovány čepy, hřebíky, ale i jinak. Volně položené panely za stavbu považovat nelze. **SbNSS 2/2004, č. 93**

19. Lyžařský vlek, jehož mezilehlé podpěry oběžného lana i horní (vratná) a dolní (poháněcí) stanice jsou upevněny do podkladu (travnaté plochy), jen vetknutím trnů či malých betonových patek, takže jej lze přemístit jinam úkonem jen minimálně měnícím či poškozujícím podklad a umožňujícím jeho narušení velmi jednoduše odstranit a napravit, je přemístitelnou stavbou, avšak nikoliv přenosnou stavbou ve smyslu § 79 odst. 3 písm. j) stavebního zákona z roku 2006. *[Pozn.: Tento judikát v terminologii, kterou používá, vychází vzhledem k době, kdy byl vydán, z dosavadní právní úpravy, platné do 31. 12. 2012, která používala pojem „přenosná stavba“, obsažený např. v cit. ustanovení (přenosné stavby, zařízení a konstrukce) a dále např. v § 103 odst. 5 písm. g) bod 3. zákona (přenosná zařízení, konstrukce a lešení). Současná právní úprava však již tento pojem nezná, rovněž nezná ani pojem „přemístitelná stavba“ a neznala jej ani dosavadní právní úprava platná do 31. 12. 2012. Proto rozlišování přenosných a přemístitelných staveb, které mělo zcela klíčový význam podle dosavadní právní úpravy, svůj význam ztratilo, když lze snad jen konstatovat, že přemístitelná je dnes v zásadě každá stavba, zatímco za přenosnou lze považovat jen takovou, kterou lze přemísťovat s použitím pouhé lidské síly, tj. bez jakýchkoliv mechanismů, bez použití jakýchkoliv technických prostředků. Naprostou většinu staveb dosud označovaných jako přenosné – viz např. § 79 odst. 3 písm. j) právní úpravy platné do 31. 12. 2012 – bude možné s účinností od 1. 1. 2013 zařadit do kategorie uvedené v ustanovení § 79 odst. 2 písm. o) zákona (viz komentář k tomuto ustanovení), pro kterou vzhledem k cit. ustanovení a vzhledem k § 103 odst. 1 písm. a) a § 119 odst. 1 věť první zákona platí, že vůbec nepodléhá stavebnímu zákonu. J* **SbNSS 3/2011, č. 2209**

20. Pojmu „výrobek plnící funkci stavby“ je nutno rozumět tak, že se jedná o výrobek, který plní funkci, kterou obvykle plní stavby ve smyslu § 2 odst. 3 stavebního zákona z roku 2006. Nejpodstatnějším charakteristickým znakem výrobku plnícího funkci stavby ve smyslu stavebního zákona je to, že se jedná o výrobek umístěný na určitém, konkrétním místě trvale nebo dlouhodobě. Takovým výrobkem může být i silniční vozidlo. Stavební zákon hovoří zcela obecně o „výrobcích“, a nevylučuje tedy z této definice předem žádné typy výrobků, tj. ani silniční vozidla, ať už motorová, nebo nemotorová. Bude-li silniční vozidlo umístěno na pozemku trvale a bude-li trvale plnit určitou funkci vyhrazenou zpravidla jen stavbám (např. bude sloužit k bydlení), bude umístění takového výrobku na pozemek podléhat ohlášení stavebnímu úřadu. Skutečnost, zda je předmětný výrobek umístěn na pozemku trvale či dlouhodobě, anebo nikoliv, bude nutno zkoumat v každém případě individuálně, podle konkrétních okolností, pokud osoba, která výrobek na pozemek umístila, svůj záměr výslovně stavebnímu úřadu nevyjeví. Záměru ponechat výrobek na pozemku dlouhodobě nebo trvale bude tak např. nasvědčovat umístění předmětného výrobku na podezdívku (po jeho sejmutí z podvozku) (...), ale může se jednat právě i o vybudování přípojek sítí technického vybavení (...). Dalšími vodítky pak mohou být terénní úpravy provedené v souvislosti s umístěním předmětného výrobku,

vybudování stálých přístupových cest k tomuto výrobku (...). [Pozn.: Tento judikát vychází vzhledem k době, kdy byl vydán – roku 2011 –, z dosavadního odlišení výrobku jako samostatné kategorie od stavby jako stavebního díla, zatímco podle platné právní úpravy účinné od 1. 1. 2013 se výrobek plnicí funkci stavby nově považuje za stavbu, tj. při posuzování jeho umístění, provedení z hlediska užívání k určenému účelu se na něj pohlíží jako na „klasickou“ stavbu ve smyslu § 2 odst. 3 zákona. Viz také důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona č. 350/2012, kde se uvádí mj.: „Doplněním se výslovně uvádí, že výrobek plnicí funkci stavby se považuje za stavbu (§ 2 odst. 3). Absence přímého vyjádření vyvolávala pochybnosti při posuzování, zda výrobek plnicí funkci stavby podléhá stejnému režimu jako stavba, včetně posuzování souladu s obecnými požadavky na výstavbu a povinnosti oznámení odstranění. Platný stavební zákon používá termín ‚výrobek plnicí funkci stavby‘ s ohledem na to, že pro bydlení, rekreaci i další účely vznikají stavební nebo montážní technologie na staveništi, ale stále častěji i jiné objekty, které lze koupit a na pozemku pouze smontovat (stejně jako např. skříň) nebo mohou být na pozemek vcelku dovezeny, např. mobilní domy (‚mobilheimy‘). Legální definici pojmu platný stavební zákon neobsahuje, pro účely praxe se pojem ‚výrobek plnicí funkci stavby‘ vysvětluje za pomoci definice výrobku z § 2 písm. a) zák. č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky. Protože je nezbytné, aby umístování a základní požadavky na vlastnosti staveb byly u těchto výrobků posuzovány ze stejných hledisek jako ‚klasické‘ stavby, neboť účinky jejich existence a užívání jsou v podstatě shodné jako účinky a užívání staveb sloužících stejným účelům, je třeba to přesně v zákoně vyjádřit.“] SbNNS 10/2011, č. 2394

21. Pro rozhodnutí ve věci je nutno nejprve zodpovědět otázku, zda „zhotovení samostatného plynového etážového vytápění bytu“, jak byl předmět řízení označen ve správních rozhodnutích, je změnou stavby ve smyslu § 54 stavebního zákona (pozn.: rozumí se ve smyslu § 54 zák. č. 50/1976 Sb., dnes analogicky podle § 108 odst. 1 ve spojení s § 2 odst. 4 zákona). Nejvyšší správní soud k tomu předepisuje, že stavbou ve smyslu stavebního zákona je v daném případě budova bytového domu (...), nikoliv pouze bytová jednotka (...) ve vlastnictví stěžovatelky. Obdobně jako správní orgány pak Nejvyšší správní soud při posouzení nadnesené otázky vycházel z § 139b odst. 3 písm. c) citovaného zákona [pozn.: v současné době § 2 odst. 5 písm. c) zákona], podle kterého změnami dokončených staveb jsou i stavební úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. Za stavební úpravu se považují i změny ve vytápění stavby, pokud se nejedná o pouhé opravy ústředního vytápění (...). Jako druhou v pořadí pak musel Nejvyšší správní soud řešit otázku, zda zhotovení samostatného plynového vytápění bytu stěžovatelky lze považovat za změnu ve vytápění stavby, jak je výše uvedeno. I v tomto bodu musel dát soud za pravdu argumentaci uvedené v napadeném správním rozhodnutí. Zřízení samostatného plynového vytápění pro jeden byt v domě s ústředním vytápěním je možné jen při splnění povinnosti stanovené zákonem č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší, i zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií (...). Je zřejmé, že vytápění jednotek v budově tvoří vzájemně provázaný systém, kdy změna ve vytápění jednotky má vliv na vytápění domu jako celku. Připojení jednotky na samostatný plynový kotel mimo ústřední vytápění tak sice je z hlediska zákona možné, je však vázáno na řadu technických podmínek a nelze je posuzovat izolovaně, bez zřetele na celkovou tepelnou bilanci stavby a na bezpečnostní a požární předpisy. O tom ostatně svědčí i potřeba stanovit zúčastněných orgánů státní správy (pozn.: dotčených orgánů). Lze tedy uzavřít, že zhotovení samostatného plynového etážového vytápění bytu stěžovatelky (...) je svým charakterem změnou stavby bytového domu (...), že tento dům je v podílovém spoluvlastnictví a k jeho správě je zřízeno společenství vlastníků, bylo podle § 11 odst. 5 zákona vlastnictví bytů k vydání stavebního povolení nutné, aby o změně stavby přijalo shromáždění společenství vlastníků usnesení se souhlasem všech vlastníků jednotek. Na základě této výchozí úvahy pak posoudil Nejvyšší správní soud námitky uplatněné stěžovatelkou. Především je nutno uvést, že se stěžovatelka mylí, pokud zřízení samostatného plynového vytápění považuje za změnu a úpravu uvnitř bytu, které jsou výlučně v dispozici vlastníka jednotky a ostatních vlastníků se nijak nedotýkají. Jak je zřejmé z předložené technické dokumentace, minimálně odvod spalin by byl řešen přes vnější obvodovou zeď, která je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek, a stavební úprava zamýšlená stěžovatelkou by se tedy jejich práv bezprostředně dotkla. I kdyby však předchozí skutečnosti nebylo, byl by nutný souhlas všech vlastníků jednotek s ohledem na výše uvedený závěr, že změna vytápění je svým charakterem změnou stavby ve smyslu § 139b stavebního zákona (pozn.: nyní § 2 odst. 5 zákona). Z tohoto hlediska pak považuje Nejvyšší správní soud za zcela irrelevantní argument stěžovatelky, že

odpojení topných těles v bytě není narušením otopné centrální soustavy, neboť stěžovatelka je od ní odpojena již nyní a k žádným důsledkům nedošlo. Na tomto místě je třeba zdůraznit, že žádost stěžovatelky o stavební povolení nebyla zamítnuta z důvodů věcných, tj. z důvodu nemožnosti takové úpravy, ale z důvodu nesplnění zákonných předpokladů k věcnému posouzení, tj. kvůli tomu, že nezískala k úpravám, které jsou dle zákona považovány za změnu stavby, souhlas všech vlastníků jednotek v budově (...). **SbNSS 4/2008, č. 1522**

22. Nejvyšší správní soud se dále zabýval otázkou, zda v daném případě byly dány podmínky aplikace § 56 písm. g) stavebního zákona (*pozn.: dnes § 108 odst. 1 ve spojení s § 2 odst. 4 zákona*), především pak, zda je správný závěr městského soudu, že i v tomto případě je nutno vycházet z definice pojmu „stavební úprava“ obsažené v § 139b odst. 3 tohoto zákona (*pozn.: rozumí se zák. č. 50/1976 Sb. – nyní § 2 odst. 5 zákona*). Ustanovení § 139 odst. 3 tohoto zákona obsahuje především legální definici pojmu „změna dokončených staveb“. Rozlišuje a) změny, jimiž se stavby zvyšují, b) změny, jimiž se stavby půdorysně rozšiřují, a c) změny při nichž se zachovává vnější půdorysní i výškové ohraničení stavby. Změny ad a) označuje jako nástavby, ad b) jako přístavby a změny ad c) jako stavební úpravy. I když formulace tohoto ustanovení, zejména písm. c), není nejlepší a není např. použita formulace „stavební úpravy, jimiž se rozumí ...“, jedná se o definice pojmů „nástavba“, „přístavba“ a „stavební úprava“. Jde tedy ve své podstatě o „definice uvnitř definice“, tedy i o definici pojmu „změna dokončených staveb“ za použití dalších, rovněž definovaných pojmů. Pojem „stavební úpravy“ v § 139b odst. 3 písm. c) stavebního zákona [*pozn.: nyní § 2 odst. 5 písm. c) zákona*] nelze považovat za nedefinovaný, právně neurčitý pojem v obecném smyslu. V takovém případě by totiž byl tento pojem v podstatě totožný s pojmem „změna dokončené stavby“. Ve stavebním zákoně jsou oba tyto pojmy používány, a to nikoliv jako synonyma. Např. v § 32 odst. 2 písm. a). (*Pozn.: podle cit. ustanovení: „Územní rozhodnutí nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce“; tomuto ustanovení odpovídá nyní § 79 odst. 6 zákona: rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují stavební úpravy a udržovací práce.*) I v případě posledně uvedeného ustanovení Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 4. 9. 2003, č. j. 7 A 178/2002-36, dospěl k závěru, že tento pojem je nutno vykládat dle legální definice obsažené v § 139b odst. 3 písm. c) stavebního zákona (...). Především základním principům tvorby a výkladu právních předpisů by odporoval závěr, že stejný pojem ve stejném právním předpise je možno vykládat odlišně, pokud výjimečně odlišný obsah pojmu není zcela jasně vyjádřen v tomto předpisu. Tak tomu ani v daném případě není. Nic na tom nemůže změnit ani to, že § 56 včetně písm. g) stavebního zákona je bezesporu ustanovením speciálním, upravujícím výjimku ze zásady vyjádřené v § 54 a 55 stavebního zákona. (*Pozn.: citovaným ustanovením by v současné době odpovídala svým obsahem a smyslem ustanovení § 103 odst. 1 a § 108 odst. 1 zákona.*) **SbNSS 7/2008, č. 1601**

23. Pokud dojde k úplné výměně stožárů elektrického vedení, včetně nového zemního osazení takových stožárů, nejedná se o pouhou stavební úpravu, ale o stavbu novou, která vyžaduje stavební povolení. **SbNSS 7/2008, č. 1600**

24. Pojem „stavba“ z hlediska občanskoprávního. Stavbou v občanskoprávním smyslu se rozumí výsledek stavební činnosti, tak jak ji chápe stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobitý předmět občanskoprávních vztahů včetně práva vlastnického (nikoliv tedy součást jiné věci). Stavba jako věc v právním smyslu je přitom věcí nemovitou nebo věcí movitou (...). Pro posouzení okamžiku vzniku stavby jako věci je rozhodný okamžik, v němž je stavba vybudována minimálně do takového stadia, od něhož počínaje všechny další stavební práce směřují již k dokončení takto druhově i individuálně určené věci. Tímto minimálním okamžikem je u nadzemních staveb, kterou je i posuzovaná budova, stav, kdy je již jednoznačně a nezaměnitelným způsobem patrné alespoň dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Od tohoto okamžiku, v němž se již vytvořila i vlastnická práva ke stavbě, jsou pro takto vytvořenou oblast vlastnických vztahů veškeré další stavební práce bezvýznamné, i když náklady na ně mnohonásobně převýší náklady již naložené. Vše, co v důsledku přístavby, přestavby, jiné stavební změny nebo dokončovacích prací tak ke stavbě přiroste, stává se její součástí a vlastnický náleží tomu, komu patřila stavba jako věc v okamžiku svého vzniku. Z podobného pohledu, jako je posuzován okamžik vzniku stavby, je nutno zkoumat okamžik jejího zániku jako věci. Nadzemní stavba tudíž zaniká a přestává být věcí ve smyslu práva tehdy, není-li již patrné dispoziční řešení

prvního nadzemního podlaží. U staveb obytných a staveb občanských tato zásada platí bezvýjimečně. I když může k zániku stavby jako věci v občanskoprávním smyslu dojít ojediněle i jiným způsobem (např. obestavením), stavby pro bydlení, pro individuální rekreaci, stavby občanského vybavení a ve zcela převažující většině i stavby sloužící výrobním účelům zanikají vždy destrukcí obvodového zdiva pod úroveň stropu nad prvním nadzemním podlažím (obvykle při současném odstranění zdiva příček), v důsledku čehož zaniká stav poskytující obraz o dispozičním řešení původní stavby. Z hlediska posouzení otázky zániku původní stavby přitom není rozhodující objem nově zbudovaných konstrukcí, neboť původní stavba buď zanikla a nově vybudované konstrukce pak tvoří součást stavby nové, anebo nezanikla a nově zbudované konstrukce tvoří součást stavby původní. Pro posouzení zániku původní stavby je tedy v těchto případech významné to, co bylo odstraněno, nikoliv to, co bylo nově vybudováno, přičemž pro závěr o zachování dispozičního řešení prvního nadzemního podlaží je rozhodující, zda došlo k úplné či částečné destrukci obvodových zdí prvního nadzemního podlaží. Při úplné destrukci těchto obvodových zdí je nepochybné, že původní stavba zanikla. Při částečném zbourání těchto zdí je nutno posoudit míru těchto zásahů. SbNS 12/1998, č. 105

Související ustanovení:

§ 3 – terénní úpravy, zařízení a udržovací práce; § 4 – dotčené orgány; § 79 odst. 2 – stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas; § 84–94 – územní řízení; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 odst. 2 – stavby, terénní úpravy a zařízení, u nichž postačí územní souhlas; § 103 odst. 1 – stavby nevyžadující stavební povolení ani ohlášení; § 104 odst. 1 – stavby vyžadující ohlášení, resp. stavby, u nichž ohlášení stavebnímu úřadu postačí; § 105–107 – ohlašování; § 108–115 – stavební řízení; § 117 – ohlášení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 119–127 – užívání staveb; § 128–131 – odstraňování staveb; § 178–182 – sankce

Související předpisy:

čl. 1 a 3 ústavního zákona č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávních celků a o změně ústavního zákona České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, jak vyplývá ze změn provedených ústavním zákonem č. 146/2001 Sb.; § 118–120 obč. zák.; § 1, § 2 odst. 1, § 18 odst. 1 a § 34 zák. o obcích; § 1 odst. 1, § 2 zák. o krajích; § 1 odst. 1 a 2, § 11 odst. 1 a 2 zák. o hl. m. Praze a příloha k zák. o hl. m. Praze (Seznam katastrálních území v hlavním městě Praze); § 55 a § 56 odst. 1–3 vodního zákona; § 1 a 2 vyhlášky č. 225/2002 Sb., o podrobném vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně; § 1–3 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů; § 1, 2, 4–7 a 10–14 zák. o poz. kom.; § 1, 2, 4, 5 a 7 dráž. zák. (úplné znění vyhlášeno pod č. 460/2006 Sb.); § 1, § 2 odst. 7 a § 36 zák. o civ. let., jak vyplývá z pozdějších změn (úplné znění vyhlášeno pod č. 439/2006 Sb.); § 1–4 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů; § 2 odst. 2 písm. a), b) a c) energetického zákona; § 1, § 2 písm. h) až k) zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů; § 14 zákona č. 36/1960 Sb., o územním členění státu, ve znění pozdějších předpisů; § 1–3 zák. o ochr. přír. a kraj. (úplné znění vyhlášeno pod č. 460/2004 Sb.); § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů; § 12 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu; § 1–2 odst. 3 katastrálního zákona, ve znění pozdějších předpisů; § 2–3 zák. o stát. pam. péči; § 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů; § 1, 2, 5–7, § 9 odst. 1, § 10, § 19 písm. b) živn. zák. a příloha č. 2 k živn. zák. (Živnosti vázané – Projektová činnost ve výstavbě, Provádění staveb, jejich změn a odstraňování); § 2 odst. 2 obč. zák.; § 19 a § 23 horního zákona; § 2 a 3 zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky, ve znění pozdějších předpisů; OTP; OTPP; OTPI

Literatura:

1. Malý, S. Stavební zákon – 4 roky praxe. Základní pojmy a kategorie stavebního zákona. *Právní rádce*. 2011, č. 7, příloha *Praktická příručka*, s. I–VIII.
2. Vobrátilová, Z. K povolování změny stavby před jejím dokončením. *Bulletin Stavební právo*. 2011, č. 2, s. 33, 34.
3. Varhaník, J., Malý, S. *Zákon o státní památkové péči. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 370–379.

§ 3**(Terénní úpravy a zařízení)**

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

(2) Zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3. V pochybnostech, zda se jedná o stavbu nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu. Zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu.

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

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

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

K § 3

1. Stavební zákon s účinností od 1. 1. 2007 definuje jak pojem „terénní úpravy“ (odst. 1), tak „zařízení“ pro účely stavebního zákona (odst. 2). Oba pojmy jsou na rozdíl od základního pojmu „stavba“ (§ 2 odst. 3 zákona) vymezeny vždy poměrně obsáhlým příkladným výčtem konkrétních případů (typů), které se za terénní úpravy, resp. zařízení (v jejich případě jde výlučně o příkladný výčet) pro účely stavebního zákona typicky považují, když v případě terénních úprav je nejprve použito obecnější vymezení této kategorie, a to, že jde o zemní práce a změny terénu.

K odst. 1

2. Stavební zákon definuje nově pojem „terénní úpravy“, a to jednak pozitivně (formulace „terénní úpravou se pro účely tohoto zákona rozumí zemní práce a změny terénu, jimiž se podstatně mění vzhled prostředí a odtokové poměry...“), jednak negativně (formulace „nejedná-li se o hornickou činnost nebo činnost prováděnou hornickým způsobem...“).

3. Ze zákonné definice je zřejmé, že současná právní úprava považuje, na rozdíl od právní úpravy platné do 31. 12. 2006 (srov. § 71 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb.), za terénní úpravy především jenom ty zemní práce a změny terénu, kterými se „*podstatně mění vzhled prostředí nebo odtokové poměry*“. To znamená, že tato charakteristika je nově pojmovým znakem terénních úprav, když podle dosavadní právní úpravy byla důvodem, pro který terénní úpravy podléhaly stavebnímu zákonu, ale nebyly jejich pojmovým znakem, jak je ze srovnání obou citovaných ustanovení zřejmé. Dosavadní právní úprava tak rozlišovala terénní úpravy podléhající a nepodléhající zákonu.

4. Zákon dále po obecné charakteristice terénních úprav příkladmo uvádí jednotlivé typy terénních úprav. Formulace uvedená v komentovaném ustanovení zákona, která např. skladovací a odstavné plochy jako takové přímo označuje za terénní úpravy a vedle toho současně stanoví, že v případě hřišť a sportovišť jsou terénními úpravami pouze úpravy pozemků pro jejich zřízení, a již nikoliv tyto plochy samotné, je zřejmě nesprávná. Skladovací, odstavné a samozřejmě i další obdobné plochy mohou a nemusí být, a to v závislosti na způsobu jejich provedení v konkrétních případech, samostatnými stavbami (viz § 2 odst. 3 zákona). Pokud jimi budou, bude většinou k jejich zřízení třeba nejprve provést určitou „úpravu“ stávajícího terénu a teprve poté, kdy bude pozemek takto připraven (upraven), bude na něm možné zřídit např. odstavnou nebo parkovací plochu, která ale sama již terénní úpravou obvykle nebude, stejně jako jí není sportovní hřiště apod. Názor, že je třeba odlišovat „terénní úpravy“ a „různé plochy“ (např. manipulační, odstavné, skladové, výstavné nebo prodejní apod.), podporuje svým systematickým členěním např. § 80 odst. 2 zákona [písm. a) a c) tohoto ustanovení a zcela shodně § 80 odst. 3 písm. a) a b) a § 96 odst. 2 písm. f) a g) zákona – viz komentář k těmto ustanovením].

5. Správné rozlišení obou samostatných kategorií bylo podle předchozí právní úpravy zřejmě např. z § 5 odst. 2 dosavadní vyhlášky ÚSR (č. 132/1998 Sb.), když v něm byly zřetelně rozlišeny terénní úpravy [viz písm. a) tohoto ustanovení], jako např. závážky, příkopy, násypy, lomy, pískovny a vedle nich [viz písm. c) téhož ustanovení] zřizování hřišť, skladovacích a odstavných ploch. Z obsahu citovaného ustanovení bylo zcela zřejmé, že v případech uvedených pod písm. c) nejde o terénní úpravy, které byly výslovně, byť jen příkladmo, uvedeny pouze pod písm. a) odst. 2 citovaného ustanovení. Toto správné rozlišení platná právní úprava, a to ani ve znění účinném od 1. 1. 2013, bohužel nerespektuje.

K odst. 2

6. Stavební zákon s účinností od 1. 1. 2007 definuje, a to nejprve pozitivně, také pojem „zařízení“. Zařízením se pro účely stavebního zákona rozumí např. „*informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení*...“. Dále zařízení vymezuje negativně, když výslovně uvádí „*pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3*“ (rozumí se o stavbu pro reklamu podle věty třetí tohoto ustanovení). Závěrem pak komentované ustanovení uvádí: „*Zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu*.“

7. Kromě „zařízení“ ve shora uvedeném významu, tj. jen jako informační a reklamní zařízení, zákon ve znění platném od 1. 1. 2013 používá pojem „zařízení“ v celé řadě dalších ustanovení, a to v rozdílných významech, např.: 1. § 79 odst. 2 písm. e) – podpěrné konstrukce dopravního značení a zařízení pro provozní

informace na pozemních komunikacích; 2. § 79 odst. 2 písm. j) – antény do výšky 8 m včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení umístované samostatně na pozemku nebo na budovách; 3. § 79 odst. 2 písm. o) – stavba do 25 m² zastavěné plochy a ..., která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k ... a nejedná se o jaderné zařízení; 4. § 103 odst. 1 písm. e) bod 1. – stavby o jednom nadzemním podlaží do ..., jestliže neobsahují ... hygienická zařízení ani ... , neslouží k výrobě nebo ... a nejedná se o jaderná zařízení; 5. § 103 odst. 1 písm. e) bod 4. – nadzemní a podzemní komunikační vedení ... a související komunikační zařízení, včetně jejich ...; 6. § 104 odst. 1 písm. g) stavby zařízení stavenišť neuvedené ... a některé další kategorie.

8. Z tohoto jen příkladného výčtu je zřejmé, že zákon používá pojem „zařízení“ ve velmi odlišných významech, než jak je tento pojem definován v § 3 odst. 2 zákona, aniž by však tento „univerzálně“ používaný pojem v některých jeho dalších významech v ustanoveních, v nichž je použit (viz výše), nějak přímo vymezoval.

9. Stavební zákon však především rozlišuje „informační a reklamní zařízení“, které není stavbou ve smyslu § 2 odst. 3 zákona, a vedle něj také „stavby pro tyto účely“, i když zákon výslovně uvádí pouze stavbu pro reklamu, a nikoliv – bez zřejmého důvodu – již stavbu pro informaci (viz § 2 odst. 3 věta čtvrtá zákona). Zákonná právní úprava platná do 31. 12. 2006 vůbec pojem „stavba pro reklamu“, resp. pro informaci nebo propagaci, nepoužívala. Tento výraz používaly a nadále používají dvě prováděcí vyhlášky k zákonu – OVÚ a OTPP v § 24d, resp. čl. 60 (viz nadpisy a vlastní text obou citovaných ustanovení).

10. Vedle rozlišení dvou shora uvedených základních kategorií pak platná právní úprava stanoví, že zařízení o celkové ploše větší než 8 m² se považuje za stavbu pro reklamu (v souladu s § 2 odst. 3 zákona opět pouze pro reklamu, a nikoliv pro informaci). V těchto případech tedy, přestože může v praxi jít o klasické panely, tabule, desky (billboardy), tj. typická zařízení, která však budou-li mít celkovou plochu větší než 8 m², budou vždy považována za stavby pro reklamu. To znamená, že budou podléhat stejným povolenacím postupům jako „klasické“ stavby, tj. stavební díla vzniklá stavební nebo montážní technologií (viz § 2 odst. 3 zákona) [viz např. § 104 odst. 1 písm. e) zákona a komentář k tomuto ustanovení].

11. Věta druhá komentovaného ustanovení stanoví, že v pochybnostech, zda se jedná o stavbu (rozumí se o stavbu pro reklamu) nebo zařízení (rozumí se informační nebo reklamní zařízení), je určující stanovisko stavebního úřadu. V těchto případech musí příslušný stavební úřad nejprve posoudit, zda se v konkrétním případě vůbec jedná buď o stavbu ve smyslu charakteristiky obsažené v § 2 odst. 3 zákona, nebo o zařízení (panel, tabuli, desku či jinou konstrukci nebo zařízení) ve smyslu § 3 odst. 2 zákona, a nikoliv např. jen o různé tkaniny (látky) z jakéhokoliv materiálu upevněné nejčastěji na štítových zdech domů nebo na lešeníh tzv. horolezeckým nebo jiným obdobně jednoduchým způsobem. V těchto posledně uvedených případech nemůže stavební úřad jejich umístování (provedení) nijak regulovat, tj. ani nařizovat jejich zřizovateli jakékoliv úpravy nebo odstranění, neboť nejde ani o stavbu, ani o zařízení, podléhají však v některých případech regulaci z hlediska předpisů na ochranu památek (viz přehled souvisejících předpisů k tomuto ustanovení).

12. V případech, kdy zařazení do jedné nebo druhé kategorie nebude jednoznačné, musí stavební úřad při posuzování vždy vycházet ze stavebně technického charakteru stavby, resp. zařízení.

13. Jako typický příklad „reklamního zařízení“ lze uvést především „klasický billboard“ umístěný na štitové zdi domu nebo na oplocení, ale samozřejmě i kdekoli jinde, zejména na pozemku. Typickou „stavbou pro reklamu“ pak jsou dnes stále častěji se vyskytující stavby pro tyto účely umístěvané především v blízkosti dálnic, kdy panel (deska, tabule) obvykle velkých rozměrů (např. 10 × 6 m i více) je umístěn na vysokém ocelovém sloupu (často i 10–12 m výšky) upevněném v mohutném betonovém bloku o váze často i několika tun a pevně zapuštěném v zemi. V těchto a v obdobných případech (z hlediska způsobu provedení) je zcela nepochybné, že jde vždy o stavby pro reklamu ve smyslu § 2 odst. 3 věta čtvrtá zákona, a nikoliv o reklamní nebo informační zařízení ve smyslu § 3 odst. 2 zákona.

K odst. 3

14. Pojem „staveniště“ je s účinností od 1. 1. 2007 definován přímo v zákoně jako místo, na kterém se „provádí stavba nebo udržovací práce“, když dosud zákonem vymezen nebyl. Ustanovení týkající se staveniště jsou obsažena jen ve dvou prováděcích právních předpisech k zákonu, a to v § 24e (staveniště) vyhlášky OVÚ a v čl. 14 (označeném jako „staveniště a zařízení staveniště“) vyhlášky OTPP (viz související předpisy k § 3 zákona). Obě tato ustanovení obsahují logicky pouze podrobnější požadavky na vybavení staveniště především z hlediska požadavků na ochranu životního prostředí a bezpečnost osob při provádění stavby, ale pojem sám nijak nevymezují.

K odst. 4

15. Stavební zákon také s účinností od 1. 1. 2007 charakterizuje údržbu stavby. Na rozdíl od všech ostatních základních pojmů (§ 2 odst. 3 až 6 a § 3 odst. 1 až 3 zákona) ji charakterizuje nikoliv jejím obsahem, tj. tak, že by vymezoval, co se údržbou stavby rozumí, ale pouze jejím účelem, když stanoví, proč, za jakým účelem je třeba údržbu stavby provádět („zabezpečit její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo k znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její uživatelnost“). Tato charakteristika obsahující v této podobě tři dílčí charakteristiky udržovacích prací (resp. požadavky na udržovací práce) je převzata z předchozí poněkud podrobnější právní úpravy této problematiky (srov. § 86 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb.). Pokud vlastník stavby neplní svoji zákonnou povinnost podle § 154 odst. 1 písm. a) zákona, stavební úřad postupuje tak jako doposud (a podle § 139 odst. 1 věta první zákona, když mu nově „pouze“ *může nařídit* (namísto dosavadního *nařídí, tj. musí nařídit* – viz § 139 odst. 1 věta první zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012) zjednatí nápravy, tj. provedení konkrétních udržovacích prací, když se tím právní úprava této problematiky vrací k té, která platila do 31. 12. 2006 (srov. § 86 odst. 2 věta první zák. č. 50/1976 Sb.).

K odst. 5

16. Toto ustanovení zavádí jako „legislativní zkratku“ nový pojem stavebního zákona – „stavební záměr“, když zákon taxativně stanoví, jaké kategorie se jím rozumí. Právní úprava platná do 31. 12. 2012 používala pojem „záměr“ (srov. např. § 86 odst. 1 a 4, § 87 odst. 2, § 90 odst. 1, § 92 odst. 2, § 110 odst. 1 zákona) a další a lze nepochybně soudit, že obsah tohoto pojmu byl totožný s obsahem pojmu „stavební záměr“ tak, jak jej definuje nová právní úprava účinná od 1. 1. 2013. Jde tedy o souhrnný pojem, který nemá „vlastní“ obsah, ale zahrnuje v sobě pět základních kategorií, které zákon (samostatně) definuje (viz komentář k ustanovením § 2 odst. 3, § 2 odst. 5, § 3 odst. 1, § 3 odst. 2 a § 3 odst. 4 zákona).

17. Tento pojem, resp. pojem „záměr“, pak zákon v dalších ustanoveních používá [srov. např. § 86 odst. 1 věta první, § 96 odst. 1 věta první, § 96 odst. 2 písm. a), § 96a – nadpis tohoto ustanovení, § 105 odst. 1 věta první, § 106 odst. 1 věta první, § 107 odst. 1 věta první, § 108 odst. 3, § 110 odst. 1 věta první, § 117 – nadpis tohoto ustanovení, § 118 odst. 1 věta druhá a další ustanovení zákona]. Bylo by možné jinak vyjádřit obsah pojmu „stavební záměr“ také tak, že jde fakticky vždy o konkrétní „stavební činnost“, která má být předmětem některého „povolovacího procesu“ upraveného zákonem. K pojmu „stavební činnost“ viz literatura k tomuto ustanovení – bod 2.

Judikatura:

Pokud v řízení o dodatečné povolení či odstranění stavby bylo zjištěno, že žalobce chtěl změnit tvar okolní krajiny na dotčených pozemcích, tedy upravit okolní terén definitivním způsobem, může stavební úřad nařídit odstranění nepovolených terénních úprav [§ 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona z roku 1976]. (Pozn.: Nyní § 129 odst. 2 až 6, ve spojení s odst. 7 zákona.) Umístění stavební sutě na předmětné pozemky nemusí samo o sobě – bez výše uvedené subjektivní složky – znamenat provedení nepovolených terénních úprav. (...) Právě tato subjektivní složka jednání žalobce ve spojení s objektivním zjištěním, provedeným správním orgánem I. stupně, podle názoru soudu vymezuje po stránce obsahové pojem „provádění terénních úprav“. Samotná skutečnost navezení určitého materiálu na určité místo neznamená, že jsou automaticky provedeny terénní úpravy. (Podle rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 17. 1. 2008, č. j. 11 Ca 91/2007-35.) **SbNNS 6/2008, č. 1581**

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 79 odst. 2 – stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas; § 84–95 – územní řízení; § 96 odst. 2 – stavby, terénní úpravy a zařízení, u nichž postačí územní souhlas; § 103 odst. 1 – stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení; § 104 odst. 1 – stavby vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu, resp. stavby, pro něž ohlášení stavebnímu úřadu postačí; § 105–107 – ohlašování; § 108–115 – stavební řízení; § 117 – oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 119–127 – užívání staveb; § 128–131 – odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení; § 133 – průběh kontrolní prohlídky stavby; § 134 odst. 1–5 – kontrolní prohlídka stavby, rozhodnutí a opatření stavebního úřadu

Související předpisy:

§ 19 a 23 horního zákona; § 2 a 3 zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů; § 9–14 zák. o stát. pam. péči; § 24e OVÚ, čl. 14 OTPP

Literatura:

1. Malý, S. Stavební zákon – 4 roky praxe. Základní pojmy a kategorie stavebního zákona. *Právní rádce*. 2011, č. 7, příloha *Praktická příručka*, s. I–VIII.
2. Varhaník, J., Malý, S. *Zákon o státní památkové péči. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, s. 370–379.

ČÁST DRUHÁ

VÝKON VEŘEJNÉ SPRÁVY

HLAVA I

Úvodní ustanovení

§ 4

(Dotčené orgány)

(1) Orgány územního plánování a stavební úřady přednostně využívají zjednodušující postupy a postupují tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a aby v případě, kdy lze za podmínek tohoto zákona vydat v dané věci, zejména u jednoduchých staveb, pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolování záměru. Pokud je spolu se stavbou hlavní předmětem žádosti nebo ohlášení soubor staveb, stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní. Stanoví-li tak tento zákon, mohou orgány územního plánování a stavební úřady uzavřít s žadatelem veřejnoprávní smlouvu místo vydání správního rozhodnutí. Tím nesmí být dotčena práva a oprávněné zájmy dotčených osob a zájmy dotčených orgánů³⁾.

(2) Orgány územního plánování a stavební úřady postupují ve vzájemné součinnosti s dotčenými orgány chránícími veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů⁴⁾. Dotčené orgány vydávají

- a) závazná stanoviska⁵⁾ pro rozhodnutí a pro jiné úkony stavebního úřadu nebo úkony autorizovaného inspektora podle tohoto zákona, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak,
- b) stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jejichž obsah je závazný pro politiku územního rozvoje a pro opatření obecné povahy podle tohoto zákona.

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

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

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

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

(7) Je-li dotčeným orgánem podle zvláštních právních předpisů tentýž orgán veřejné správy, vydává koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko, zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí. Koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko lze vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. Ustanovení správního řádu o společném řízení⁶⁾ se použijí přiměřeně.

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

3) § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

4) Například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

5) § 149 zákona č. 500/2004 Sb.

6) § 140 zákona č. 500/2004 Sb.

K § 4

1. Toto ustanovení ukládá povinnosti správním orgánům a dotčeným orgánům státní správy, mimo jiné využívat zjednodušující postupy a postupovat tak, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány (odst. 1), dále stanoví charakter jimi vydávaných stanovisek (odst. 2), nově vloženým ustanovením stanoví, že obsahuje-li posuzovaný návrh varianty řešení, dotčený orgán posuzuje každou variantu samostatně (odst. 3), stanoví vázanost dotčeného orgánu předchozím stanoviskem a určuje, kdy mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat navazující stanoviska (odst. 4), stanoví, kdy se ke stanoviskům dotčených orgánů již nepřihlíží (odst. 5), zakládá oprávnění dotčených orgánů kontrolovat dodržování podmínek stanovených jejich stanovisky (odst. 6), ukládá jim ve stanovených případech vydávat tzv. koordinovaná stanoviska a zároveň stanoví, kdy takové stanovisko vydat nelze (odst. 7), a upravuje postup v případě, kdy dojde k rozporům mezi dotčenými orgány; resp. budou těmito orgány uplatněna protichůdná stanoviska (odst. 8).

K odst. 1

2. Správní orgány (orgány územního plánování a stavební úřady – viz § 5 a § 13 a násl. zákona) jsou povinny v souladu s § 6 spr. ř. a s obecnou zásadou správního řízení (§ 2–6 spr. ř.) využívat zjednodušující postupy a v řízení postupovat vždy tak, aby byly dotčené osoby co nejméně zatěžovány a nevznikaly jim zbytečné náklady a aby v případech, kdy lze za podmínek stavebního zákona vydat ve věci pouze jedno rozhodnutí, upustily od dalšího povolování záměru (věta první komentovaného ustanovení). Obdobnou povinnost ukládá obecně správním orgánům také správní řád, když uvádí: „*Správní orgán vyřizuje věci bez zbytečných průtahů*“ (§ 6 odst. 1 věta první spr. ř.) a dále: „*Správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, a dotčené osoby co možná nejméně zatěžuje*“ (§ 6 odst. 2 věta první spr. ř.).

3. Příkladem takových zjednodušujících postupů (slučování řízení nebo upuštění od dalšího povolování, popřípadě od určitých úkonů předcházejících vydání opatření stavebního úřadu) jsou tyto postupy podle zákona v právní úpravě platné od 1. 1. 2013:

- a) § 78 odst. 1 zákona – územní rozhodnutí lze nahradit územním souhlasem za podmínek uvedených v § 96 nebo veřejnoprávní smlouvou za podmínek uvedených v § 78a;
- b) § 78 odst. 2 zákona – územní rozhodnutí se nevydává, pokud jej nahrazuje regulační plán;
- c) § 78 odst. 3 zákona – stavební úřad může vést společné územní a stavební řízení podle § 94a, jsou-li podmínky v území jednoznačné, zejména je-li pro území vydán územní plán (viz § 43 a násl. zákona) nebo regulační plán (viz § 61 a násl. zákona);
- d) § 78 odst. 4 zákona – stavební úřad může podle § 96a spojit vydání územního souhlasu (§ 96 zákona) se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 106 zákona);
- e) § 78 odst. 5 zákona – pokud je možné nahradit územní rozhodnutí veřejnoprávní smlouvou (§ 78a) a současně je možné nahradit stavební povolení veřejnoprávní smlouvou (§ 116), lze uzavřít veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení;
- f) § 78 odst. 6 zákona – stavební úřad může v územním rozhodnutí u staveb a terénních úprav v tomto ustanovení taxativně uvedených [viz § 104 odst. 1 písm. f) až i) zákona] za stanovených podmínek rozhodnout, že k jejich provedení nebude vyžadovat ohlášení;
- g) § 95 odst. 1 zákona – za podmínek v tomto ustanovení stanovených rozhodne stavební úřad o umístění stavby, o změně vlivu stavby na území a o dělení nebo scelování pozemků ve zjednodušeném územním řízení;
- h) § 120 odst. 1 zákona – s užíváním stavby pro účel, pro který byla povolena, může být započato následující den po kontrolní prohlídce stavby, při které stavební úřad do protokolu zaznamená ověření splnění podmínek podle § 119 odst. 2 nebo užívání stavby nezakáže;
- i) § 122 odst. 5 zákona – stavební úřad může v případě, že stavebník žádost o vydání kolaudačního souhlasu doloží posudkem (certifikátem) autorizovaného inspektora, upustit od závěrečné kontrolní prohlídky stavby a vydat kolaudační souhlas pouze na základě tohoto posudku.
- j) § 127 odst. 5 zákona – stavební úřad má možnost spojit řízení o změně vlivu užívání stavby na území (§ 81 zákona) s řízením o změně v užívání stavby (§ 126 a § 127 zákona);

4. Jedna z předchozích novel zákona (zák. č. 191/2008 Sb.) doplnila do původního textu zákona větu: „*Pokud je spolu se stavbou hlavní předmětem žádosti nebo ohlášení soubor staveb, stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní*“ (viz věta druhá komentovaného ustanovení). Jedná se v tomto případě o uplatnění základních zásad výkonu

veřejné správy obsažených v první větě tohoto ustanovení (zásady racionality a ekonomičnosti v postupu správních orgánů). Je zde výslovně upraven postup společného rozhodování o „souboru staveb“ ve společném povolovacím režimu, resp. v „režimu stavby hlavní“. Tento postup je stavebnímu úřadu uložen jako povinný (viz formulace „*stavební úřad všechny stavby projedná v režimu stavby hlavní*“), nikoliv pouze jako možný (jde o kogentní – příkazující – ustanovení zákona), tj. stavební úřad musí tento zjednodušující postup použít vždy, kdy je naplněna výchozí podmínka (předmětem žádosti nebo ohlášení je „soubor staveb“ a jedna z těchto staveb je „stavbou hlavní“). Oba tyto pojmy jsou v praxi standardně (ustáleně) používány, ale nejsou legálně definovány. Pojmem „soubor staveb“ lze rozumět označení pro více staveb, které spolu vzájemně funkčně (provozně, z hlediska jejich užívání) a místně (prostorově) souvisejí. „Stavbou hlavní“ pak lze rozumět stavby, které svým účelem (svou funkcí) odpovídají funkčnímu určení stavebního pozemku, a další stavby souboru pak mohou být stavbami např. podmiňujícími nebo doplňkovými (vedlejšími), které se stavbou hlavní svým účelem užívání a umístěním na pozemku souvisejí a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní (její „užitelnost“) nebo doplňují základní funkci stavby hlavní tak, aby mohla být tato stavba efektivně užívána. V praxi může být na pozemku umístěno i několik staveb hlavních, které mají (mohou mít) „rovnocenný“ význam z hlediska svého účelu, např. soustředěná zástavba jednoho typu stavby (typicky např. rodinné domy, garáže, rekreační chaty, zahradní altány v zahrádkářských koloniích apod.). Typickým případem, na který dopadá komentovaná právní úprava, bude např. situace, kdy na území určeném pro zástavbu rodinnými domy bude stavbou hlavní rodinný dům a stavbami doplňkovými např. garáž, kůlna na zahradní nářadí, bazén, skleník, zahradní altán, studna, oplocení apod. V praxi samozřejmě mohou být některé z nich „součástí“ stavby hlavní (prostory, v nichž budou tyto funkce zajišťovány, mohou být „součástí“ stavby rodinného domu, typicky např. garáž, prostor pro ukládání nářadí, sklad ovoce, sauna, bazén apod.), když jejich umístění na pozemku rodinného domu jako samostatných staveb nebude z nějakého důvodu v konkrétním případě možné, resp. účelné; v těchto případech půjde samozřejmě o stavbu jedinou, a nikoliv soubor staveb. Požadavek na projednání souboru staveb v „režimu stavby hlavní“ pak v praxi znamená, že konkrétní „povolovací režim“ souboru staveb bude vždy dán povolovacím režimem hlavní stavby (staveb), tj. půjde o způsob povolování, jakým by byla stavba hlavní povolována, kdyby byla povolována samostatně.

K odst. 2

5. Toto ustanovení bylo nově zformulováno tak, aby byly v praxi odstraněny některé pochybnosti vyplývající z určitých vzájemných nesrovnalostí mezi textem stavebního zákona, správního řádu a některých zvláštních zákonů, které upravují působnost dotčených orgánů ve vztahu ke stavebnímu zákonu. Stavební zákon ani některé zvláštní zákony nedodrží zcela striktně pravidlo, že závazná stanoviska by měla být vydávána pouze jako závazný podklad pro správní rozhodnutí, ale počítají s vydáváním závazných stanovisek i pro postupy (úkony), které nejsou správním rozhodnutím. Takovými úkony jsou podle stavebního zákona např. ohlášení stavby (souhlas s provedením stavebního záměru podle § 106 zákona), uzavření veřejnoprávní smlouvy (§ 78a a § 116 zákona), vydání certifikátu autorizovaným inspektorem (§ 117 zákona), vydání kolaudačního souhlasu (§ 122 zákona) apod. Obdobně je tomu podle některých zvláštních zákonů, když na druhé straně některé zvláštní zákony stanoví, že dotčené orgány vydávají pro ochranu veřejného zájmu, který hájí, pouze

stanoviska, aniž by rozlišovaly, zda jde v konkrétním případě o podklad pro rozhodnutí nebo o jiný úkon správního orgánu, nebo stanoví, že určitý správní orgán je v řízeních vedených stavebním úřadem dotčeným orgánem, ale již neupravuje právní prostředky, jakými tuto svoji působnost vykonává. Podle změny provedené s účinností od 1. 1. 2013 vydávají dotčené orgány závazná stanoviska pro rozhodnutí i pro jiné úkony stavebního úřadu (souhlasy) a pro úkony autorizovaného inspektora podle stavebního zákona. Zároveň toto nové ustanovení respektuje skutečnost, že zvláštní zákony mohou stanovit jinak. Touto změnou by se měly bez nutnosti novelizovat řadu zvláštních právních předpisů vyřešit shora uvedené nesrovnalosti. Stanoviska vydávaná k politice územního rozvoje (viz § 31–35 zákona), zásadám územního rozvoje (viz § 36–42 zákona), územním plánům (viz § 43–57 zákona), regulačním plánům (viz § 61–75 zákona), vymezení zastavěného území (viz § 58–60 zákona) a k územním opatřením (viz § 97–100 zákona a komentář k těmto ustanovením) mají obdobnou povahu jako závazná stanoviska podle správního řádu (viz § 149 spr. ř.), zvláštní právní předpis však nemůže stanovit, že místo nich budou vydávána správní rozhodnutí. Stanovisko dotčeného orgánu je, stejně jako závazné stanovisko, pro pořizovatele i pro příslušné zastupitelstvo závazné, když pořizovatel může při nesouhlasu s podmínkami uvedenými ve stanovisku pouze vyvolat rozpor, který bude řešen postupem podle § 136 odst. 6 spr. ř. Pokud tímto postupem nebude dosaženo dohody, a to ani v následném dohodovacím řízení ústředních orgánů státní správy, rozhodne o něm s konečnou platností vláda.

K odst. 3

6. Toto nově vložené ustanovení vychází z možnosti, že návrh územně plánovací dokumentace bude předložen k posouzení ve variantách. V takovém případě bude dotčený orgán posuzovat každou předloženou variantu samostatně a posouzení, která z předložených variant řešení bude optimální, bude ponecháno na příslušném zastupitelstvu obce nebo kraje a u politiky územního rozvoje (viz § 31–35 zákona) na vládě. Podle důvodové zprávy k návrhu zákona č. 350/2012 Sb. by mělo být toto ustanovení používáno při pořizování územně plánovacích dokumentací, nikoli tedy že by byla předkládána k posouzení dotčeným orgánům např. žádost o vydání územního rozhodnutí nebo stavebního povolení v jednotlivých variantách a dotčené orgány by mezi nimi měly vybírat samostatně tu z hlediska jimi hájených veřejných zájmů nejvhodnější.

K odst. 4

7. Dotčený orgán již nemůže tak, jak se stávalo za právní úpravy platné do 31. 12. 2006 v praxi velmi často, svoje původní stanovisko uplatněné v územním nebo stavebním řízení dodatečně, např. v rámci dosavadního kolaudačního řízení, měnit. Stávalo se zejména, že dotčený orgán požadoval splnění dalších podmínek, aniž by takový požadavek vycházel z nově zjištěných a prokazatelných (doložených) skutečností, které by je mohly odůvodňovat anebo měly oporu již v podmínkách územního rozhodnutí nebo stavebního povolení a nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za nichž bylo vydáno původní stanovisko, od kterého se chce dotčený orgán odchýlit. To právní úprava účinná od 1. 1. 2007 výslovně vylučuje. Přesně specifikuje podmínky, za jakých tak stavební úřad výjimečně postupovat může (viz věta první komentovaného ustanovení).

8. Je stanoveno, že pokud dotčený orgán tyto podmínky, které mu výjimečně umožňují uplatnit navazující stanovisko, nedodrží, k takovému stanovisku se nepřihlíží (viz poslední věta komentovaného ustanovení).

K odst. 5

9. Toto ustanovení má vztah k předchozímu odstavci. Obsahuje logickou zásadu vyjádřenou v prakticky shodné formě již v právní úpravě platné do 31. 12. 2006 (srov. § 61 odst. 1 věta třetí zák. č. 50/1976 Sb.). Ta sleduje zajištění požadavku na nezbytnou rychlost a hospodárnost řízení vedených stavebním úřadem (v praxi půjde zejména o stavební řízení a řízení o odstranění stavby).

K odst. 6

10. Význam tohoto nepochybně důležitého ustanovení je do určité míry oslaben tím, že dotčený orgán má v těchto případech pouze možnost, a nikoliv, jak by bylo logické, povinnost dodržování svých podmínek také kontrolovat. Z použité formulace „*stanou-li se tyto podmínky součástí...*“ je možné vyvodit, že podmínky stanovené dotčenými orgány, ať již v závazných stanoviscích, nebo stanoviscích, nemusí být (nemusí se stát) vždy součástí výrokové části rozhodnutí, resp. součástí jiného opatření stavebního úřadu, když závazné stanovisko dotčeného orgánu je podle § 149 odst. 1 spr. ř., jak je výše uvedeno, „*úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu*“ (územní rozhodnutí, stavební povolení, rozhodnutí o odstranění stavby atd.). V těchto případech by pak s použitím argumentu a contrario bylo možno dojít k závěru, že pokud tomu tak bude, dotčený orgán jejich dodržování kontrolovat nemůže.

K odst. 7

11. V případech, kdy je dotčeným orgánem tentýž orgán veřejné správy a hájí veřejné zájmy v několika samostatných oblastech (typicky např. situace v oblasti ochrany životního prostředí), vydá tento orgán vždy jen jedno koordinované stanovisko (koordinované závazné stanovisko), které bude zahrnovat požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, jež tento orgán hájí. Z použité formulace „*vydává koordinované stanovisko*“ lze dovozovat, že jde, tak jako v případě postupu podle odstavce 1 tohoto ustanovení (viz komentář k tomuto ustanovení výše), opět o povinnost příslušného správního orgánu, nikoliv o věc jeho volné úvahy, zda tak učiní. Logickou podmínkou takového postupu je, že požadavky na ochranu jednotlivých dílčích zájmů nesmí být vzájemně v rozporu. V těchto případech bude věcí vnitřního organizačního uspořádání příslušného orgánu (úřadu), kterému ze svých útvarů (odborů) tuto pravomoc svěří (který útvar úřadu bude oním „svodným“ odborem a shromážděná „díleč“ stanoviska vydá jako společné koordinované stanovisko).

K odst. 8

12. Toto ustanovení stanoví, že se v případě protichůdných stanovisek (protichůdných závazných stanovisek) dotčených orgánů (viz věta první komentovaného ustanovení), tj. dojde-li k rozporu mezi správním orgánem, který vede řízení, a dotčeným orgánem nebo mezi dotčenými orgány navzájem (viz věta druhá komentovaného ustanovení), postupuje podle § 136 spr. ř. Toto ustanovení odkazuje dále na § 133 spr. ř., které upravuje postup v případě řešení sporů o věcnou příslušnost (viz § 133 odst. 1 spr. ř.), když prve citované ustanovení stanoví, že se podle § 133 správ. ř. postupuje v těchto případech „*přiměřeně*“.

13. Je však zřejmé, že v případech, kdy dojde k uplatnění protichůdných stanovisek dotčených orgánů v řízení podle zákona, nejde o „spor o věcnou příslušnost“ mezi dvěma (popřípadě

více) správními orgány (viz obě shora citovaná ustanovení), ale o „střet“ dvou odborných požadavků na „věcné“ řešení konkrétního záměru, tj. o „spor“ o správné „věcné“ řešení v dané věci, tj. ještě jinak vyjádřeno, o spor o to, zda požadovaný záměr může být vůbec uskutečněn, a pokud ano, zda může být se zřetelem na veřejný zájem uskutečněn v navrhované nebo pouze pozměněné podobě.

14. Pojem „protichůdné stanovisko“ v případě stanovisek dotčených orgánů znamená případ, kdy nejméně dva dotčené orgány uplatňují v téže věci současně stanoviska, která jsou svým obsahem vzájemně neslučitelná, jinak vyjádřeno, jde o případy, kdy by splnění podmínek (podmínky) jednoho stanoviska znamenalo nedodržení podmínek (podmínky) druhého a naopak. Je samozřejmě otázkou, co lze v takovém případě rozumět formulací „projednání protichůdného stanoviska“, když je třeba vycházet ze zásady, že stanovisko dotčeného orgánu, který je „autonomním“ subjektem v řízení (rozumí se jiným subjektům na řízení se přímo podílejícím nepodřízeným), je pro rozhodnutí ve věci zásadně závazné. Jestliže dotčené orgány v řízení (postupu) svá „protichůdná“ stanoviska uplatní, lze si obtížně představit, jak by mohlo dojít k odstranění těchto „rozporů“. Výjimkou je případ, kdy některé ze stanovisek bylo uplatněno „neoprávněně“, tj. protichůdný požadavek vycházel např. původně z nesprávného odborného posouzení, popřípadě z přehlédnutí důležité skutečnosti apod. ve věci, která je předmětem rozhodování, a dotčený orgán, který takovoto „věcné“ nesprávné stanovisko uplatnil, své pochybení (opomenutí) po projednání uzná a původní stanovisko následně (po „projednání rozporů“) změní a tím bude dosavadní rozpor odstraněn.

15. Je otázkou, zda by bylo možno v těchto případech (vzájemně rozporná stanoviska) postupovat při jejich případné změně podle § 149 odst. 5 spr. ř., kde je upraven postup pouze v případě, že závazné stanovisko je „nezákonné“, a jen v tomto případě jej může nadřízený správní orgán správního orgánu, který jej vydal, buď změnit, nebo zrušit v přezkumném řízení (viz § 94–99 spr. ř.).

16. V žádném případě však nelze požadavek na „projednávání protichůdných stanovisek“ snad chápat jako postup (popřípadě ani jen jako „návod“ k takovému postupu), v němž bude jeden z dotčených orgánů „přemlouván“ (přesvědčován), aby ze svého požadavku, který i po opakovaném zvážení považuje za opodstatněný (oprávněný) ustoupil a nadále na něm v zájmu „kladného vyřízení věci“ (v zájmu stavebníka, resp. v zájmu jiných subjektů) již netrval. Pokud nedojde ke změně (zrušení) původního stanoviska (stanovisek) dotčeného orgánu (dotčených orgánů) shora uvedeným postupem a dosavadní rozpor tak bude trvat i po „projednání“, je zřejmé, že takováto situace bude překážkou kladného rozhodnutí ve věci a požadovaný záměr nebude možné realizovat buď vůbec, nebo jej sice bude možné realizovat, ale jen v jiné než původně navrhované podobě (pokud žadatel po vyrozumění o neúspěšném „projednání“ rozporu o takovou změnu sám požádá a k takovému řešení budou vydána kladná stanoviska všech dotčených orgánů, která již nebudou ve vzájemném rozporu – viz výše).

Judikatura:

1. Viz bod 2. k § 92.

2. Jestliže dotčený orgán rozhodne o odvolání, které směřuje proti obsahu závazného stanoviska dotčeného správního orgánu, aniž by si v souladu s § 149 odst. 4 správního řádu z roku 2004 vyžádal potvrzení či změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného dotčenému správnímu orgánu, dopustí se podstatného porušení ustanovení o řízení, které by mohlo mít za následek nezákonné rozhodnutí ve věci

samé. (...) V případě odvolání proti správnímu rozhodnutí, které je podmíněno závazným stanoviskem dotčeného orgánu, je postup přezkoumání závazného stanoviska upraven v § 149 odst. 4 správního řádu. Podle tohoto ustanovení: „*Jestliže odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska, vyžádá odvolací správní orgán potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska.*“ Účelem je zajistit, aby odvolací námitky, které směřují proti závaznému stanovisku dotčeného orgánu, podléhaly odbornému posouzení ze strany orgánu nadřízeného dotčenému orgánu, který na rozdíl od odvolacího orgánu disponuje odpovídajícími znalostmi. V těchto případech dochází k prolnutí dvou principů, které našly své uplatnění ve správním řádu, a to 1. devolutivního účinku a 2. vázanosti správního orgánu závazným stanoviskem dotčeného orgánu. Obdobně jako správní orgán I. stupně je vázán závazným stanoviskem dotčeného orgánu, je i odvolací orgán vázán stanoviskem orgánu nadřízeného dotčenému orgánu a nemůže se od něj odchýlit. To samozřejmě nemění nic na skutečnosti, že konečné rozhodnutí o odvolání náleží odvolacímu orgánu a přezkumné stanovisko orgánu nadřízeného dotčenému orgánu je pouze podkladem pro vydání rozhodnutí o odvolání. Odvolací orgán je povinen si obstarat k posouzení odvolacích námitek, které směřují proti závaznému stanovisku, podklady, které jsou dostatečným základem pro rozhodnutí (§ 3 správního řádu). V případě odvolání směřujícího proti závaznému stanovisku, o němž opřel své rozhodnutí správní orgán I. stupně, stanoví § 149 odst. 4 správního řádu povinnost vyžádat si od orgánu nadřízeného dotčenému orgánu potvrzení nebo změnu závazného stanoviska. Předmětné námitky uplatněné stěžovatelem proti vydanému stavebnímu povolení byly svojí povahou námitkami, které směřovaly proti obsahu závazného stanoviska HZS kraje (...). Vzhledem k tomu, že námitky uplatněné v odvolání svou povahou směřovaly proti stanovisku HZS kraje, měl žalovaný postupovat podle § 149 odst. 4 správního řádu a vyžádat si potvrzení nebo změnu závazného stanoviska od správního orgánu nadřízeného HZS kraje, což však neučinil. Namísto toho, jak sám žalovaný uvedl v odůvodnění svého rozhodnutí, požádal HZS kraje o „ověření“ souhlasného stanoviska. HZS kraje „potvrdil“ své původní stanovisko vydáním souhlasného stanoviska, které ovšem navíc postrádá jakékoliv odůvodnění, a není z něj tedy patrné, zda a jak se tento správní orgán vypořádal s uplatněnými námitkami. Žalovaný následně v žalobou napadeném rozhodnutí shledal stěžovatelovy námitky nedůvodnými, aniž by přitom disponoval přezkumným stanoviskem generálního ředitelství HZS. S uvedeným postupem nemůže Nejvyšší správní soud souhlasit. Pokud si žalovaný nevyžádal od generálního ředitelství HZS potvrzení nebo změnu závazného stanoviska, tedy v daném případě nezbytný a závazný podklad pro jeho rozhodnutí, postupoval v rozporu s § 149 odst. 4 správního řádu, a zatížil tím řízení vadou, jež mohla mít za následek jeho nezákonné rozhodnutí ve věci samé. V posuzované věci neměl tedy v rámci odvolacího řízení vydávat nové závazné stanovisko HZS, ale jeho původní stanovisko mělo ve světle námitek stěžovatele přezkoumat generální ředitelství HZS. Navíc vedle toho, že v odvolacím řízení nebyl již HZS kraje funkčně příslušný k tomu, aby se k věci vyjadřoval, nelze souhlasit s krajským soudem ani v tom ohledu, že by absence odůvodnění stanoviska HZS kraje měla svědčit o tom, že tento správní orgán se s předmětnými námitkami stěžovatele vypořádal a shledal je nedůvodnými. Nejvyšší správní soud již v rozsudku ze dne 17. 12. 2008, č. j. I As 68/2008-126, č. 1786/2009 Sb. NSS, vyslovil názor, že rozhodnutí o námitkách, které spadají do věcné působnosti dotčeného orgánu, nelze opřít toliko o konstatování, že tento dotčený orgán vydal souhlasné závazné stanovisko, aniž by dotčený orgán zároveň z odborného hlediska posoudil námitky účastníka řízení (...). **SbNSS 1/2011, č. 2157**

3. Jestliže stavební úřad rozhodl o námitce účastníka územního řízení týkající se překročení hygienických limitů hluku, aniž si vyžádal odborné vyjádření orgánu ochrany veřejného zdraví ke vznesené námitce, a naopak vycházel výlučně ze souhlasného stanoviska vydaného orgánem ochrany veřejného zdraví k dokumentaci k žádosti o územní rozhodnutí, které nikterak na námitky účastníka řízení nereaguje, a není proto dostatečným odborným podkladem pro rozhodnutí o námitkách účastníka řízení, porušil tím § 37 odst. 2 a § 126 stavebního zákona z roku 1976 (pozn.: *dnes § 90 a § 4 zákona*) a zatížil své řízení vadou, která má vliv na zákonnost rozhodnutí. Stavební úřad je vázán změnou stanoviska dotčeného orgánu státní správy (zde orgánu ochrany veřejného zdraví), ačkoliv k této změně došlo teprve v průběhu odvolacího řízení. **SbNSS 3/2009, č. 1786**

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část nebo změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 78 – zjednodušující postupy; § 78a – veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí; § 79 odst. 2 – stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas; § 84–95 – územní řízení; § 94a – společné územní a stavební řízení; § 96 – územní souhlas; § 96 odst. 2 – stavby, terénní úpravy a zařízení, u nichž postačí územní souhlas; § 96a – společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru; § 103 odst. 1 – stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení; § 104 odst. 1 – stavby, jejich změny a terénní úpravy, u nichž postačí, resp. se vyžaduje ohlášení (nevyžadují stavební povolení); § 105–107 – ohlašování; § 108–115 – stavební řízení; § 116 – veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení; § 117 – oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 120 – oznámení záměru o užívání stavby; § 122 – kolaudační souhlas; § 127 odst. 5 – spojení řízení o změně vlivu užívání stavby na území s řízením o změně v užívání stavby; § 128–131 – odstraňování staveb, terénních úprav a zařízení

Související předpisy:

§ 136, 140 a 149 spr. ř.; vodní zákon; zák. o ochr. přír. a kraj.; zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší; zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů; zákon o stát. pam. péči; zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů; zák. o poz. kom.; horní zákon; zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Literatura:

1. Macháčková, J., Mareček, J. Koordinované závazné stanovisko. *Bulletin Stavební právo*. 2007, č. 1, s. 19–26.
2. Vobrátilová, Z. Dotčené orgány. *Bulletin Stavební právo*. 2007, č. 4, s. 3–10.

HLAVA II

Působnost ve věcech územního plánování a stavebního řádu

§ 5

Působnost ve věcech územního plánování

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

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

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

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

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

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

K § 5

1. Působnost ve věcech územního plánování je rozdělena mezi orgány obcí, krajů a ministerstvo. V současné době je to Ministerstvo pro místní rozvoj – § 14 odst. 1 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „kompet. zák.“). Orgány obcí a krajů, které vykonávají tuto působnost, jsou obecní, resp. krajský úřad (viz komentář k odst. 1). Vykonávají ji s výjimkou případů, kdy rozhoduje zastupitelstvo obce nebo kraje (viz komentář k odst. 1), jako působnost přenesenou [§ 7 odst. 2, § 8 a § 61 a násl. zák. o obcích, resp. § 2 odst. 2, § 4, § 29 a § 30 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. o krajích“), a § 4 odst. 2, § 5 odst. 1 a § 31 a násl. zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. o hl. m. Praze“)].

2. Orgánem obce je podle § 5 odst. 1 zák. o obcích kromě zastupitelstva, rady a starosty také obecní, resp. městský úřad a podle § 5 odst. 2 tohoto zákona magistrát statutárního města a úřad městské části nebo městského obvodu (v případě územně členěných statutárních měst).

3. Orgánem kraje je podle § 1 odst. 3 zák. o krajích kromě zastupitelstva, rady a hejtmána také krajský úřad.

4. Orgánem hlavního města Prahy je podle § 1 odst. 4 zák. o hl. m. Praze kromě zastupitelstva, rady a primátora také Magistrát hlavního města Prahy.

5. Vojenskými újezdy jsou podle § 30 odst. 1 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, vymezené části území státu určené k zajišťování obrany státu a k výcviku ozbrojených sil uvedené v příloze č. 1 k zákonu č. 222/1999 Sb. Základní právní úprava postavení, působnosti a struktury vojenských újezdů je obsažena v § 30–40 zákona č. 222/1999 Sb. Újezdní úřady (§ 35 zákona č. 222/1999 Sb.) mají na území vojenských újezdů plnou působnost stavebních úřadů (§ 16 odst. 1 zákona).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n) – pojem „územně plánovací dokumentace“; § 6 – orgány obce; § 7 – orgány kraje; § 11 – ministerstvo; § 13 – obecní stavební úřady; § 16 – vojenské a jiné stavební úřady; § 18 a násl. – územní plánování; § 36 a násl. – územně plánovací dokumentace

Související předpisy:

§ 14 a 16 kompet. zák.; § 5, 8, 61, 84, 102 a 109 zák. o obcích; § 1, 2, 29, 35, 59, 66 a 67 zák. o krajích; § 1, 59, 68 a 81 zák. o hl. m. Praze; § 30–36 a 40 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a příloha č. 1 k zákonu č. 222/1999 Sb. (Seznam vojenských újezdů a újezdních úřadů a příslušnost území újezdu k okresu)

§ 6

Orgány obce

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

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

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

(3) Stavební úřad

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

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

(5) Zastupitelstvo obce

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

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

- a) vydává vymezení zastavěného území,

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

K § 6

1. Obecní úřad obce s rozšířenou působností je podle § 6 zákona označován jako „úřad územního plánování“ (odst. 1), když tento výraz je používán jako legislativní zkratka (viz dále). Jako obecní úřad obce s rozšířenou působností je pro účel výkonu přenesené působnosti v zákonech a jiných právních předpisech, popřípadě aktech řízení a úkonech podle § 61 odst. 2 písm. b) zák. o obcích označován v § 66 tohoto zákona obecní úřad, který vedle přenesené působnosti podle § 61 odst. 1 písm. a) (obecní úřad se „základní“ působností) a vedle přenesené působnosti podle § 64 tohoto zákona (pověřený obecní úřad) vykonává v rozsahu stanoveném zvláštními zákony přenesenou působnost ve správním obvodu určeném prováděcím právním předpisem [§ 61 odst. 1 písm. c) zák. o obcích].

2. Tímto prováděcím právním předpisem je vyhláška č. 388/2002 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů (správní obvody obcí s rozšířenou působností – viz § 14–26 citované vyhlášky). Obce s rozšířenou působností určuje zvláštní zákon – zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění zákona č. 387/2004 Sb. Podle § 2 odst. 1 tohoto zákona jsou obce s rozšířenou působností uvedeny v příloze č. 2 k tomuto zákonu.

3. Stavebním úřadem, který vydává územní rozhodnutí a územní souhlas, se rozumí obecní stavební úřad (viz § 13 zákona), který má na rozdíl od speciálních, vojenských a jiných stavebních úřadů (viz § 15 a 16 zákona) plnou působnost stavebního úřadu, tj. i na úseku územního rozhodování (viz § 15 odst. 1 a § 16 odst. 2 zákona) s výjimkou území vojenských újezdů, kde má plnou působnost stavebního úřadu újezdní úřad (§ 16 odst. 1 zákona) (viz dále komentář k odstavci 3).

K odst. 1

4. Výraz „úřad územního plánování“ zavádí zákon jako legislativní zkratku pro obecní úřady obcí s rozšířenou působností (viz výše).

5. Tento úřad: 1. pořizuje územní plán (§ 43 a násl. zákona), 2. regulační plán (§ 61 a násl. zákona), a to v obou případech pro území obce, 3. územně plánovací podklady (§ 25 a násl. zákona), 4. územní plán, regulační plán a územní studii (§ 30 zákona) na žádost obce ve svém územním obvodu, 5. pořizuje vymezení zastavěného území [§ 2 odst. 1 písm. d) zákona], 6. je dotčeným orgánem (§ 136 spr. ř. a § 4 zákona) v územním řízení (§ 84–92 zákona) z hlediska uplatňování záměrů územního plánování (§ 18 a 19 zákona), pokud nevzdává územní rozhodnutí (§ 92 a § 95 zákona), 7. je dotčeným orgánem v řízení podle zvláštního právního předpisu, v němž se rozhoduje o změnách v území [§ 2 odst. 1 písm. a) zákona], 8. podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti (§ 162 a násl. zákona) a 9. vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

K odst. 2

6. Kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti – viz § 24 odst. 2–4 zákona.

K odst. 3

7. Stavební úřad, kterým se rozumí obecný stavební úřad (§ 13 zákona): 1. vydává územní rozhodnutí (§ 92 zákona), není-li dále stanoveno jinak; 2. vydává územní souhlas (§ 96 zákona); 3. poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů (§ 25 zákona) a územně plánovací dokumentace [§ 2 odst. 1 písm. n) a § 36 a násl. zákona] a 4. vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

K odst. 4

8. Zastupitelstvo obce (§ 5 odst. 1, § 7 odst. 1, § 67 zákona a násl. a § 84 a násl. zák. o obcích): 1. rozhoduje v samostatné působnosti (§ 7 odst. 1 a § 35 a násl. zák. o obcích) o pořízení územního plánu (§ 44 a násl. zákona) a regulačního plánu (§ 62 a násl. zákona); 2. schvaluje v samostatné působnosti zadání územního plánu (§ 47 zákona), případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu [§ 2 odst. 1 písm. n) bod 2. zákona a § 50 zákona]; 3. vydává v samostatné působnosti územní plán (vydání územního plánu – § 54 zákona); 4. vydává regulační plán [§ 2 odst. 1 písm. n) bod 3. zákona a § 69 zákona]; 5. projednává v samostatné působnosti zprávu o uplatňování územního plánu (§ 55 zákona) a 6. vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

K odst. 5

9. Toto ustanovení zůstává beze změny, když upravuje působnost zastupitelstva obce v oblasti samostatné působnosti.

K odst. 6

10. Rada obce a v obcích, kde se rada nevolí, zastupitelstvo obce (rada obce se nevolí v obcích, kde má zastupitelstvo méně než 15 členů – § 99 odst. 3 věta třetí zák. o obcích): 1. vydává vymezení zastavěného území [§ 2 odst. 1 písm. d) zákona]; 2. schvaluje žádost obce o pořizování územního plánu, regulačního plánu a územní studie (§ 44 a násl., § 62 a násl. a § 30 zákona) podle odst. 1 písm. c) nebo podle odst. 2 anebo uzavření smlouvy s právnickou nebo fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti (kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost stanoví § 24 zákona); 3. vydává územní opatření o asanaci území (§ 97 odst. 2, § 98 a § 100 zákona) a územní opatření o stavební uzávěře (§ 97 odst. 1, § 98 a § 99 zákona); 4. uplatňuje v samostatné působnosti námitky k zásadám územního rozvoje [§ 2 odst. 1 písm. n) bod 1. zákona a k námitkám k zásadám územního rozvoje a k jejich projednávání – § 39 a násl. zákona] a 5. vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n) – pojem „územně plánovací dokumentace“; § 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 4 – dotčené orgány; § 13 – obecné stavební úřady; § 15 – speciální stavební úřady; § 43 a násl. – územní plán; § 61 a násl. – regulační plán;

§ 92 – územní rozhodnutí; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 – územní souhlas; § 97 a násl. – územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území; § 162 a násl. – evidence územně plánovací činnosti

Související předpisy:

§ 5, 7, 8, 35, 61, 64, 66, 84, 99 a 102 zák. o obcích; § 2 odst. 1 a příloha č. 2 k zákonu č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a o stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění zákona č. 387/2004 Sb.; § 14–26 vyhlášky č. 388/2002 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 388/2004 Sb. a č. 361/2006 Sb.; § 159–170 spr. ř.; § 4 odst. 2 písm. b) a odst. 3 autoriz. zák.

§ 7 **Orgány kraje**

(1) Krajský úřad v přenesené působnosti

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

(2) Zastupitelstvo kraje

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

(3) Rada kraje

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

K § 7

1. Působnost kraje v této oblasti je rozdělena mezi tři orgány kraje: 1. krajský úřad (§ 1 odst. 3 a § 66 a 67 zák. o krajích), 2. zastupitelstvo kraje (§ 35 a násl. zák. o krajích) a 3. radu kraje (§ 59 a násl. zák. o krajích). Zastupitelstvo kraje a rada kraje vykonávají své úkoly jako samostatnou působnost (§ 2 odst. 1, § 14, § 35 a 59 zák. o krajích) a krajský úřad jako působnost přenesenou (§ 2 odst. 2, § 29 odst. 1 a § 67 zák. o krajích).

2. Významná je působnost krajského úřadu jako dotčeného orgánu v územních řízeních (územní řízení viz § 84–92 zákona a komentář k těmto ustanovením) a v řízeních prováděných podle zvláštních předpisů, pokud se v nich rozhoduje o změnách v územích [k pojmu „změna v území“ viz § 2 odst. 1 písm. a) zákona] [§ 7 odst. 1 písm. c)], které se dotýkají více správních obvodů obcí s rozšířenou působností (k pojmu „obec s rozšířenou působností“ viz § 61 a 66 zák. o obcích a § 2 odst. 1 zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, a Příloha č. 2 k tomuto zákonu). Dosavadní působnost krajského úřadu jako dotčeného orgánu v územním řízení o záměrech, které vyžadují posouzení vlivů na životní prostředí, byla s účinností od 1. 1. 2013 zrušena [dosavadní písm. d) tohoto ustanovení ve znění platném do 31. 12. 2012], a to pro značný objem takovéto agendy.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. a) – změna v území; § 2 odst. 1 písm. h) a i) – plochy nadmístního významu a koridory; § 2 odst. 1 písm. n) – pojem „územně plánovací dokumentace“; § 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 4 – dotčené orgány; § 13 – obecné stavební úřady; § 15 – speciální stavební úřady; § 25 a násl. – územně plánovací podklady; § 43 a násl. – územní plán; § 61 a násl. – regulační plán; § 84–92 – územní řízení; § 92 – územní rozhodnutí; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 – územní souhlas; § 97 a násl. – územní opatření o stavební uzávěře a asanaci území; § 162 a násl. – evidence územně plánovací činnosti

Související předpisy:

§ 66 zák. o obcích; § 1, 2, 14, 29, 35, 59, 66 a 67 zák. o krajích; § 2 odst. 1 a příloha č. 2 k zákonu č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, jak vyplývá ze změn provedených zákonem č. 387/2004 Sb.; § 14–26 vyhlášky č. 388/2002 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 388/2004 Sb. a č. 361/2006 Sb.

§ 8

Zvláštní působnost na území hlavního města Prahy

Pořizuje-li územní plán pro území hlavního města Prahy Magistrát hlavního města Prahy⁷⁾, vykonává působnost krajského úřadu ministerstvo. Pořizuje-li územní plán pro vymezenou část území hlavního města Prahy úřad městské části, vykonává působnost krajského úřadu Magistrát hlavního města Prahy.

⁷⁾ Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

K § 8

Toto ustanovení reaguje na zvláštní postavení hlavního města Prahy. Zákonnou působnost krajského úřadu (§ 7 odst. 1 zákona) vykonává v současné době Ministerstvo pro místní rozvoj, pořizuje-li územní plán pro území hlavního města Prahy Magistrát hlavního města Prahy.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n) bod 2. – územní plán; § 11 – ministerstvo

Související předpisy:

§ 1 odst. 3, § 66 a 67 zák. o krajích; § 1 odst. 4, § 11 odst. 1 a 2 a § 81 zák. o hl. m. Praze; § 14 odst. 1 kompet. zák.

§ 9 zrušen

§ 10 Ministerstvo obrany

(1) Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů

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

(2) Újezdní úřad pro území vojenského újezdu

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

K § 10

Toto ustanovení stanoví jak působnost Ministerstva obrany, tak újezdních úřadů (§ 35 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů) na úseku územního plánování, a to pro území vojenských újezdů.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. n) bod 2. a 3. – územní plán a regulační plán; § 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 16 – vojenské a jiné stavební úřady; § 26 a násl. – územně analytické podklady; § 162 a násl. – evidence územně plánovací činnosti

Související předpisy:

§ 16 odst. 1 písm. c) kompet. zák.; § 30–36 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a příloha č. 1 k zákonu č. 222/1999 Sb. (Seznam vojenských újezdů a újezdních úřadů, sídla újezdních úřadů a příslušnost území újezdu k okresu)

Ministerstvo

§ 11

(Působnost ministerstva ve věcech územního plánování)

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

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

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

K § 11

Ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování je podle § 14 odst. 1 kompet. zák. Ministerstvo pro místní rozvoj.

Související ustanovení:

§ 5 – působnost ve věcech územního plánování; § 18 a násl. – územní plánování; § 31 a násl., politika územního rozvoje; § 25 a násl. – územně plánovací podklady; § 162 – evidence územně plánovací činnosti

Související předpisy:

§ 14 odst. 1 kompet. zák.

§ 12

(Působnost ministerstva ve věcech stavebního řádu)

- (1) Ministerstvo je ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu a
- a) vykonává státní dozor ve věcech stavebního řádu,
 - b) vede systém stavebně technické prevence, v němž sleduje a analyzuje závažné nebo opakující se vady ve výstavbě, kterým je třeba ve veřejném zájmu předcházet, a navrhuje opatření k zabránění jejich opakování,
 - c) sleduje účinnost technických předpisů pro stavby a dbá o jejich rozvoj,
 - d) navrhuje úpravy požadavků na stavby, jejich části, funkce, prvky a stavební výroby a může dávat podněty k úpravě Českých technických norem nebo certifikace stavebních výrobků anebo k jiným stavebně technickým opatřením,

- e) koordinuje vzájemnou součinnost obecných, speciálních, vojenských a jiných stavebních úřadů při výkonu státní správy podle tohoto zákona,
- f) vykonává dozor nad činností autorizovaných inspektorů.

(2) Ministerstvo

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

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

K § 12

Ministerstvo pro místní rozvoj je ústředním správním úřadem i ve věcech stavebního řádu, a to na základě § 14 odst. 1 kompet. zák.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 3 – terénní úpravy a zařízení; § 13–16 – stavební úřady; § 117 – oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 133 – kontrolní prohlídka stavby; § 143–151 – autorizovaný inspektor

Související předpisy:

§ 14 odst. 1 kompet. zák.; OTP; OTPP; OTPI

§ 13

Obecné stavební úřady

(1) Obecným stavebním úřadem je

- a) ministerstvo, které je ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu,
- b) krajský úřad,
- c) obecní úřad obce s rozšířenou působností⁸⁾,
- d) pověřený obecní úřad⁸⁾,
- e) městský a obecní úřad, který tuto působnost vykonával ke dni 31. prosince 2012.

(2) Ministerstvo vykonává působnost stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí u staveb souvisejících s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících přírodní radionuklidy a u staveb náležejících k provozním celkům, jejichž součástí je jaderné zařízení, a u staveb zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, pokud je územní řízení vedeno pro celou stavbu elektrického vedení nebo plynovodu, a dále u staveb zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více¹⁰⁾.

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

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

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

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

(7) Kraj je povinen ohlásit změny územní působnosti stavebních úřadů správci základního registru územní identifikace, adres a nemovitostí⁵⁹⁾.

⁸⁾ Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění zákona č. 387/2004 Sb.

¹⁰⁾ Zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁹⁾ § 30 odst. 2 zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech.

K § 13

1. Toto ustanovení obsahuje především upravený (zúžený) výčet kategorií obecných stavebních úřadů oproti právní úpravě platné do 31. 12. 2012 (odst. 1). Nově vložené ustanovení stanoví působnost ministerstva k vydání územního rozhodnutí ve vymezených případech (odst. 2). Dále upravuje některé další otázky, které souvisejí s působností obecných stavebních úřadů, jako je oprávnění kraje určit nařízením nový obecný stavební úřad, a stanoví podmínky, které musí být v takovém případě splněny (odst. 3). Toto ustanovení rovněž určuje podmínky, za jakých může kraj dosavadnímu stavebnímu úřadu uvedenému v odstavci 1 písm. e) nebo určenému podle odstavce 3 tuto působnost odejmout (odst. 4). V odstavci 5 se stanoví, jaká je povaha působnosti, kterou vykonávají obecné stavební úřady uvedené v odst. 1 písm. b) až e) a odst. 3. Toto ustanovení rovněž obsahuje úpravu pro určení příslušnosti k provedení řízení a k vydání rozhodnutí v případech, kdy jde o stavbu nebo opatření, které se má uskutečnit ve správních obvodech dvou nebo více stavebních úřadů (odst. 6). Ukládá se (s účinností od 1. 7. 2012) povinnost kraji hlásit změny územní působnosti stavebních úřadů správci registru územní identifikace, adres a nemovitostí (odst. 7). Obecné stavební úřady vykonávají plnou působnost pro své vlastní „nespeciální“ stavby a vedle toho také působnost na úseku územního rozhodování pro stavby speciální (§ 15 zákona), pro stavby v působnosti Ministerstva obrany, s výjimkou staveb na území vojenských

újezdů (§ 16 odst. 1 zákona) a stavby v působnosti jiných stavebních úřadů (§ 16 odst. 2 zákona). Jako obecné stavební úřady se již samostatně neuvádějí, tak jako dosud [viz § 13 odst. 1 písm. c) až e) zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012], Magistrát hl. m. Prahy a úřady jeho městských částí, magistráty územně členěných statutárních měst a úřady jejich městských částí a obvodů a magistráty „ostatních“ statutárních měst (statutární města viz § 4 odst. 1 zák. o obcích). Neznamená to samozřejmě, že tyto úřady již nejsou nadále obecnými stavebními úřady, ale jsou s účinností od 1. 1. 2013 zahrnuty pod novou („souhrnnou“) kategorií uvedenou pod písm. c) zákona (viz komentář k tomuto ustanovení), když jejich působnost jako obecných stavebních úřadů je nyní odvozována od úpravy obsažené v zák. o hl. m. Praze, pokud jde o Magistrát hl. m. Prahy a úřady jejich městských částí (viz § 1 odst. 1 a § 31 odst. 2 zák. o hl. m. Praze), a v zák. o obcích, pokud jde o magistráty statutárních měst a úřady jejich městských částí, popřípadě obvodů (viz § 4 a § 5 odst. 2 zák. o obcích). Počet stavebních úřadů se přijetím novely nemění.

K odst. 1

2. Dosavadní právní úprava obsahovala celkem sedm kategorií obecných stavebních úřadů, zatímco nová právní úprava, platná od 1. 1. 2013, vytváří jen pět kategorií těchto úřadů [§ 13 odst. 1 písm. a) až e) zákona] (viz výše komentář obecně k § 13 zákona).

3. Nově byla vytvořena jedna kategorie obecných stavebních úřadů, a to opět, jako podle právní úpravy platné do 31. 12. 2006 [srov. § 117 odst. 1 písm. a) zák. č. 50/1976 Sb.], obecní úřady obcí s rozšířenou působností [§ 13 odst. 1 písm. c) zákona a komentář k tomuto ustanovení]. Do této nové kategorie spadají dosavadní tři kategorie [uvedené dosud samostatně pod písm. c) až e) v tomto ustanovení zákona ve znění platném do 31. 12. 2012 (viz blíže komentář k těmto ustanovením)]. Zachována zůstala samostatně jako čtvrtá v pořadí kategorie pověřených obecních úřadů [viz písm. d) tohoto ustanovení, ve znění platném od 1. 1. 2013 a komentář k tomuto ustanovení] a městských a obecních úřadů, které tuto působnost vykonávaly ke dni 31. 12. 2006. V případě páté kategorie spočívá provedená změna v tom, že bylo jako rozhodné datum pro vymezení okruhu těchto stavebních úřadů stanoveno datum 31. 12. 2012 [viz písm. e) právní úpravy platné od 1. 1. 2013 a komentář k tomuto ustanovení] místo dosavadního 31. 12. 2006.

K odst. 1 písm. a)

4. Obecným stavebním úřadem zůstává i nadále ministerstvo, kterým je podle § 14 odst. 1 kompet. zák. Ministerstvo pro místní rozvoj, které je ústředním správním úřadem ve věcech stavebního řádu (viz rovněž § 12 odst. 1 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

K odst. 1 písm. b)

5. Obecným stavebním úřadem je i nadále [srov. § 117 odst. 1 písm. b) zák. č. 50/1976 Sb.] také každý krajský úřad (celkem 13 krajských úřadů jako orgánů samosprávných krajů – viz § 1 odst. 3 a § 66–69 zák. o krajích).

K odst. 1 písm. c)

6. Nově jsou obecnými stavebními úřady opět [srov. § 117 odst. 1 písm. a) zák. č. 50/1976 Sb.] obecní úřady obcí s rozšířenou působností [viz § 61 odst. 1 písm. c) a § 66 zák. o obcích]. Obce s rozšířenou působností jsou podle § 2 odst. 1 zákona č. 314/2002 Sb., ve znění zákona

č. 387/2004 Sb., vymezeny v Příloze č. 2 k tomuto zákonu; jde o 205 obcí, jejichž úřady jsou obecními stavebními úřady. Tato nově vytvořená kategorie obecních stavebních úřadů zahrnuje s účinností od 1. 1. 2013 tři dosavadní samostatné kategorie [viz § 13 odst. 1 písm. c) až e), ve znění platném do 31. 12. 2012].

7. Na území hlavního města Prahy jsou obecními stavebními úřady dále stejně jako dosud především Magistrát hlavního města Prahy jako orgán hlavního města Prahy (§ 1 odst. 4 zák. o hl. m. Praze) a také úřady v současnosti 22 městských částí, které působí ve 22 správních obvodech, určených Statutem hlavního města Prahy, označených jako Praha 1 až 22. Jde o tzv. „nové“ nebo „administrativní“ obvody, které existují vedle dosavadních tzv. „původních“ obvodů, na něž se hlavní město Praha podle § 2 zákona č. 36/1960 Sb., o územním členění státu, ve znění pozdějších předpisů, stále také od roku 1960 člení. V rámci těchto původních obvodů působí na území hlavního města Prahy např. soudy, státní zastupitelství atd.

8. Většina z těchto úřadů (výjimkou jsou například úřady městských částí Praha 1, 2 a 3) vykonává působnost obecních stavebních úřadů kromě území své vlastní městské části také pro území dalších (sousedních) městských částí. Působnost obecních úřadů obcí s rozšířenou působností vykonávají na území statutárních měst magistráty těchto měst (viz § 5 odst. 2 zák. o obcích) a obecními stavebními úřady jsou na území těchto měst dále v případech stanovených statutem těchto měst také úřady jejich městských částí, resp. městských obvodů. Podle § 4 odst. 1 zák. o obcích je statutárními městy v současné době (od 31. 5. 2006) celkem 23 měst v České republice, jejichž území se podle § 4 odst. 2 cit. zákona může členit, pokud tak zastupitelstvo příslušného města rozhodne, na městské obvody nebo městské části s vlastními orgány samosprávy. Obecními stavebními úřady jsou také úřady jejich městských obvodů nebo městských částí určených statutem, z nichž v současné době jsou územně členěna pro výkon státní správy na úseku územního plánování a stavebního řádu pouze města: 1. Brno na 27 městských částí – označených názvy jednotlivých městských částí, 2. Ostrava na 20 městských obvodů – označených názvy jednotlivých městských obvodů, 3. Pardubice na 7 městských obvodů – označených Pardubice I až VII a 4. Plzeň na 10 městských obvodů – označených Plzeň 1 až 10 a zčásti (v sedmi případech) současně i názvy jednotlivých městských obvodů.

9. Všechna shora uvedená města a jejich městské části, resp. obvody tak nadále odvozují svou působnost jako obecních stavebních úřadů od zák. o hl. m. Praze (hl. m. Praha) a od zák. o obcích (statutární města) (viz shora citovaná ustanovení) a nevytvářejí již tři samostatné kategorie tak jako dosud (viz výše).

K odst. 1 písm. d)

10. Tak jako podle právní úpravy platné do 31. 12. 2012 jsou obecními stavebními úřady i nadále pověřené obecní úřady [viz § 61 odst. 1 písm. c) a § 64 zák. o obcích], kterých je celkem 388. Obce s pověřeným obecním úřadem jsou podle § 1 zákona č. 314/2002 Sb., ve znění zákona č. 387/2004 Sb., vymezeny v Příloze č. 1 k zákonu č. 314/2002 Sb.

K odst. 1 písm. e)

11. Nejpočetnější kategorií obecních stavebních úřadů tvoří, tak jako dosud, městské a obecní úřady, které tuto působnost dosud vykonávaly k datu v tomto ustanovení zákona uvedenému [srov. § 13 odst. 1 písm. g) zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012]. Podle nové právní úpravy platné od 1. 1. 2013 je tímto rozhodným datem 31. 12. 2012. Jde o všechny

ostatní obecné stavební úřady, které nejsou zařazeny do žádné z předchozích dvou kategorií [§ 13 odst. 1 písm. c) a d) zákona] (viz komentář k těmto ustanovením zákona výše).

12. Ministerstvo pro místní rozvoj na základě zmocnění obsaženého v § 117 odst. 2 zák. č. 50/1976 Sb. zveřejňovalo každoročně seznam všech obecných stavebních úřadů podle krajů. Poslední seznam byl zveřejněn sdělením Ministerstva pro místní rozvoj č. 544 ze dne 30. listopadu 2006 v částce č. 176 Sbírky zákonů, a to podle stavu ke dni 1. 11. 2006. K tomuto datu působilo v České republice celkem 717 obecných stavebních úřadů.

13. Současná právní úprava již zmocnění ministerstva k vyhlášení seznamu obecných stavebních úřadů neobsahuje.

K odst. 2

14. Podle nově vloženého odstavce 2: „*Ministerstvo vykonává působnost stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí u staveb souvisejících s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících přírodní radionuklidy a u staveb náležejících k provozním celkům, jejichž součástí je jaderné zařízení, a u staveb zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, pokud je územní řízení vedeno pro celou stavbu elektrického vedení nebo plynovodu, a dále u staveb zařízení pro uskladňování plynu, nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více.*“ Ministerstvo má tedy jako obecný stavební úřad působnost v oblasti územního rozhodování v uvedených oblastech, když „zbývající“ působnost v těchto oblastech má Ministerstvo průmyslu a obchodu jako věcně příslušný jiný stavební úřad [viz § 16 odst. 2 písm. d) a komentář k tomuto ustanovení].

K odst. 3

15. Na rozdíl od právní úpravy platné do 31. 12. 2006, kdy bylo možné určit (od 1. 7. 1998) nový stavební úřad pouze zákonem (novelou zák. č. 50/1976 Sb.), platná právní úprava účinná od 1. 1. 2007, umožňuje určit nový stavební úřad nařízením kraje, a to na žádost obce, což je první a zcela logická podmínka pro takové rozhodnutí.

16. Druhou podmínkou, aby tak mohl kraj, kterému je tato pravomoc svěřena, rozhodnout, je, že tento nový stavební úřad bude svou působnost vykonávat pro „ucelený správní obvod“, tj. nemohou např. dva stavební úřady společně vykonávat působnost stavebního úřadu v územním obvodu jedné obce.

17. Třetí podmínkou pro takové rozhodnutí je, že tato žádost musí být předem projednána s ministerstvem. Přestože to zákon nestanoví, je logické, že i když jde o „pouhé“ projednání, nemělo by jít o pouhou formalitu, ale ministerstvo by mělo vždy na věc vyjádřit svůj odborný názor, pro který by si mělo opatřit potřebné podklady. Z toho vyplývá, i když to zákon explicitně nevylučuje, že by v praxi nemělo docházet k situacím, že by kraj rozhodl o určení nového stavebního úřadu, bude-li stanovisko ministerstva k jeho zřízení negativní. V praxi by tak mělo při tomto rozhodování vždy jít zásadně o společné odborné rozhodování, tj. o posouzení splnění čtvrté a poslední zákonné podmínky pro takové rozhodnutí, a to způsobilosti obecního úřadu působnost stavebního úřadu kvalifikovaně vykonávat. V případě prvních tří podmínek jde pouze o „kontrolu“ splnění zákonem stanovených podmínek, nikoliv o otázku správního uvážení jako v případě podmínky čtvrté.

18. Komentované ustanovení, pokud jde o hlavní podmínku pro určení obecního úřadu stavebním úřadem, mluví o způsobilosti k výkonu agendy stavebního úřadu s ohledem na její (předpokládaný) rozsah v uvažovaném správním obvodu a očekávanou složitost této agendy.

19. Jde tedy o dvě samostatné podmínky, a to kvantitativní (předpokládáný rozsah agendy) a kvalitativní (složitost – odborná náročnost – výkonu takové agendy). Předpokladem pro vyhovění žádosti obce je tedy jednak dostatečný počet pracovníků nového úřadu (nemělo by již docházet k situacím, kdy – což je v současné době stále realita – existuje řada stavebních úřadů pouze s 2 nebo 3 zaměstnanci) a jednak jejich dostatečná odborná způsobilost k výkonu agendy stavebního úřadu.

20. Pouze v případě, že obecní úřad má vytvořeny tyto podmínky (dostatečný počet pracovníků obecního úřadu s potřebnou kvalifikací – jde především o stavební techniky a právníky), může kraj její žádosti vyhovět. Další podmínkou pro určení obecního úřadu novým stavebním úřadem by jistě mělo být i odpovídající materiální zabezpečení jeho činnosti, jako např. odpovídající počet kanceláří vybavených potřebnou výpočetní technikou, prostory pro archivaci spisů, všechny potřebné právní předpisy a ČSN, služební vozidlo a případně další nezbytné materiální předpoklady pro činnost stavebního úřadu ve stanoveném správním obvodu.

21. Pokud jde o formu rozhodnutí, zákon stanoví, že kraj o určení nového stavebního úřadu rozhodne nařízením kraje (právním předpisem kraje v oblasti přenesené působnosti). Takové nařízení vydává rada kraje ve své působnosti [viz § 59 odst. 1 písm. k) zák. o krajích].

K odst. 4

22. Platná právní úprava obsahuje oprávnění kraje působnost stavebního úřadu obecnímu úřadu také odejmout, a to opět po předchozím projednání s ministerstvem. Může tak učinit ovšem pouze v případě, že jde o obecní úřad uvedený nově v odst. 1 písm. e) tohoto ustanovení, tj. městský nebo obecní úřad, který tuto působnost vykonával ke dni 31. 12. 2006, anebo v případě obecního úřadu předtím určeného stavebním úřadem nově podle odst. 3 tohoto ustanovení zákona (viz komentář výše). Věcným důvodem pro takové rozhodnutí bude v praxi situace, kdy stavební úřad svoji dosavadní způsobilost, tj. schopnost kvalifikovaně vykonávat agendu stavebního úřadu, popřípadě další nezbytné podmínky pro tuto činnost, následně ztratí. Například se mu již nepodaří dosavadní pracovníky, kteří odbornou způsobilost měli a ukončili pracovní poměr k obci, nahradit stejně kvalifikovanými apod.

23. V takovém případě lze říci, že je povinností kraje (byť zákon používá výraz „může“) obecnímu nebo městskému úřadu působnost stavebního úřadu odejmout, a nemělo by tedy jít o volnou úvahu, zda tak učiní, či nikoliv. Pokud jde o „spoluúčast“ ministerstva na tomto rozhodnutí, nepochybně platí to, co je o jejím obsahu uvedeno v komentáři k odst. 3 zákona.

K odst. 5

24. Toto ustanovení výslovně stanoví, jakou povahu má výkon agendy stavebního úřadu; jde vždy o působnost přenesenou. Přenesená působnost a orgány, které ji zabezpečují – viz § 7 odst. 2 a § 61 a násl. (zejména § 64 a 66) zák. o obcích, § 1 odst. 3, § 2 odst. 2 a § 29 odst. 1 zák. o krajích, § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 4 odst. 1 a 2, § 5 odst. 1, § 31 a § 33 zák. o hl. m. Praze.

K odst. 6

25. Postup v případech, kdy se má stavba nebo opatření uskutečnit ve správním obvodu dvou nebo více stavebních úřadů, je shodný s právní úpravou platnou do 31. 12. 2006 (srov. § 119 zák. č. 50/1976 Sb.). V praxi může jít o dvě rozdílné situace. První možností je, když

se stavba nebo opatření má uskutečnit ve správních obvodech dvou nebo více stavebních úřadů, ale tyto obvody budou na území jednoho kraje. V tomto případě bude nejbližším společně nadřízeným stavebním úřadem příslušný krajský úřad (krajský úřad tohoto „společného“ kraje).

26. Druhou možností je, že půjde o stavbu nebo opatření na území nejméně dvou krajů. V tomto případě bude oním nejbližším společně nadřízeným stavebním úřadem ministerstvo. V obou případech bude mít příslušný stavební úřad (kraj nebo ministerstvo) možnost stanovit, zda provede řízení a vydá rozhodnutí sám, nebo zda určí, že tak učiní některý z místně příslušných stavebních úřadů.

27. Pokud stavební úřad stanoví, že řízení provede některý z podřízených stavebních úřadů, měl by při jeho určování vycházet především z toho, v obvodu jakého stavebního úřadu se bude nacházet větší část celé stavby (v praxi půjde často například o různé liniové stavby), který ze stavebních úřadů má pro provedení řízení lepší personální a materiální předpoklady (například z hlediska dostupnosti stavby v průběhu její realizace z důvodů provádění kontrolních prohlídek stavby a případných dalších nezbytných zásahů) apod.

28. Jde rovněž o to, která z těchto možností bude v konkrétním případě vhodnější především z hlediska rychlosti a hospodárnosti řízení, popřípadě také míry možného zatěžování účastníků řízení, např. z hlediska vzdálenosti k místu stavby a do sídla stavebního úřadu, který řízení povede.

29. Přestože to zákon, tak jako dosavadní právní úprava, nestanoví, je žádoucí, aby nadřízený stavební úřad předtím, než rozhodne, se všemi dotčenými stavebními úřady věc projednal a zjistil jejich stanovisko k otázce možné příslušnosti k vedení řízení ve věci.

30. Ostatní stavební úřady, na jejichž území se stavba nebo opatření budou nacházet, by měly vždy stavebnímu úřadu, který povede řízení, poskytovat potřebnou „součinnost“ za své území.

K odst. 7

31. Toto ustanovení, nově vložené do stavebního zákona zákonem č. 142/2012 Sb., vychází z přijetí zákona č. 111/2009 Sb., o základních registrech, a s účinností od 1. 7. 2012 ukládá povinnosti krajům v uvedené oblasti.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 3 – terénní úpravy a zařízení; § 15 – speciální stavební úřady; § 16 – vojenské a jiné stavební úřady; § 79 odst. 2 – stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas; § 92 – územní rozhodnutí; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 – územní souhlas; § 103 – stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení; § 105–107 – ohlašování; § 115 – stavební povolení; § 117 – oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 119–127 – užívání staveb; § 128–131 – odstraňování staveb; § 178–182 – sankce

Související předpisy:

čl. 1 body 2 až 14 ústavního zákona č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků a o změně ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, jak vyplývá ze změn provedených ústavním zákonem č. 176/2001 Sb.; § 14 odst. 1 kompet. zák.; § 4, 61, 64, 66 a 109 zák. o obcích; § 1, 7, 29, § 59 odst. 1 písm. k) a § 66–68 zák. o krajích; § 1–5, 31, 33, 81, 103 a 104 zák. o hl. m. Praze; § 1, § 2

odst. 1, § 3 a příloha č. 1 a 2 k zákonu č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění zákona č. 387/2004 Sb.; § 2 zákona č. 36/1960 Sb., o územním členění státu, ve znění pozdějších předpisů; § 1–26 vyhlášky č. 388/2002 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů

§ 13a

Kvalifikační požadavky pro výkon činnosti na obecním stavebním úřadu

(1) Obecný stavební úřad uvedený v § 13 vykonává činnost na úseku územního rozhodování a stavebního řádu prostřednictvím zaměstnanců splňujících kvalifikační požadavky podle tohoto zákona; jde-li současně o úředníka územního samosprávného celku, musí splňovat také požadavky podle zvláštního právního předpisu¹⁷⁾.

- (2) Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe splňuje fyzická osoba, která má
- a) vysokoškolské vzdělání v magisterském nebo bakalářském studijním programu ve studijním oboru stavebního, architektonického nebo právnického směru,
 - b) vyšší odborné vzdělání v oboru stavebnictví a 2 roky praxe v oboru stavebnictví, nebo
 - c) střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru stavebnictví a 3 roky praxe v oboru stavebnictví.

(3) Úředník splňující kvalifikační požadavky podle tohoto zákona, ale nesplňující požadavky podle zvláštního právního předpisu¹⁷⁾, může vykonávat činnost na úseku územního rozhodování a stavebního řádu, pokud je zajištěno, že bude do doby splnění uvedených požadavků vykonávat tuto činnost pod odborným vedením úředníka splňujícího kvalifikační požadavky podle tohoto zákona a požadavky podle zvláštního právního předpisu¹⁷⁾, maximálně však po dobu 18 měsíců.

¹⁷⁾ § 21 až 26 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 46/2004 Sb.

K § 13a

Právní úprava platná do 31. 12. 2012 stanovila kvalifikační předpoklady pouze pro územně plánovací činnost (viz § 24 zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012). Dosavadní situace, pokud jde o kvalitu činnosti stavebních úřadů, však vyžadovala doplnění požadavků na kvalifikaci pro nově přijímané zaměstnance obecních stavebních úřadů na úseku územního rozhodování a stavebního řádu (viz bod 19. čl. II – Přechodná ustanovení – zák. č. 350/2012 Sb.). Povinnost prokázat zvláštní odbornou způsobilost podle zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, není novým ustanovením nijak dotčena.

§ 14

(Povinnost stavebních úřadů a jiných správních orgánů)

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

(2) Stavební úřady v rámci spolupráce při provozování systému stavebně technické prevence ministerstva předávají ke zpracování provozovateli systému informace o výskytu závady, poruchy nebo havárie stavby, pokud jsou jim takové informace předávány nebo pokud je zjistí v rámci výkonu své činnosti. Rozsah a způsob předávání informací podle věty první provozovateli systému stanoví prováděcí právní předpis.

K § 14

Toto ustanovení zakotvuje zákonnou povinnost stavebních úřadů a jejich zaměstnanců a zaměstnanců dalších správních orgánů zúčastněných na šetření při zjišťování stavebně technických příčin havárií staveb poskytovat zaměstnancům ministerstva nebo osobám ministerstvem pověřeným potřebnou součinnost při výkonu jejich oprávnění (zjišťování příčin havárií), pokud si ministerstvo tuto pravomoc vyhradilo podle § 12 odst. 2 písm. a) zákona. Nově se ve vazbě na § 12 zákona stanoví pro stavební úřady povinnost, aby systematicky zpracovávaly a do systému stavebně technické prevence vkládaly údaje o závadách, poruchách nebo haváriích staveb, které se vyskytnou v jejich působnosti, a to včetně údajů označovaných podle § 155 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení). Rovněž bylo doplněno zmocnění k vydání prováděcího právního předpisu, kterým bude stanoven rozsah a způsob zpracování a vkládání údajů zahrnutých v evidencích systému stavebně technické prevence. Doplnění stávajícího odstavce 1 o odstavce 2 o spolupráci stavebních úřadů při provozování systému technické prevence umožňuje Ministerstvu pro místní rozvoj účinně vykonávat na úseku stavebního řádu působnost stanovenou v § 12 odst. 1 písm. b) zákona.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 12 odst. 2 písm. a) a b) – působnost ministerstva; § 14 odst. 1 a 2 – spolupráce stavebních úřadů s ministerstvem; § 132 odst. 2 – oprávnění stavebního úřadu při výkonu státního dozoru; § 133 – kontrolní prohlídka stavby; § 134 – kontrolní prohlídka stavby, opatření (výzva) k nápravě a rozhodnutí o zjednání nápravy; § 155 – povinnost ohlašování poruch, havárií staveb a výsledků šetření jejich příčin

Související předpisy:

§ 14 odst. 1 kompet. zák.; OTP; OTTP; OTPI; zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů; nařízení vlády č. 163/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na vybrané stavební výrobky; nařízení vlády č. 190/2002 Sb., kterým se stanoví technické požadavky na stavební výrobky označované CE, ve znění pozdějších předpisů

§ 15

Speciální stavební úřady

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

- a) staveb leteckých,
- b) staveb drah a na dráze, včetně zařízení na dráze,
- c) staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací,
- d) vodních děl

orgány vykonávající státní správu na uvedených úsecích podle zvláštních právních předpisů (dále jen „speciální stavební úřady“).

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

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

K § 15

1. Toto ustanovení, které nebylo novelou účinnou od 1. 1. 2013 dotčeno, vymezuje i nadále jednotlivé kategorie speciálních stavebních úřadů (odst. 1), stanoví, podle jakých právních předpisů tyto stavební úřady postupují a v jakém případě mohou tyto stavební úřady vydat povolení pro stavby (odst. 2), a stanoví příslušnost k posouzení charakteru stavby v případě pochybností o tom, zda jde o speciální stavbu podle odst. 1 (odst. 3).

K odst. 1

2. Kategorie speciálních stavebních úřadů, resp. pojem „speciální stavební úřad“, je souhrnný název pro stavební úřady uvedené v odst. 1 písm. a) až d) zákona a současně legislativní zkratka pro „orgány vykonávající státní správu na uvedených úsecích podle zvláštních právních předpisů“ (§ 15 odst. 1 zákona). Jímí jsou např. u leteckých staveb Ministerstvo dopravy a Úřad (Úřad pro civilní letectví), který je speciálním stavebním úřadem pro letecké stavby (viz dále), u vodních děl vodoprávní úřady, u staveb drah a na dráze drážní správní úřad a u staveb pozemních komunikací silniční správní úřad.

3. Těmito zvláštními právními předpisy jsou v současné době: 1. zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) (dále jen „zák. o civ. let.“); 2. zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách (dále jen „dráž. zák.“); 3. zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (dále jen „zák. o poz. kom.“), a 4. zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) (dále jen „vodní zákon“).

4. Zákon v tomto ustanovení vymezuje působnost speciálních stavebních úřadů, když stanoví, že vykonávají působnost stavebních úřadů (rozumí se plnou působnost stavebních

úřadů) s jedinou výjimkou, a to ve věcech územního rozhodování (srov. § 120 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb.). Působnost na tomto úseku vykonávají v případě všech speciálních staveb obecné stavební úřady (viz § 13 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

5. Obecné stavební úřady tak mají plnou věcnou působnost u svých staveb. Ty lze, i když ne příliš přesně, označit jako „nespeciální“, resp. „obecné“ stavby, jako protiklad staveb speciálních. Kromě toho mají také působnost na úseku územního rozhodování u všech speciálních a „dalších“ staveb (viz § 16 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

6. U speciálních staveb tak je působnost k jejich povolování stejně jako podle právní úpravy platné do 31. 12. 2006 (srov. § 120 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb.) rozdělena mezi obecné a speciální stavební úřady, když obecné stavební úřady tyto stavby umísťují a speciální stavební úřady vydávají všechna ostatní (navazující) rozhodnutí, resp. opatření.

7. Pokud jde o soustavu speciálních stavebních úřadů, k dosavadním čtyřem (pro stavby drah a na dráze, stavby letecké, stavby pozemních komunikací a pro vodní díla – srov. § 120 odst. 1 věta první zák. č. 50/1976 Sb.) vytvořila právní úprava s účinností od 1. 1. 2007 další speciální stavební úřad, a to pro stavby podléhající integrovanému povolení (podle zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. o integrov. prev.“). Ten se tak s účinností od 1. 1. 2007 stal pátým speciálním stavebním úřadem, byl jím však jen do 4. 4. 2007, kdy byl první novelou zákona – zák. č. 68/2007 Sb. – zrušen. Tímto dnem tak byla opět obnovena dosavadní „tradiční“ soustava speciálních stavebních úřadů, existující do 31. 12. 2006 a opět od 4. 4. 2007 dosud.

8. I u označení jednotlivých speciálních stavebních úřadů došlo v nové právní úpravě účinné od 1. 1. 2007 k několika drobným změnám, resp. zpřesněním a doplněním, když u speciálního stavebního úřadu pro stavby drah a na dráze se nově doplňuje „*včetně zařízení na dráze*“ (§ 3 odst. 2 zákona) jako zpřesnění, resp. doplnění, dosavadní věcné působnosti tohoto speciálního stavebního úřadu [viz § 15 odst. 1 písm. b) zákona].

9. U speciálního stavebního úřadu – dosud pro „stavby pozemních komunikací“ – se tato dosavadní formulace nahrazuje jejich taxativním výčtem, tj. nově jde o speciální stavební úřad pro stavby „*dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací*“ [viz § 15 odst. 1 písm. c) zákona]. Tyto kategorie pozemních komunikací jsou uvedeny v § 2 odst. 2 písm. a) až d) zák. o poz. kom., když § 2 odst. 1 tohoto zákona vymezuje pojem „pozemní komunikace“ obecnou charakteristikou. Jednotlivé typy pozemních komunikací jsou pak definovány (charakterizovány) v § 4–7 tohoto zákona.

10. Kategorie vodního díla je v současné době vymezena, jak pozitivně, tak negativně, v § 55 vodního zákona, když nejprve je uvedena obecná charakteristika vodního díla (viz formulace: „*Vodní díla jsou stavby, které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, k ochraně a užívání vod, k nakládání s vodami...*“).

11. Podle § 55 odst. 1 vodního zákona jsou vodní díla zejména: a) přehrady, b) hráze, c) vodní nádrže, d) jezy, e) zdřže, f) stavby, jimiž se upravují, mění nebo zřizují koryta vodních toků, g) stavby vodovodních řadů a vodárenských objektů včetně úpraven vody, kanalizačních stok, kanalizačních objektů, čistíren odpadních vod, h) stavby na ochranu před povodněmi, ch) stavby k vodohospodářským melioracím, zavlažování a odvodňování pozemků, i) stavby k využití vodní energie a vodního potenciálu atd.

12. Podle § 55 odst. 3 vodního zákona se za vodní díla nepovažují: a) jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků na jednotlivých pozemcích a stavbách,

k zachycení vody a k její ochraně a k ochraně jednotlivých pozemků proti škodlivým účinkům povrchových nebo podzemních vod, b) jakož i jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků k akumulaci odpadních vod (žumpy), c) vodovodní a kanalizační přípojky, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak. Ustanovení § 55 odst. 2 vodního zákona vymezuje nově kategorii vodohospodářských úprav jako „zemní práce a změny terénu v přirozených korytech vodních toků a na pozemcích sousedících s nimi, jimiž se podstatně mění přirozená koryta vodních toků a které jsou nezbytné k zajištění funkcí vodních toků“. Podle § 55 odst. 4 vodního zákona: „V pochybnostech o tom, zda jde o vodní dílo, rozhodne místně příslušný vodoprávní úřad.“

13. Podle § 15 odst. 9 vodního zákona: „Vodní díla nelze povolovat ve zkráceném řízení podle § 117 stavebního zákona (pozn.: dnes na základě oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora – viz § 117 zákona, ve znění účinném od 1. 1. 2013); to neplatí v případech staveb vodovodních řadů, kanalizačních stok a kanalizačních objektů, které nevyžadují povolení k nakládání s vodami.“

14. Pokud jde o stavby letecké, je tato kategorie vymezena § 36 zák. o civ. let., a to tak, že leteckou stavbou je: 1. stavba letiště a stavba v prostoru letiště [§ 36 odst. 1 písm. a) zák. o civ. let.] a 2. stavba sloužící k zajištění letového provozu mimo prostor letiště [§ 36 odst. 1 písm. b) zák. o civ. let.].

15. Stavbami sloužícími k zajištění letového provozu mimo prostor letiště se rozumí stavby pro: a) radiolokační, b) radionavigační, c) telekomunikační, d) radiokomunikační služby, e) leteckou meteorologickou a f) leteckou informační službu, g) pro službu pátrání a záchranu a denní, světelná a radiová návěstidla [§ 36 odst. 2 zák. o civ. let.].

16. Stavbami dráhy se podle § 5 odst. 1 dráž. zák. rozumí stavba „cesty určené k pohybu drážních vozidel a stavba, která rozšiřuje, doplňuje, mění nebo zabezpečuje dráhu bez ohledu na to, zda je v obvodu dráhy či nikoliv“. Stavbou na dráze se podle § 5 odst. 2 dráž. zák. rozumí „všechny stavby a zařízení v obvodu dráhy, které nejsou stavbou dráhy, bez ohledu na účel, jemuž slouží“. Dráhou je podle § 2 odst. 1 dráž. zák. „cesta určená k pohybu drážních vozidel včetně pevných zařízení potřebných pro zajišťování bezpečnosti a plynulosti drážní dopravy“.

17. Obvodem dráhy je podle § 4 odst. 1 dráž. zák. „území určené územním rozhodnutím pro umístění stavby dráhy“.

K odst. 2

18. Speciální stavební úřady postupují podle stavebního zákona v řízeních týkajících se speciálních staveb, tj. při jejich povolování, povolování jejich užívání, odstraňování těchto staveb, a ve všech dalších řízeních a jiných postupech týkajících se těchto staveb, pokud zvláštní právní předpisy pro speciální stavby (komentář k § 15 odst. 1 zákona) nestanoví jinak. Jde tedy stejně jako v případě vztahu stavebního zákona a správního řádu o vztah předpisu speciálního a obecného, když v tomto případě je obecným předpisem stavební zákon a speciálním předpisem vždy příslušný zákon upravující výkon státní správy na uvedeném úseku (viz předpisy uvedené v komentáři k odst. 1 zákona). Platí obecná zásada, že v těchto případech má vždy přednost předpis speciální před předpisem obecným, který se použije pouze podpůrně, tj. v případech, kdy speciální předpis příslušnou otázku neupravuje, resp. ji upravuje jen zčásti.

19. Příkladem postupů podle zvláštních předpisů jsou např. postup upravený v § 7 dráž. zák. – stavební řízení, v § 16 zák. o poz. kom. – stavební řízení, v § 15 vodního zákona – stavební povolení k vodoprávním dílům, v § 15a vodního zákona – ohlášení vodních děl a vodohospodářských úprav a § 115 vodního zákona – vodoprávní řízení.

20. Podmínkou pro vydání povolení pro speciální stavby (stavební povolení nebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru) je předchozí souhlas obecného stavebního úřadu příslušného k vydání územního rozhodnutí (případně viz větu třetí tohoto ustanovení) k vydání územního souhlasu. Tímto stavebním úřadem je vždy místně příslušný obecný stavební úřad.

21. Úkolem obecného stavebního úřadu je v těchto případech „pouze“ ověření dodržení podmínek územního rozhodnutí, které tento stavební úřad pro stavbu vydal. Tento souhlas není správním rozhodnutím; jde pouze o opatření ve smyslu § 154 spr. ř.

22. Jde o zcela logický požadavek, který má zajistit nezbytný soulad obou „základních správních aktů“ v procesu povolování staveb, protože každé „rozhodnutí“ je příslušný vydat jiný správní orgán (viz výše). Toto ustanovení má umožnit obecnému stavebnímu úřadu kontrolu splnění podmínek jeho rozhodnutí, když se na dalších „krocích“ při povolování speciálních a dalších staveb již nepodílí.

23. Platná právní úprava tak jako předchází (srov. § 120 odst. zák. č. 50/1976 Sb.) stanoví, že v případech, kdy se nevydává územní rozhodnutí (§ 92 zákona) a nově (od 1. 1. 2007) ani územní souhlas (§ 96 zákona), kontroluje obecný stavební úřad pouze soulad stavby se záměry územního plánování (§ 18 a 19 zákona) a v kladném případě vydává souhlasné vyjádření, kterým zjištěný soulad potvrdí.

K odst. 3

24. Právní úprava platná do 31. 12. 2006 toto ustanovení neobsahovala. Stanoví příslušnost k rozhodnutí, jestliže v konkrétním případě vzniknou pochybnosti, zda se jedná o stavbu speciální, či nikoliv, jinak řečeno, zda k jejímu povolování bude příslušný speciální či obecný stavební úřad. V takových případech je rozhodující stanovisko příslušného speciálního stavebního úřadu. Totožné ustanovení obsahuje § 55 odst. 4 vodního zákona, pokud jde o vodní díla (viz výše).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 3 odst. 1 a 2 – terénní úpravy a zařízení; § 4 – dotčené orgány; § 13 – obecné stavební úřady; § 18 a násl. – záměry územního plánování; § 77 – druhy územních rozhodnutí; § 92 – územní rozhodnutí; § 94a, společné územní a stavební řízení; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 – územní souhlas; § 96a – společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru; § 103 odst. 1 – stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení; § 104 odst. 1 – stavby, terénní úpravy a zařízení vyžadující ohlášení, resp. u nichž ohlášení postačí; § 105–107 – ohlašování; § 108–115 – stavební řízení; § 117 – oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 119–127 – užívání staveb; § 128–131 – odstraňování staveb; § 143–151 – autorizovaný inspektor; § 178–182 – sankce

Související předpisy:

§ 12 odst. 1, § 15 odst. 1 a § 17 kompet. zák.; § 1–5, 7, 53, § 57 odst. 2 písm. f) a § 64 dráž. zák.; § 1–3, 36, 87–89 a 95 zák. o civ. let.; § 1–7, 16–18, § 25 odst. 7–10, § 30–32 a § 40 odst. 2–5 zák. o poz. kom.; § 1, 15, 15a, 55, 56, 104–108, 115 a 120 vodního zákona; § 1–3 a 28–35 zák. o integrov. prev.

§ 16

Vojenské a jiné stavební úřady

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

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

- a) Ministerstvo obrany u staveb důležitých pro obranu státu mimo území vojenských újezdů, které slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu a jsou zřizovány Ministerstvem obrany nebo právnickou osobou jím zřízenou nebo založenou,
- b) Ministerstvo vnitra u staveb pro bezpečnost státu, kterými se rozumí stavby nebo jejich části sloužící k plnění úkolů Ministerstva vnitra, organizačních složek státu zřízených Ministerstvem vnitra, Policie České republiky, Policejní akademie České republiky, Hasičského záchranného sboru České republiky, Úřadu pro zahraniční styky a informace a Bezpečnostní informační služby s výjimkou staveb nebo jejich částí převážně užívaných pro účely bytové nebo rekreační, a u staveb sloužících k plnění úkolů Národního bezpečnostního úřadu,
- c) Ministerstvo spravedlnosti u staveb pro účely Vězeňské služby a jejich organizačních jednotek,
- d) Ministerstvo průmyslu a obchodu u staveb k účelům těžby, zpracování, transportu a ukládání radioaktivních surovin na území vyhrazeném pro tyto účely, u staveb souvisejících s úložišti radioaktivních odpadů obsahujících přírodní radionuklidy a u staveb náležejících k provozním celkům, jejichž součástí je jaderné zařízení, a u staveb zařízení pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více¹⁰⁾.

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

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

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

¹⁰⁾ Zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

K § 16

1. Toto ustanovení se týká jednak vojenských stavebních úřadů a jednak jiných stavebních úřadů a určuje i jejich věcnou působnost (odst. 1 a 2). Dále stanoví, za jakých podmínek mohou stavební úřady uvedené v odst. 2 vydat povolení pro stavby v uzavřených prostorech existujících staveb bez územního rozhodnutí (odst. 3), a stanoví, který orgán určí, zda se v konkrétním případě jedná o stavbu podle odst. 2 (odst. 4). Novela zákona účinná od 1. 1. 2013 upřesňuje dosavadní působnost jiných stavebních úřadů.

K odst. 1

2. Působnost stavebních úřadů (rozumí se na rozdíl od speciálních a jiných stavebních úřadů „plná působnost“ stavebních úřadů) na území vojenských újezdů vykonávají újezdní úřady. Mají tedy působnost i v oblasti územního rozhodování. Jde o právní úpravu shodnou s předchozí (srov. § 121 odst. 1 a 2 zák. č. 50/1976 Sb.). Újezdními úřady jsou správní úřady, které vykonávají státní správu na území vojenských újezdů (§ 35 odst. 1 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky).

3. Vojenským újezdem je vymezená část území státu určená k zajišťování obrany a k výcviku ozbrojených sil. Újezd tvoří územní správní jednotku (§ 30 odst. 1 věta první a druhá zákona č. 222/1999 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Újezd a újezdní úřady se zřizují, mění a ruší zvláštním zákonem (§ 30 odst. 2 zákona č. 222/1999 Sb.). Úkoly újezdního úřadu jsou stanoveny v § 37 zákona č. 222/1999 Sb. Seznam vojenských újezdů a újezdních úřadů, sídla újezdních úřadů a příslušnost újezdu k okresu stanoví příloha č. 1 k zákonu č. 222/1999 Sb. Přílohy č. 2–6 k zákonu č. 222/1999 Sb. pak stanoví hranice jednotlivých vojenských újezdů, kterých je v současné době na území České republiky celkem 5.

K odst. 2

4. Působnost stavebních úřadů s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování vykonávají podle stavebního zákona Ministerstvo obrany, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo spravedlnosti a Ministerstvo průmyslu a obchodu.

K odst. 2 písm. a)

5. Stavby, které jsou „důležité pro obranu státu“ mimo území vojenských újezdů, které však „slouží nebo mají sloužit k zajišťování obrany státu“, jsou zřizovány Ministerstvem obrany nebo právnickou osobou tímto ministerstvem buď zřízenou, nebo založenou. Působnost stavebního úřadu vykonává Ministerstvo obrany s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování. Ministerstvo obrany má u těchto staveb stejnou působnost, jakou mají u speciálních staveb speciální stavební úřady (viz § 15 zákona a komentář k tomuto ustanovení) a u jiných staveb jiné stavební úřady [viz § 16 odst. 2 písm. b) až d) zákona a komentář k tomuto ustanovení]. U všech těchto staveb působnost na úseku územního rozhodování vykonávají obecné stavební úřady.

K odst. 2 písm. b)

6. U staveb pro bezpečnost státu, kterými jsou stavby uvedené v tomto ustanovení zákona, vykonává působnost stavebního úřadu Ministerstvo vnitra, které má u těchto staveb stejnou působnost, jako mají speciální stavební úřady a Ministerstvo obrany u „svých“ staveb mimo území vojenských újezdů, když působnost na úseku územního rozhodování vykonávají příslušné obecné stavební úřady.

K odst. 2 písm. c)

7. Působnost Ministerstva spravedlnosti je s účinností od 1. 1. 2013 vymezena poněkud odlišně od dosavadní právní úpravy platné do 31. 12. 2012. Nově je stanoveno, že ministerstvo vykonává působnost stavebního úřadu, s výjimkou pravomoci ve věcech územního rozhodování, u staveb „pro účely Vězeňské služby a jejích organizačních složek“, když dosavadní vymezení působnosti Ministerstva spravedlnosti byla poněkud nejasně formulována. Došlo proto k jeho zpřesnění, a to tak, že působnost ministerstva jako jiného stavebního úřadu bude zaměřena výlučně na stavby Vězeňské služby; pro všechny další stavby, které spadají do resortu justice, jsou věcně příslušné (tak jako dosud) výhradně obecné stavební úřady.

K odst. 2 písm. d)

8. Mezi jiné stavební úřady patří také Ministerstvo průmyslu a obchodu, pokud jde o stavby určené pro účely uvedené v tomto ustanovení zákona [srov. § 121 odst. 2 písm. d) zák. č. 50/1976 Sb.]. Dosavadní působnost byla vymezena jako „stavby uranového průmyslu na území určeném pro tyto účely“. Tento pojem byl definován § 139b odst. 13 zák. č. 50/1976 Sb. velmi obdobným způsobem, jako je dnes vymezen v ustanovení § 16 odst. 2 písm. d) zákona, ovšem s výjimkou staveb „jaderných zařízení“.

9. Důležitým rozšířením dosavadní působnosti tohoto stavebního úřadu je, že je nyní (s účinností od 1. 1. 2007) příslušný i u staveb „jaderných zařízení“. Těmito zařízeními se podle § 2 písm. h) zákona č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně některých zákonů, rozumí např.: 1. stavby a provozní celky, jejichž součástí je jaderný reaktor využívající štěpnou řetězovou reakci, 2. zařízení pro výrobu, zpracování, skladování a ukládání jaderných materiálů, kromě úpraven uranové rudy a skladů uranového koncentráту, 3. úložiště radioaktivních odpadů, s výjimkou úložišť obsahujících výlučně přírodní radionuklidy, a 4. zařízení pro skladování radioaktivních odpadů, jejichž aktivita přesahuje hodnoty stanovené prováděcím právním předpisem.

10. U těchto staveb byl podle právní úpravy platné do 31. 12. 2006 příslušným stavebním úřadem obecný stavební úřad.

11. Nově byla Ministerstvu průmyslu a obchodu s účinností od 1. 1. 2013 svěřena působnost pro stavby pro přenos elektřiny, zařízení pro přepravu plynu, zařízení pro uskladňování plynu nebo výroby elektřiny o celkovém minimálním instalovaném výkonu. Vymezení uváděných pojmů obsahuje § 2 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“).

K odst. 3

12. Nově vložené ustanovení stanoví, že působnost jiných stavebních úřadů v dobývacích prostorech vykonávají pro uvedené stavby na území vymezeném územním rozhodnutím o změně využití území [viz § 80 odst. 2 písm. b) zákona a komentář k tomuto ustanovení] jako dobývací prostor [jde o stavby, které mají sloužit otvírce, přípravě a dobývání výhradních ložisek, jakož i úpravě a zušlechťování nerostů prováděným v souvislosti s jejich dobýváním, včetně staveb úložných míst pro těžební odpad a skladů výbušnin, s výjimkou staveb náležejících do působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu podle odstavce 2 písm. d) a vodních děl] obvodní báňské úřady.

13. Báňský úřad není „novým“ stavebním úřadem, který by vykonával novou věcnou působnost; obvodní báňské úřady tuto působnost vykonávaly již nyní podle dosavadní právní úpravy. Jejich správní obvod a tím také místní příslušnost jsou vymezeny dobývacím prostorem. K pojmům „dobývací prostor“ a „hranice dobývacího prostoru“ viz § 25 a 26 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), který stanoví, ale také mění nebo ruší a vede jejich evidenci (viz § 27–30 horního zákona) podle § 41 odst. 2 písm. a) zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů, který také mimo jiné stanoví organizaci a působnost orgánů státní báňské správy (viz § 38 a § 39 cit. zákona).

14. Ustanovení § 27 odst. 6 horního zákona uvádí, že *„stanovení a změna dobývacího prostoru je i rozhodnutím o využití území v rozsahu jeho vymezení na povrchu“*, které podle § 80 odst. 2 písm. b) zákona vyžaduje rozhodnutí o změně využití území (viz komentář k tomuto ustanovení).

K odst. 4

15. Toto ustanovení je pouze zčásti shodné s § 15 odst. 2 zákona; na rozdíl od speciálních stavebních úřadů mají vojenské a jiné stavební úřady důležitou pravomoc – a to v případě, že stavba bude umístěována v *„uzavřených prostorech existujících staveb, pokud se umístěním stavby nemění výškové uspořádání prostoru“* – vydat pro ni povolení bez územního rozhodnutí i bez územního souhlasu, tj. v daném případě nebude taková stavba vyžadovat ani územní rozhodnutí (§ 92 zákona), ani územní souhlas (§ 96 zákona); nebude se vůbec umísťovat.

16. Pokud jde o pojem „uzavřený prostor existujících staveb“, lze jím rozumět buď tzv. vnitroblok, nebo uzavřený prostor, který vytvářejí stavby v různých areálech, např. nemocničních, školských, průmyslových a jiných. Důležitou podmínkou je vždy požadavek na „nezměněné výškové uspořádání prostoru“. Lze tím rozumět, že nově umístěovaná stavba nesmí svojí výškou přesáhnout stávající výškové ohraničení daného prostoru vytvářeného existujícími stavbami, tj. nově umístěovaná stavba musí zůstat „pohledově“ skryta uvnitř stávajících staveb.

17. Jde o ustanovení analogické právní úpravě platné do 31. 12. 2006 [srov. § 32 odst. 2 písm. c) zák. č. 50/1976 Sb.]. Podstatným rozdílem je pouze to, že podle předchozí právní úpravy bylo možné upustit od vydání územního rozhodnutí u jakékoliv stavby, tj. nikoliv jen té, která byla v působnosti vojenských nebo jiných stavebních úřadů. Nová právní úprava obdobné univerzální oprávnění stavebního úřadu již neobsahuje, když jej v poněkud pozměněné podobě obsahuje ustanovení § 96 odst. 2 písm. e) zákona účinné od 1. 1. 2013 (srov. toto ustanovení a komentář k němu).

18. Věta druhá tohoto ustanovení (povinnost v něm zakotvená) je pak zcela shodná s § 15 odst. 2 zákona a znamená, že v případě, kdy nebude splněna podmínka obsažená v první větě § 16 odst. 4 zákona, lze s použitím argumentu a contrario dovodit, že ostatní stavby budou vyžadovat územní rozhodnutí nebo územní souhlas, který mohou vydat pouze obecné stavební úřady.

19. V tomto případě ovšem toto ustanovení není příliš srozumitelné, neboť použitá formulace (zcela shodná s větou třetí § 15 odst. 2 zákona, kde ovšem navazuje na předpoklad, že se ani územní rozhodnutí, ani územní souhlas nevydává, jak je výslovně uvedeno v první části věty třetí tohoto ustanovení) by neodpovídala případům, kdy musí být nejprve vydáno

územní rozhodnutí nebo územní souhlas. V těchto případech by měl příslušný obecný stavební úřad vydat souhlas (tj. nepostačí vyjádření) s povolením stavby, kterou předtím sám „umístil“.

K odst. 5

20. Toto ustanovení je obdobou § 15 odst. 3 zákona. Jde o stanovení příslušnosti k rozhodnutí o charakteru stavby, tj. o posouzení, zda stavba je v působnosti některého ze správních orgánů uvedených v § 16 odst. 2 a 3 zákona (jiných stavebních úřadů nebo obvodního báňského úřadu) nebo obecného stavebního úřadu. V těchto případech platí stanovisko příslušného ústředního správního úřadu, jehož působnosti se stavba týká, tzn. že v pochybnostech bude vždy rozhodovat některé ze čtyř shora uvedených ministerstev.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část nebo změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 3 odst. 1 a 2 – terénní úpravy a zařízení; § 4 – dotčené orgány; § 13 – obecné stavební úřady; § 77 – druhy územních rozhodnutí; § 80 odst. 2 – činnosti vyžadující rozhodnutí o změně využití území; § 92 – územní rozhodnutí; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 – územní souhlas; § 103 odst. 1 – stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení; § 104 odst. 1 – stavby, terénní úpravy a zařízení vyžadující ohlášení, resp. ty, u nichž ohlášení postačí; § 105–107, ohlašování; § 108–115 – stavební řízení; § 117 – oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 119–127 – povolování užívání staveb; § 128–131 – odstraňování staveb; § 143–151 – autorizovaný inspektor; § 178–182 – sankce

Související předpisy:

§ 11–13 a 16 kompet. zák.; § 30–35 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů; § 2 písm. h) zákona č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon), ve znění pozdějších předpisů; § 4–6, 24–29, 31 a 32 horního zákona; § 1, 2, 30 a 38–41 zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů; § 2 energetického zákona

§ 17

Vyhrazení pravomoci stavebního úřadu

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

(2) Vyhradí-li si krajský úřad podle odstavce 1 pravomoc k vydání územního rozhodnutí v případě záměru posuzovaného z hlediska vlivu na životní prostředí podle zvláštních právních předpisů¹¹⁾, vykonává rovněž pravomoc podle části čtvrté hlavy I dílu 1 a podle § 120, 122, 123 a 124 tohoto zákona.

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

¹¹⁾ Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

K § 17

1. Toto ustanovení upravuje již tradiční oprávnění nadřízeného stavebního úřadu (srov. § 123 zák. č. 50/1976 Sb.), a to atrahovat (vztáhnout, vyhradit si) pravomoc stavebního úřadu ve třech zákonem stanovených případech. Dále stanoví, v jakých případech tak může stavební úřad učinit, resp. jestliže si vyhradí pravomoc stavebního úřadu v určité oblasti, vykonává pak automaticky i další zákonem stanovené pravomoci (odst. 1). Jestliže si nadřízený stavební úřad vyhradí pravomoc k vydání územního rozhodnutí v případě záměru podléhajícího posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, vykonává automaticky zákonem stanovené další pravomoci (odst. 2). Je rovněž stanoveno oprávnění ministerstva vyhradit si pravomoc stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí ve třech zákonem stanovených případech (odst. 3).

2. Novela zákona účinná od 1. 1. 2013 opravuje dosavadní platné znění (znění platné do 31. 12. 2012). Byl vypuštěn odkaz na § 126 zákona – změna v užívání stavby, což znamená, že působnost nadřízeného stavebního úřadu končí „kolaudací“ stavby, resp. případným povolením předčasného užívání stavby a zkušebního provozu (viz § 123 a 124 zákona a komentář k těmto ustanovením).

3. Vyhradit si pravomoc stavebního úřadu prvního stupně může nadřízený správní orgán samozřejmě vždy pouze v mezích své věcné působnosti.

K odst. 1

4. Nadřízený stavební úřad (Magistrát hlavního města Prahy, krajský úřad, magistrát územně členěného statutárního města nebo ministerstvo) si může vyhradit pravomoc stavebního úřadu prvního stupně v těchto třech případech u: 1. jednotlivých technicky zvlášť obtížných staveb, 2. neobvyklých staveb a 3. opatření s rozsáhlejšími účinky na životní prostředí, kulturní památku, památkovou rezervaci nebo památkovou zónu v jejich okolí. V praxi zřejmě nejčastější budou případy uvedené pod bodem 1.

5. Pojem „neobvyklá stavba“ je jistě méně konkrétní než pojem „stavba zvlášť technicky obtížná“, když v praxi může jít např. o stavbu neobvyklou (rozumí se neobvyklou v daném území, v němž má být realizována) svým účelem užívání, architektonickým ztvárněním, použitým materiálem nebo stavebně technickým provedením apod., ale nikoliv současně technicky zvlášť obtížnou; v tom případě by šlo o důvod ad 1), tj. její „neobvyklost“ nemůže spočívat v její „zvláštní technické obtížnosti“.

6. Důležitá je poslední věta tohoto odstavce. Pokud si nadřízený stavební úřad vyhradí pravomoc stavebního úřadu ve věcech upravených v části čtvrté hlavě I dílu 1 (§ 103–115 a § 118 zákona, tj. pravomoc povolovat provádění staveb – udělovat souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru nebo vydávat stavební povolení, resp. povolovat změnu stavby před dokončením), vykonává rovněž pravomoc podle § 120–124, tj. ve věcech upravených v části čtvrté hlavě I dílu 2 zákona – užívání staveb. Jde o pravomoci týkající se užívání staveb

(přijímat oznámení stavebníka o záměru užívat stavbu a vydávat souhlas k jejímu užívání formou zápisu do protokolu z kontrolní prohlídky stavby – § 120 odst. 1 zákona, vydávat kolaudační souhlas – § 122 odst. 3 zákona, povolovat předčasné užívání stavby – § 123 zákona, povolovat zkušební provoz – § 124 zákona). Nově tak nemá nadřízený stavební úřad možnost vyhradit si pravomoc ve věcech povolování změn v užívání stavby (viz § 126 a 127 zákona, tak jako dosud – viz výše) (srov. shodně ustanovení odstavce 2 a komentář k tomuto ustanovení).

7. Jde tedy o obligatorní spojení těchto dvou skupin pravomocí stavebního úřadu a stavební úřad nemá možnost rozhodnout se, že bude vykonávat pouze některé z nich.

8. Z použité formulace „*Pokud si vyhradí pravomoc ve věcech upravených v ...*“ (viz věta druhá komentovaného ustanovení) lze usuzovat, že si nadřízený stavební úřad může vyhradit jen některé pravomoci stavebního úřadu, popřípadě „soubor“ těchto pravomocí, nebo se může rozhodnout, že bude vykonávat všechny pravomoci, musí pouze respektovat požadavek obsažený ve druhé větě komentovaného ustanovení, které má kogentní povahu; od toho-to ustanovení se nadřízený stavební úřad nemůže odchýlit.

K odst. 2

9. Podle tohoto nově doplněného ustanovení platí, že pokud si krajský úřad jako nadřízený stavební úřad vyhradí pravomoc stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí, tj. podle části třetí díl 4 a 5, pak musí nově vykonávat také pravomoci podle části čtvrté hlavy I dílu 1 zákona (tj. pravomoci v oblasti „povolování provádění staveb“ – § 103–115 a § 118 zákona). Dále tak jako dosud vykonává pravomoci podle § 120, 122, 123 a 124 zákona, tj. podle části čtvrté hlava I díl 2 zákona (tj. pravomoci v oblasti „povolování užívání staveb“), s výjimkou povolování změn v užívání staveb (§ 126 a 127 zákona – viz rovněž komentář k odstavci 1 výše). Tuto pravomoc si již krajský úřad vztáhnout nemůže. Shora uvedeným doplněním (o pravomoc k povolování provádění staveb) bylo odstraněno zjevné opomenutí v dosavadní právní úpravě platné v době od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2012.

K odst. 3

10. Toto nové oprávnění umožňuje ministerstvu vyhradit si pravomoc stavebního úřadu k vydání územního rozhodnutí (jde tedy vždy, s výjimkou území vojenských újezdů, o pravomoc obecného stavebního úřadu) ve třech kategoriích případů. Jednak jde-li o stavbu, která má být umístěna na území nejméně dvou krajů, jednak v případech, kdy stavba může mít „mimořádně negativní vliv na životní prostředí“. I když zde vzniká otázka, zda by taková stavba – s mimořádně negativním účinkem na životní prostředí – vůbec měla být povolena. V tomto případě by bylo patrně přesnější místo formulace „*pravomoc k vydání územního rozhodnutí*“ použít formulaci „*pravomoc k provedení územního řízení*“ ve smyslu pravomoci (oprávnění) rozhodnout o podané žádosti, tj. i v případě, kdy požadovaný záměr může mít onen mimořádně negativní vliv na životní prostředí. I když v zákoně použitou formulaci by bylo možné snad vyložit i tak, že jde, a logicky musí jít, nejen o pravomoc k vydání územního rozhodnutí, ale i o pravomoc k zamítnutí žádosti o jeho vydání (tj. nejen o pravomoc vydat územní rozhodnutí podle § 92 odst. 1, ale i o pravomoc žádost o jeho vydání zamítnout podle § 92 odst. 2 zákona – viz komentář k tomuto ustanovení). Použitá formulace je pravděpodobně jen stylistická neobratnost, která by v praxi neměla působit žádné interpretační obtíže.

11. Toto ustanovení obsahuje rovněž oprávnění ministerstva vyhradit si pravomoc stavebního úřadu u staveb s vlivem na území sousedních států (u staveb s tzv. přeshraničním vlivem).

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 3 odst. 1 a 2 – terénní úpravy a zařízení; § 11 a 12 – ministerstvo; § 13 – obecné stavební úřady; § 15 – speciální stavební úřady; § 84 a násl. – územní řízení; § 92 – územní rozhodnutí; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 – územní souhlas; § 103 odst. 1 – stavby, terénní úpravy a zařízení nevyžadující stavební povolení ani ohlášení; § 104 odst. 1 – stavby, terénní úpravy a zařízení vyžadující ohlášení, resp. ty, u nichž ohlášení postačí; § 105–107 – ohlašování; § 108–115 – stavební řízení; § 117 – oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 119–127 – povolování užívání staveb; § 128–131 – odstraňování staveb; § 178–182 – sankce

Související předpisy:

§ 11, 12, 13, § 14 odst. 1 a § 17 kompet. zák.; § 1–4, 9–13 a příloha č. 1 k zák. o posuz. vlivů; § 1 odst. 3, § 2 odst. 2, § 57, 59, 67 a 68 zák. o krajích; § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 4 odst. 1 a 2, § 81 odst. 3 a § 104 odst. 3 zák. o hl. m. Praze; § 1–7 zák. o stát. pam. péči

ČÁST TŘETÍ

ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

HLAVA I

Cíle a úkoly územního plánování

K § 18–75

1. Jak je uvedeno již v předmluvě k této publikaci, není její součástí komentář k ustanovením § 18–75 zákona – část třetí hlavy I a II a díly 1 až 3 hlavy III, a to s dále uvedenými výjimkami.

2. Důvodem je zaměření publikace především na ty subjekty, které se zabývají „povolovacími procesy ve výstavbě“, tj. zejména otázkami umísťování, povolování a užívání staveb, jejich změn, terénních úprav a udržovacích prací, a to ať již v pozici žadatele (stavebníka) nebo povolujícího správního orgánu (stavebního úřadu) či jiného účastníka výstavby (projektanta, zhotovitele stavebního díla).

3. Územní plánování v „užším“ slova smyslu, upravené v zákoně ve shora uvedených ustanoveních, je specifickou odbornou činností, jejíž znalost je nezbytná pro osoby, které se jí bezprostředně zabývají. Ostatní účastníci výstavby, a to včetně pracovníků stavebních úřadů zabývajících se „povolovací činností“, jimž je zejména tato publikace určena, využívají ve své činnosti až jejich výsledků.

4. Výjimkou z výše uvedeného je ustanovení § 18 zákona, které obsahuje vymezení cílů územního plánování, kde jsou komentovány odst. 5 a 6 tohoto ustanovení, pro jejich přímý vztah k problematice umísťování staveb, když v odst. 5 je stanoveno, jaké „stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro ...“ a za jakých podmínek lze umísťovat v nezastavěném území [viz § 2 odst. 1 písm. f) zákona a komentář k tomuto ustanovení], resp. kdy je v těchto územních umísťovat nelze, což je nově doplněná část tohoto ustanovení účinná od 1. 1. 2013. Další výjimkou je ustanovení § 21 zákona – územně plánovací informace.

§ 18

Cíle územního plánování

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

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

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

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

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

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

K § 18

1. Toto ustanovení vymezuje cíle územního plánování (odst. 1 až 4), když v závěrečných ustanoveních stanoví, jaké stavby, zařízení a jiná opatření pro účely uvedené v tomto ustanovení lze umisťovat v nezastavěném území (odst. 5) a v jakém případě lze na nezastavitelných pozemcích výjimečně umístit technickou infrastrukturu (odst. 6). Svým obsahem tak mají tato dvě ustanovení význam pro problematiku upravovanou v ustanoveních § 76–96a – umisťování staveb, kterými se tato publikace podrobně zabývá.

K odst. 5

2. Toto ustanovení stanoví, že v nezastavěném území [pojem „nezastavěné území“ – viz § 2 odst. 1 písm. f) zákona] lze, a to v „souladu s jeho charakterem“, umisťovat pouze stavby, zařízení a „jiná opatření“, pouze pokud mají sloužit účelům v tomto ustanovení výslovně uvedeným (jde o taxativní – uzavřený výčet), a dále (kromě toho) také taková „technická opatření“ a stavby, které zlepšují stávající podmínky využití takového území pro účely v tomto ustanovení uvedené. Zákon pojmy „jiná opatření“ a „technická opatření“ nijak v tomto ani v jiném ustanovení nijak nespecifikuje ani necharakterizuje.

K odst. 6

3. V tomto ustanovení je upravena výjimka pro umístění technické infrastruktury [pojem „technická infrastruktura“ – viz § 2 odst. 1 písm. k) bod 2. zákona a komentář k tomuto ustanovení] na nezastavitelných pozemcích [pojem „nezastavitelný pozemek“ – viz § 2 odst. 1 písm. e) zákona]. Její umístění je výjimečně možné, jen pokud se tak stane způsobem, který je neznemožní jejich „dosavadní užívání“ (rozumí se dosavadní „účel jejich užívání“).

4. V případě této kategorie staveb tak půjde o jejich umístění zejména pod zemí, pokud to v konkrétním případě bude technicky proveditelné. Ze staveb, které tvoří technickou infrastrukturu, se může jednat zejména o podzemní energetické vedení, vodovody, kanalizace, komunikační vedení a jiné obdobné sítě, produktovody apod.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 1 písm. c) – zastavěný stavební pozemek; § 2 odst. 1 písm. d) – zastavěné území; § 2 odst. 1 písm. f) – nezastavěné území; § 2 odst. 1 písm. k) bod 2. – technická infrastruktura; § 2 odst. 1 písm. n) – územně plánovací dokumentace; § 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 3 odst. 1 – terénní úpravy; § 3 odst. 2 – informační a reklamní zařízení; § 78 odst. 1 – kdy lze územní rozhodnutí nahradit územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou; § 78 odst. 2 – kdy se územní rozhodnutí nevydává; § 78 odst. 5 – společná veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a stavební povolení; § 78 odst. 6 – kdy může stavební úřad rozhodnout v územním rozhodnutí, že stavby a terénní úpravy nebudou vyžadovat ke svému provedení ohlášení; § 78a – veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí; § 84–92 – územní řízení; § 94a – společné územní a stavební řízení; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 – územní souhlas; § 96a – společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru; § 105–107 – ohlašování; § 108–115 – stavební řízení; § 116 – veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení; § 117 – oznámení záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 188a – zvláštní postup při umísťování staveb na území obce

Související předpisy:

vodní zákon; energetický zákon; zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů

§ 19

Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

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

- l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,
- m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů⁴⁾,¹²⁾ před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,
- n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,
- o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

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

⁴⁾ Například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁾ Zákon č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

HLAVA II

Obecná ustanovení a společné postupy v územním plánování

§ 20

Zveřejňování písemností

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

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

§ 21

Územně plánovací informace

(1) Krajský úřad, úřad územního plánování, obecní úřad pověřený pro výkon činnosti pořizovatele a stavební úřad poskytují v rámci své působnosti jako předběžné informace¹³⁾ územně plánovací informace o

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

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

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

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

¹³⁾ § 139 zákona č. 500/2004 Sb.

K § 21

1. Právní úprava platná od 1. 1. 2007 přinesla nový institut v tradiční právní úpravě – územně plánovací informaci. Navazuje tak na novou právní úpravu vydávání předběžných informací podle § 139 spr. ř. Každý může požadovat od správního orgánu, který je příslušný vydat rozhodnutí nebo podmiňující úkon, aby mu v písemné formě poskytl předběžnou informaci o tom, zda lze určitý záměr uskutečnit jen za předpokladu vydání rozhodnutí nebo podmiňujícího úkonu [§ 139 odst. 1 písm. a) spr. ř.] a podle jakých hledisek bude posuzovat žádost pro vydání rozhodnutí nebo podmiňujícího úkonu, popřípadě za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět [§ 139 odst. 1 písm. b) spr. ř.]. V téže věci lze předběžnou informaci požadovat jen jednou a lze ji požadovat i po zahájení řízení (§ 139 odst. 3 spr. ř.).

2. Doba platnosti předběžné informace může být správním orgánem omezena. Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyt účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených (§ 139 odst. 4 spr. ř.).

3. Územně plánovací informace je odbornou pomocí orgánů územního plánování a stavebních úřadů veřejnosti (např. vlastníkům nemovitostí, stavebníkům, projektantům, zhotovitelům apod.) o možnostech změn v území, vycházející z odborné znalosti daného území a podmínek v něm. Územně plánovací informace jsou vydávány na základě a v souladu

s územně analytickými podklady (§ 26 a násl. zákona) a územně plánovací dokumentací [§ 36 a násl. zákona, k pojmu „územně plánovací dokumentace“ viz § 2 odst. 1 písm. n) zákona]. Komentované ustanovení upravuje příslušnost k poskytnutí územně plánovací informace, kdo je oprávněn informaci poskytnout a co může být jejím obsahem (odst. 1), co musí žadatel o poskytnutí informace v žádosti uvést (odst. 2) a dobu platnosti územně plánovací informace (odst. 3).

4. Z dosavadní právní úpravy platné do 31. 12. 2012 bylo vypuštěno ustanovení uvedené dosud v odstavci 1 pod písm. d), podle kterého si bylo možné vyžádat územně plánovací informaci k „podmínkám provedení jednoduchých staveb“ podle § 104 odst. 1 zákona [mohlo jít pouze o stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. a) až d) zákona] bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, neboť nová právní úprava platná od 1. 1. 2013 již s touto možností nepočítá (viz § 104 zákona účinného od 1. 1. 2013 a komentář k tomuto ustanovení). Tato územně plánovací informace měla fakticky nahrazovat samostatné „povolení k umístění“ takových staveb, které se nevydávalo (viz výše cit. ustanovení ve znění platném do 31. 12. 2012), a „souhlas“ s navrhovaným umístěním stavby na pozemku byl obsažen pouze v povolení k provedení této stavby (ohlášení), tj. byl pouze nepřímý (implicitní).

K odst. 1

5. Informaci jsou oprávněny poskytnout subjekty uvedené v tomto ustanovení, a to vždy v rámci své působnosti. Informace se může týkat: 1. podmínek využívání území a změn jeho využití, když zdrojem informace mohou být především územně plánovací podklady (§ 25 a násl. zákona) a územně plánovací dokumentace (§ 36 a násl. zákona); 2. podmínek vydání regulačního plánu (§ 61 a násl. zákona a k pojmu „vydání regulačního plánu“ viz § 69 zákona); 3. podmínek vydání územního rozhodnutí (druhy územních rozhodnutí – § 77 zákona, základní obsahové náležitosti jednotlivých druhů územních rozhodnutí – § 79–83 zákona, obsah územního rozhodnutí – § 92 zákona) a 4. podmínek vydání územního souhlasu v případech, kdy jím lze nahradit územní rozhodnutí (viz § 96 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

6. Pokud jde o seznam dotčených orgánů [viz odst. 1 písm. b) a c)], rozumí se, že příslušný orgán (zejména stavební úřad) je povinen na žádost poskytnout např. stavebníkovi seznam dotčených orgánů, jejichž stanoviska budou nezbytná ve stavebním řízení, v němž stavebník žádá o vydání stavebního povolení, popřípadě ohlášení stavebního záměru podle § 105 zákona, na konkrétní stavbu. Na poskytnutí tohoto seznamu má stavebník při splnění obecných požadavků na vydání informace podle § 139 spr. ř. a při splnění požadavků v odst. 2 zákona právní nárok. Důležité je, že stavební úřad musí tento seznam vždy u každé stavby důsledně „individualizovat“. To znamená, že nemůže stavebníkovi dát „paušálně“ seznam všech dotčených orgánů, které teoreticky přicházejí v úvahu, ale musí jít o seznam dotčených orgánů pouze u konkrétního záměru, o jehož povolení stavebník žádá. Tento okruh dotčených orgánů, jejichž stanoviska budou nezbytná, je povinen určit sám stavební úřad.

K odst. 2

7. Toto ustanovení stanoví konkrétní požadavky na obsah žádosti o územně plánovací informaci. Pokud by tyto požadavky nebyly splněny, postupoval by stavební úřad podle § 139 odst. 2 věta druhá spr. ř.

K odst. 3

8. Platnost územně plánovací informace je 1 rok ode dne jejího vydání [§ 71 odst. 2 písm. a) spr. ř.].

K odst. 4

9. Viz prováděcí právní předpis.

Související ustanovení:

§ 2 – základní pojmy; § 2 odst. 1 písm. a) – změna v území; § 2 odst. 1 písm. n) bod 1. – územně plánovací dokumentace – územní plán; § 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 4 – dotčené orgány; § 6 – úřad územního plánování; § 7 odst. 1 – krajský úřad; § 13, 15 a 16 – stavební úřady; § 25 a násl. – územně plánovací podklady; § 26 a násl. – územně analytické podklady; § 76 odst. 2 – oprávnění vyžádat si územně plánovací informaci za účelem podání návrhu na vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu; § 92 – územní rozhodnutí; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 – územní souhlas

Související předpisy:

§ 71 odst. 2 písm. a) a § 139 spr. ř.; § 5 odst. 1 a 2, § 7 odst. 2, § 61, 64, 66 a § 109 odst. 3 písm. b) zák. o obcích; § 1 odst. 3 a § 67 zák. o krajích; § 1 odst. 4, § 2 odst. 3, § 3 odst. 1, § 4 odst. 1 a 2, § 31 a násl., § 81 a 103 zák. o hl. m. Praze

§ 22

Veřejné projednání

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

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

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

(4) **Pořizovatel vždy při veřejném projednání zajistí ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě¹⁴⁾ (dále jen „projektant“) výklad územně plánovací dokumentace.**

¹⁴⁾ Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

§ 23

Zástupce veřejnosti

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

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

(3) Zmocnění zástupce veřejnosti se dokládá seznamem občanů obce nebo kraje nebo obyvatel podle zvláštních právních předpisů¹⁵⁾, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku, a podpisovou listinou, v níž je uvedeno jméno a příjmení, trvalý pobyt nebo pobyt, popřípadě adresa místa pobytu v zahraničí a podpis osob s prohlášením, že jmenovaného zástupce veřejnosti zmocňují k podání námítky na základě věcně shodné připomínky a k projednání této námítky podle tohoto zákona, a prohlášením zástupce veřejnosti. Toto prohlášení obsahuje jméno a příjmení zástupce veřejnosti, jeho trvalý pobyt nebo pobyt a podpis, že toto zmocnění přijímá.

(4) O tom, zda osoba splňuje podmínky podle odstavců 1 až 3, rozhodne v případě pochybností správní orgán postupem podle správního řádu usnesením¹⁶⁾, které se oznamuje pouze této osobě; do pravomocného rozhodnutí o této věci má tato osoba všechna procesní práva zástupce veřejnosti.

¹⁵⁾ Zákon č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (zákon o evidenci obyvatel), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁾ Zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶⁾ § 76 zákona č. 500/2004 Sb.

§ 24

Kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost

(1) Krajský úřad a úřad územního plánování vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 1 nebo § 7 odst. 1 prostřednictvím úředníků splňujících kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti. Obecní úřad, který není úřadem územního plánování, vykonává územně plánovací činnost podle § 6 odst. 2 prostřednictvím úředníka nebo jiné fyzické osoby, kteří splňují kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti. Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti splňuje úředník nebo fyzická osoba, která má osvědčení zvláštní odborné způsobilosti podle zvláštního právního předpisu¹⁷⁾ a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe podle tohoto zákona; ustanovení zvláštního právního předpisu¹⁷⁾ o vydávání osvědčení o uznání rovnocennosti vzdělání se nepoužije.

(2) Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe splňuje autorizovaný architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru podle zvláštního právního předpisu¹⁴.

- (3) Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe splňuje dále fyzická osoba, která má
- a) vysokoškolské vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 18 měsíců praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě (dále jen „odpovídající praxe“), nebo
 - b) vysokoškolské vzdělání příbuzného oboru, uznaného pro autorizaci v oboru územní plánování nebo vysokoškolské vzdělání se stavebním zaměřením a nejméně 3 roky odpovídající praxe.

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

¹⁴ Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷ § 21 až 26 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 46/2004 Sb.

HLAVA III

Nástroje územního plánování

Díl 1

Územně plánovací podklady

§ 25

(Obsah pojmu územně plánovací podklady)

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

§ 26

Územně analytické podklady

(1) Územně analytické podklady obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území (dále jen „limity využití území“), záměrů na

provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci (dále jen „rozbor udržitelného rozvoje území“).

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

§ 27

Pořizování územně analytických podkladů

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

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

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

(4) Vlastník technické infrastruktury poskytuje úřadu územního plánování v grafickém vyhotovení polohopisnou situaci technické infrastruktury dokončené a zkolaudované po dni nabytí účinnosti tohoto zákona v souřadnicovém systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální¹⁸⁾ v měřítku katastrální mapy, případně v měřítku podrobnějším. U technické infrastruktury dokončené a zkolaudované přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona poskytne polohopisné údaje v jemu dostupném systému, pokud tento zákon nestanoví jinak.

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

¹⁸⁾ Nařízení vlády č. 116/1995 Sb., kterým se stanoví geodetické referenční systémy, státní mapová díla závazná na celém území státu a zásady jejich používání.

§ 28

Aktualizace územně analytických podkladů

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

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

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

§ 29

Projednání územně analytických podkladů

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

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

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

§ 30

Územní studie

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

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

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

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

Díl 2

Politika územního rozvoje

§ 31

(Účel politiky územního rozvoje)

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

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

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

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

§ 32

Obsah politiky územního rozvoje

(1) Politika územního rozvoje

- a) stanoví republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- b) vymezuje oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje, to je rozvojové oblasti a rozvojové osy,
- c) vymezuje oblasti se specifickými hodnotami a se specifickými problémy mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje,
- d) vymezuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a republikového významu nebo které svým významem přesahují území jednoho kraje,
- e) stanoví ve vymezených oblastech, plochách a koridorech kritéria a podmínky pro rozhodování o možných variantách nebo alternativách změn v území a pro jejich

posuzování, zejména s ohledem na jejich budoucí význam, možná ohrožení, rozvoj, útlum, preference a rizika,

f) stanoví úkoly podle § 31.

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

§ 33

Návrh politiky územního rozvoje

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

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

a) územně plánovacích podkladů,

b) dokumentů určených k podpoře regionálního rozvoje¹⁹⁾,

c) podkladů a dokumentů veřejné správy, které mají v mezinárodních a republikových souvislostech vliv na využívání území státu, například politik, strategií, koncepcí, plánů, programů, generelů,

d) zprávy o stavu životního prostředí²⁰⁾,

e) mezinárodních závazků České republiky vztahujících se k územnímu rozvoji.

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

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

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

(6) Ministerstvo zašle kopie stanovisek, připomínek a případných výsledků konzultací podle odstavců 3 až 5 Ministerstvu životního prostředí jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle § 4 odst. 2. Ministerstvo životního prostředí stanovisko uplatní do 30 dnů od obdržení těchto podkladů. Ze závažných důvodů, které Ministerstvo životního prostředí sdělí ministerstvu nejpozději do 30 dnů od obdržení podkladů, se lhůta pro uplatnění stanoviska prodlužuje, nejdéle však o 30 dnů. Pokud

Ministerstvo životního prostředí stanovisko neuplatní ve lhůtě podle věty druhé ani v prodloužené lhůtě, je možné politiku územního rozvoje schválit i bez jeho stanoviska.

(7) Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že politika územního rozvoje má významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).

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

¹⁹⁾ Zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje ve znění zákona č. 320/2002 Sb.

²⁰⁾ Zákon č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

§ 34

Schválení politiky územního rozvoje

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

- a) zpráva o projednání návrhu politiky územního rozvoje obsahující vyhodnocení stanovisek ministerstev, jiných ústředních správních úřadů a krajů, připomínek obcí a veřejnosti, případných vyjádření sousedních států a výsledků konzultací se zdůvodněním způsobu jejich zpracování,
- b) výsledky vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,
- c) stanovisko Ministerstva životního prostředí k vyhodnocení vlivů na životní prostředí¹¹⁾ se sdělením, jak bylo zohledněno,
- d) sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území s uvedením důvodů výběru přijaté varianty řešení.

¹¹⁾ Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

§ 35

Aktualizace politiky územního rozvoje

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

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

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

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

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

Díl 3

Územně plánovací dokumentace

Oddíl 1

Zásady územního rozvoje

§ 36

(Obsah a účel zásad územního rozvoje)

(1) Zásady územního rozvoje stanoví zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání území kraje, vymezí plochy nebo koridory nadmístního významu a stanoví požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stanoví kritéria pro rozhodování o možných

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

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

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

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

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

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

Návrh zásad územního rozvoje

§ 37

nadpis vypuštěn

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

(2) Pokud návrh zásad územního rozvoje obsahuje podmínky pro pořízení a vydání regulačního plánu, které jsou návrhem jeho zadání (§ 36 odst. 2), a tento regulační plán bude nahrazovat rozhodnutí o umístění záměru, který je předmětem posuzování vlivů na životní prostředí, zašle krajský úřad návrh zadání včetně oznámení záměru příslušnému úřadu podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „příslušný úřad“) k provedení zjišťovacího řízení⁽¹⁾ a orgánu ochrany přírody k uplatnění stanoviska podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Závěr zjišťovacího řízení včetně stanoviska orgánu ochrany přírody krajský úřad zohlední v návrhu zadání a připojí k odůvodnění návrhu zásad územního rozvoje.

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

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

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

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

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

(8) Pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplýne, že zásady územního rozvoje mají významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, postupuje se podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Kompenzační opatření uvede Ministerstvo životního prostředí ve stanovisku podle § 4 odst. 2 písm. b).

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

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

¹¹⁾ Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

§ 38

nápis vypuštěn

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

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

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

Řízení o zásadách územního rozvoje

§ 39

(Veřejné projednávání návrhu zásad územního rozvoje)

(1) Upravený a posouzený návrh zásad územního rozvoje, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a oznámení o konání veřejného projednání krajský úřad doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání krajský úřad přizve jednotlivě ministerstvo, dotčené orgány, obce v řešeném území a obce sousedící s tímto územím (dále jen „dotčené obce“) a sousední kraje, a to nejméně 30 dnů předem.

(2) Dotčené obce, vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury (dále jen „oprávněný investor“) a zástupce veřejnosti mohou podat námitky proti návrhu zásad územního rozvoje. Námitky s odůvodněním a vymezením dotčeného území lze uplatnit do 7 dnů ode dne veřejného projednání. Dotčené orgány a ministerstvo uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 37 odst. 3) změněny. Ve stejné lhůtě může každý uplatnit připomínky k návrhu a vyhodnocení. K později uplatněným námitkám, stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Dotčené obce, oprávněný investor a zástupce veřejnosti musí být na tuto skutečnost upozorněni.

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

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

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

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

²¹⁾ § 172 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

§ 40

(Působnost krajského úřadu)

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

- a) s politikou územního rozvoje,
- b) s cíli a úkoly územního plánování,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁴⁾, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

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

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

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

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

⁴⁾ Například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

§ 41

Vydání zásad územního rozvoje

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

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

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

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

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

§ 42

Aktualizace zásad územního rozvoje

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

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

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

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

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

(6) Dojde-li ke zrušení části zásad územního rozvoje nebo nelze-li podle nich rozhodovat na základě § 41 odst. 3 a 4 anebo je-li kraji podán oprávněným investorem návrh

na aktualizaci zásad územního rozvoje z důvodu rozvoje veřejné dopravní nebo technické infrastruktury [§ 2 odst. 1 písm. k)], zastupitelstvo kraje bezodkladně rozhodne o aktualizaci zásad územního rozvoje a jejím obsahu. Zpráva o uplatňování zásad územního rozvoje se v tomto případě nepořizuje. Při aktualizaci se postupuje obdobně podle § 36, § 37 odst. 2 až 10 a § 38 až 41. K návrhu aktualizace zásad územního rozvoje krajský úřad zajistí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Dojde-li ke zrušení celých zásad územního rozvoje, při pořizování se naváže na poslední úkon, který nebyl zrušením zpochybněn.

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

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

Oddíl 2 Územní plán

§ 43 (Obsah a účel územního plánu)

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

(2) V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno smlouvou s vlastníky pozemků a staveb, které budou dotčeny navrhovaným záměrem, jejímž obsahem musí být souhlas s tímto záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s jeho realizací (dále jen „dohoda o parcelaci“), zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu. V případě podmínění rozhodování územní studií jsou součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a přiměřená lhůta pro vložení dat o ní do evidence územně plánovací činnosti

(§ 30 odst. 4); marným uplynutím lhůty omezení změn v území zaniká. V případě podminění rozhodování regulačním plánem je součástí územního plánu zadání regulačního plánu a u regulačního plánu z podnětu přiměřená lhůta pro jeho vydání. Podmínka vydání regulačního plánu z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty. Podmínka vydání regulačního plánu na žádost pozbývá platnosti, pokud k vydání nedoručí do 1 roku od podání úplné žádosti v souladu se zadáním regulačního plánu.

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

(4) Územní plán se pořizuje a vydává pro celé území obce, pro celé území hlavního města Prahy, popřípadě pro celé území vojenského újezdu. Na pořizování územního plánu vojenského újezdu se vztahují přiměřeně ustanovení § 43 až 47, § 50 až 55 a § 57. Územní plán může být pořízen a vydán též pro vymezenou část území hlavního města Prahy. Územní plán se vydává formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

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

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

§ 44

Pořízení územního plánu

O pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce

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

§ 45

Úhrada nákladů na pořízení územního plánu

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

(2) Pokud pořízení změny územního plánu vyplývá ze zásad územního rozvoje nebo z jejich aktualizace, hradí takto vyvolané náklady kraj, s výjimkou případů, kdy příslušná

část aktualizace zásad územního rozvoje, která změnu územního plánu vyvolala, byla vydána na základě výhradní potřeby dotčené obce.

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

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

§ 46

Návrh na pořízení územního plánu

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

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

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

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

§ 47

Zadání územního plánu

(1) Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení územního plánu, na základě územně analytických podkladů a s využitím doplňujících průzkumů a rozborů, pořizovatel ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva (dále jen „určený zastupitel“) zpracuje návrh zadání územního plánu. V návrhu zadání stanoví hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu územního plánu, případně vymezí řešené území u územního plánu pro vymezenou část území hlavního města Prahy.

(2) Pořizovatel zašle návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu. V případě pořizování územního plánu jiným obecním úřadem

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

(3) Krajský úřad jako příslušný úřad ve stanovisku podle odstavce 2 uvede, zda má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Pokud má být návrh územního plánu posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody ve stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast¹¹⁾, doplní pořizovatel do návrhu zadání požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

(5) Zadání územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. V odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu¹¹⁾, ¹²⁾ zastupitelstvo obce uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územního plánu.

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

¹¹⁾ Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

¹²⁾ Zákon č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

nadpis vypuštěn

§ 48

zrušen

§ 49

zrušen

Návrh územního plánu

§ 50

nadpis vypuštěn

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 51

nadpis vypuštěn

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

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

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

Řízení o územním plánu

§ 52

(Veřejné projednání návrhu územního plánu)

(1) Upravený a posouzený návrh územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel

doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a vyhodnocení se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je územní plán pořizován, dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce, a to nejméně 30 dnů předem.

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

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

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

²¹⁾ § 172 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

§ 53

(Posuzování návrhu územního plánu)

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

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

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

(4) Pořizovatel přezkoumá soulad návrhu územního plánu zejména

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,

- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁴⁾, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

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

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

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

⁴⁾ Například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

§ 54

Vydání územního plánu

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

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

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

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

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

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

§ 55

Vyhodnocování územního plánu a jeho změny

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

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

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

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

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

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

§ 56

Opatření proti průtahům při pořizování územního plánu

Je-li při zpracování a projednávání návrhu zadání nebo návrhu územního plánu překročena lhůta 1 roku od předchozího rozhodnutí zastupitelstva obce, a činnost

pořizovatele je zajišťována podle § 6 odst. 1 písm. c) nebo podle § 6 odst. 2, je pořizovatel povinen bez zbytečného odkladu předložit zastupitelstvu obce, pro kterou je územní plán pořizován, návrh rozhodnutí o dalším postupu pořizování územního plánu, pokud zastupitelstvo obce při zadání územního plánu neurčí delší lhůtu.

§ 57

Spojené pořízení územního plánu a regulačního plánu

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

§ 58

Zastavěné území

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

(2) Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, s výjimkou vinic, chmelnic, pozemků zemědělské půdy určených pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) nebo pozemků přiléhajících k hranici intravilánu navracených do orné půdy²²⁾ nebo do lesních pozemků²²⁾, a dále pozemky vně intravilánu, a to

- a) zastavěné stavební pozemky,
- b) stavební proluky,
- c) pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území,
- d) ostatní veřejná prostranství¹⁾,
- e) další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic, chmelnic a zahradnictví.

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

¹⁾ § 34 zákona č. 128/2000 Sb.

²²⁾ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Vymezení zastavěného území

§ 59

(Návrh vymezení zastavěného území)

(1) Není-li vydán územní plán, může obec rozhodnout o pořízení vymezení zastavěného území svým obecním úřadem (§ 6 odst. 2) nebo požádat o pořízení vymezení zastavěného

území úřad územního plánování, kterému zároveň předá kopii katastrální mapy příslušného území a kopii mapy s vyznačeným intravilánem, pokud není intravilán vyznačen v katastrální mapě.

(2) Zastavěné území se vymezuje podle § 58 odst. 1 a 2 a vydává se formou opatření obecné povahy²³⁾.

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

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

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

²³⁾ § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb.

§ 60

(Návrh vymezení zastavěného území)

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

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

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

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

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

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

Oddíl 3 Regulační plán

§ 61 (Obsah a účel regulačního plánu)

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

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

(3) Pokud část regulačního plánu nahrazuje územní rozhodnutí pro záměr, který je předmětem posuzování vlivů na životní prostředí¹¹⁾, posuzují se vlivy tohoto záměru. Postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu se spojují u záměru

- a) uvedeného v příloze č. 1 kategorii II zákona o posuzování vlivů na životní prostředí,
- b) u kterého je příslušným úřadem krajský úřad a
- c) u kterého proběhlo zjišťovací řízení podle § 7 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení spojení těchto postupů nevyloučil.

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

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

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

¹¹⁾ Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

§ 62 Pořízení regulačního plánu

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

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

- a) zastupitelstvo kraje v ploše nebo koridoru vymezeném zásadami územního rozvoje,
- b) zastupitelstvo obce v ploše nebo koridoru řešeném územním plánem,
- c) zastupitelstvo obce, není-li vydán územní plán, v zastavěném území nebo v nezastavěném území jen tehdy, pokud se nemění jeho charakter,
- d) Ministerstvo obrany v ploše, která je součástí vojenského újezdu; na pořizování a vydání regulačního plánu se vztahuje přiměřeně ustanovení § 61 až 75.

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

§ 63

Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu

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

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

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

Pořízení regulačního plánu z podnětu

§ 64

(Náležitosti podnětu k pořízení regulačního plánu)

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

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

- a) doručí veřejnou vyhláškou,
- b) zašle dotčeným orgánům; v případě, že pořizovatelem je jiný obecní úřad, zašle je též obci, pro kterou regulační plán pořizuje,
- c) zašle příslušnému úřadu, který je bezodkladně zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup,
- d) zašle dotčeným orgánům a dotčeným obcím neuvedeným v písmenu b), které bezodkladně určí příslušný úřad; obce oznámení bezodkladně zveřejní na svých úředních deskách.

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

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

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

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

(7) Obsahové náležitosti podnětu stanoví prováděcí právní předpis.

§ 65

(Povinnosti pořizovatele)

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

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

- b) dokumentace vlivů záměru na životní prostředí, pokud tak stanoví zvláštní právní předpis¹¹⁾,

- c) posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast¹²⁾, pokud orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání takovýto vliv nevyloučil.

(2) Pořizovatel předloží dokumentaci vlivů příslušnému úřadu.

(3) Pořizovatel oznámí jednotlivě orgánům uvedeným v § 64 odst. 2 písm. b) a d) a dotčeným obcím místo a dobu konání společného jednání o návrhu regulačního plánu a dokumentaci vlivů, a to nejméně 15 dnů předem. Současně tyto orgány vyzve k uplatnění stanovisek k návrhu regulačního plánu a vyjádření k dokumentaci vlivů do 30 dnů

ode dne společného jednání. K později uplatněným stanoviskům a vyjádřením se nepřihlíží. Obdržená stanoviska a vyjádření pořizovatel zašle příslušnému úřadu.

(4) Pořizovatel doručí návrh regulačního plánu a dokumentaci vlivů veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může každý u pořizovatele uplatnit písemně připomínky k návrhu regulačního plánu a vyjádření k dokumentaci vlivů. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Připomínky a vyjádření pořizovatel zašle v kopii příslušnému úřadu.

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

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

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

11) Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

12) Zákon č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

§ 66

Pořízení regulačního plánu na žádost

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

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

(3) K žádosti žadatel připojí

- a) stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, včetně stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí¹¹⁾, pokud záměr řešený regulačním plánem toto posouzení vyžaduje,
- b) posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast¹²⁾, pokud orgán ochrany přírody ve svých požadavcích na obsah zadání takovýto vliv nevyloučil,
- c) návrh regulačního plánu upravený na základě stanovisek dotčených orgánů,
- d) vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu se zadáním,

- e) údaje o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury,
- f) doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám v řešené ploše, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí, anebo souhlas vlastníků pozemků a staveb v řešené ploše nebo dohodu o parcelaci, k nimž žadatel nemá potřebné právo; souhlas nebo dohoda o parcelaci se nepředkládá, jestliže lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit,
- g) návrh plánovací smlouvy; v případě, že záměr klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může žadatel místo návrhu plánovací smlouvy doložit smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, které zajistí vybudování nebo úpravu této infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru, a smlouvy s obcí o vybudování veřejných prostranství.

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

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

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

¹¹⁾ Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

¹²⁾ Zákon č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

nadpis vypuštěn

§ 67

Řízení o regulačním plánu

(1) Upravený a posouzený návrh regulačního plánu, dokumentaci vlivů a oznámení o konání veřejného projednání pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou. Veřejné projednání²¹⁾ návrhu a dokumentace vlivů se koná nejdříve 15 dnů ode dne doručení. K veřejnému projednání pořizovatel přizve jednotlivě obec, pro kterou je regulační plán pořizován, a dotčené orgány, a to nejméně 30 dnů předem.

(2) Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit připomínky a osoby uvedené v § 85 odst. 1 a 2 námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány uplatní ve stejné lhůtě stanovisko k částem řešení, které byly od společného jednání (§ 65 odst. 3 až 6) změněny. K později uplatněným stanoviskům,

připomínkám a námitkám se nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.

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

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

21) § 172 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb.

§ 68

Posouzení regulačního plánu pořizovatelem

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

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

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

(4) Pořizovatel posoudí soulad návrhu regulačního plánu zejména

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací,
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů⁴⁾, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

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

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

- 4) Například zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

§ 69

Vydání regulačního plánu

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

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

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

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

(5) Práva a povinnosti z regulačního plánu vydaného na žádost lze převést písemnou veřejnoprávní smlouvou, jejíž přílohou je regulační plán. Pro tyto veřejnoprávní smlouvy se použijí příslušná ustanovení správního řádu o veřejnoprávních smlouvách²⁵⁾.

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

²⁵⁾ § 159 až 170 zákona č. 500/2004 Sb.

§ 70

Souběžné pořízení regulačního plánu a změny územního plánu

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

§ 71

Doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu

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

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

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo vzniklo-li na základě ohlášení stavebního záměru podaného v době platnosti právo stavbu provést, nebo
- b) bylo-li v době platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevzdává, nebo
- c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, anebo
- d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

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

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

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

(6) Na dobu platnosti regulačního plánu pořízeného na žádost se uplatní odstavec 2 obdobně, pozbytí platnosti se však vztahuje na celý regulační plán. Regulační plán pořízený na žádost pozbývá také platnosti dnem, kdy stavební úřad obdržel sdělení žadatele, že upustil od záměru, ke kterému se regulační plán vztahuje; to neplatí, byla-li realizace záměru již zahájena. Regulační plán pořízený na žádost lze změnit nebo zrušit rozhodnutím příslušného zastupitelstva pouze na žádost toho, komu přísluší vykonávat

práva z něj vyplývající. Bez takové žádosti lze regulační plán pořízený na žádost změnit nebo zrušit z důvodů uvedených v odstavci 4 nebo 5, a to jen v záležitostech týkajících se veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření. Při změně nebo zrušení regulačního plánu pořízeného na žádost se postupuje podle odstavce 3.

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

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

nadpis vypuštěn

§ 72

zrušen

§ 73

zrušen

§ 74

zrušen

§ 75

zrušen

Díl 4 Územní rozhodnutí

§ 76 (Zásady po rozhodování v území)

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

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

K § 76

1. Toto ustanovení vyjadřuje, tak jako předchozí právní úprava (srov. § 32 odst. 1 zák. č. 50/1976 Sb.), základní princip platný v této oblasti územního plánování – územního rozhodování, a to, že: 1. umisťovat stavby, ale i jejich změny, rozumí se především nástavby a přístavby [§ 2 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 2 odst. 4 zákona viz komentář k těmto ustanovením], 2. měnit jejich vliv na využití území a 3. chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí (§ 77 a § 92 zákona) nebo územního souhlasu (§ 96 zákona), pokud zákon nestanoví jinak (viz např. § 79 odst. 2 a 6, § 80 odst. 3 a § 82 odst. 3 zákona a komentář k těmto ustanovením).

K odst. 2

2. Zákon vytvořil s účinností od 1. 1. 2007 nový institut – územní souhlas. Podle platné právní úpravy je možné umisťovat stavby nejen na základě územního rozhodnutí, ale i na základě územního souhlasu, když jde o určitou obdobu již tradičního institutu souhlasu k provedení ohlášené stavby (ohlášeného stavebního záměru) podle § 106 odst. 1 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

3. Dále zákon stanovuje, že každý, kdo navrhuje vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, je povinen dbát požadavků uvedených v § 90 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení). Jde o základní okruhy požadavků, jejichž splněním se stavební úřad musí zabývat v řízení o vydání územního rozhodnutí nebo v postupu před vydáním územního souhlasu (jde o posouzení, zda podaná žádost požadavkům uvedeným v tomto ustanovení vyhovuje) (viz § 92 odst. 2 a § 96 odst. 4 věta první zákona a komentář k těmto ustanovením). Současně musí být šetrný k zájmům vlastníků sousedních nemovitostí a za tím účelem si může vyžádat územně plánovací informaci (viz § 21 zákona a komentář k tomuto ustanovení). Lze říci, že komentované ustanovení obsahuje základní zásady (principy), které platí pro „rozhodování v území“ (srov. obdobně nově § 108 odst. 1 zákona).

Související ustanovení:

§ 2 – základní pojmy; § 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby (nástavba, přístavba); § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 3 odst. 1 a 2 – terénní úpravy a informační a reklamní zařízení; § 3 odst. 4 – udržovací práce; § 3 odst. 5 – stavební záměr (§ 2 odst. 3, § 2 odst. 5, § 3 odst. 1, § 3 odst. 2 a § 3 odst. 4); § 21 – územně plánovací informace; § 77 – druhy územních rozhodnutí; § 78 odst. 2 – územní rozhodnutí se nevzdává, pokud jej nahrazuje územní plán; § 78a – veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí; § 79 – rozhodnutí o umístění stavby; § 79 odst. 2 – stavby a zařízení, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas; § 80 – rozhodnutí o změně využití území; § 80 odst. 3 – v jakých případech se nevyžaduje rozhodnutí o změně využití území ani územní souhlas; § 81 – rozhodnutí o změně vlivu stavby na využití území; § 82 – rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků; § 82 odst. 3 – v jakých případech se nevyžaduje rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků; § 83 – rozhodnutí o ochranném pásmu; § 84 – příslušnost k územnímu rozhodnutí; § 86 – žádost o vydání územního rozhodnutí; § 92 – územní rozhodnutí; § 92 odst. 2 – důvody k zamítnutí návrhu žadatele; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 – územní souhlas; § 96 odst. 4 – důvody pro nevydání územního souhlasu a pro provedení územního řízení; § 108 odst. 1 – základní principy pro povolování provádění staveb

Související předpisy:

§ 67, 68, 139 a 154 spr. ř.

§ 77***(Druhy územních rozhodnutí)*****Územním rozhodnutím je rozhodnutí o**

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

K § 77

1. Toto ustanovení obsahuje i nadále „kategorizaci“ územních rozhodnutí. Oproti právní úpravě platné do 31. 12. 2012 došlo ke změně, když byl vytvořen nový typ územního rozhodnutí, a to „rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území“ [§ 77 písm. c) a § 81 zákona], který nahradil dosavadní typ – „rozhodnutí o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území“ [viz § 77 odst. 1 písm. c) zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012]. Byla tak především vypuštěna první část dosavadního ustanovení, když již není „součástí“ tohoto rozhodnutí „rozhodnutí o změně stavby“, kterým byly umísťovány přístavby a nástavby existujících staveb. Tyto případy (umísťování změn staveb – nástaveb a přístaveb) jsou logicky (viz § 2 odst. 4 zákona a komentář k tomuto ustanovení) již zahrnuty pod „základní“ typ územního rozhodnutí, kterým je rozhodnutí o umístění stavby [viz § 77 písm. a) v souvislosti s § 2 odst. 4 zákona a § 79 zákona a komentář k těmto ustanovením] a budou nadále umísťovány stejným způsobem, jako tomu bylo do 31. 12. 2006. Územním rozhodnutím naopak ani nadále není územní rozhodnutí o stavební

uzávěře [srov. § 32 odst. 1 písm. d) zák. č. 50/1976 Sb.], které má i podle právní úpravy účinné od 1. 1. 2013 charakter opatření obecné povahy podle § 171 a násl. spr. ř. a je jako institut upraveno v § 97 a násl. zákona spolu s územním opatřením o asanaci území (viz komentář k těmto ustanovením), kde zůstala v platnosti právní úprava přijatá s účinností od 1. 1. 2007 zachována, neboť se v dosavadní praxi již osvědčila.

2. Stavební zákon dále již nezná, a to ani v jakkoliv modifikované podobě, územní rozhodnutí o chráněném území [srov. § 32 odst. 1 písm. c) zák. č. 50/1976 Sb.], které bylo v právní úpravě platné do 31. 12. 2006 uváděno jako jeden společný typ územního rozhodnutí spolu s nadále zachovaným územním rozhodnutím o ochranném pásmu [viz § 77 písm. e) zákona a komentář k tomuto ustanovení]. Vzhledem k tomu, že obsah dosavadního odstavce 2 tohoto ustanovení zákona byl, byť v poněkud pozměněné podobě, přesunut do ustanovení § 78 jako jeho odstavec 2 (viz toto ustanovení zákona a komentář k němu), bylo zrušeno číslování tohoto ustanovení a celý text komentovaného ustanovení tvoří jeden souvislý celek obsahující jen vymezení (klasifikaci) územních rozhodnutí do jednotlivých pěti kategorií označených písmeny a) až e) – viz komentář k těmto ustanovením.

K písm. a)

3. Tradičním a nejfrekventovanějším typem územního rozhodnutí zůstává i nadále rozhodnutí o umístění stavby, které je legislativní zkratkou pro „rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení“ (pozn.: zařízením se rozumí informační a reklamní zařízení ve smyslu § 3 odst. 2 zákona – viz toto ustanovení zákona a komentář k němu). Zákon tedy stále (teoreticky) počítá s tím, že vedle rozhodnutí o umístění stavby bude v některých případech (viz § 3 odst. 2 věta třetí a komentář k tomuto ustanovení) vydáváno rozhodnutí o umístění zařízení, avšak s ohledem na § 103 odst. 1 písm. e) bod 15. zákona ve spojení s § 96 odst. 2 písm. a) zákona (viz komentář k těmto ustanovením) by tomu tak již být nemělo, neboť pro všechna informační a reklamní zařízení bez výjimky platí, že pro jejich umístění postačí vždy pouhý územní souhlas, s výjimkou případů uvedených v § 79 odst. 2 písm. a) zákona, kdy jejich umístění nevyžaduje ani územní souhlas [viz § 96 odst. 2 písm. a) zákona a komentář k němu].

K písm. b)

4. Tradičním typem územního rozhodnutí je i nadále rozhodnutí o změně využití území [§ 77 písm. b) a § 80 zákona]. Blíže viz komentář k § 80 zákona.

K písm. c)

5. Jde o „upravený“ typ územního rozhodnutí, který zákon s účinností od 1. 1. 2013 zakotvuje. Blíže viz komentář k § 81 zákona, kdy dochází nejen k terminologické, ale především k obsahové změně (viz výše), kdy se toto rozhodnutí nově „soustředí“ už jen na změny staveb spojené se změnou jejich vlivu na území, tj. konkrétně na životní prostředí, nebo se změnou nároků na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v území (její kapacitu). Zůstává dále zachována možnost spojení řízení nově o změně vlivu užívání stavby na území s řízením o změně v užívání stavby (viz § 127 odst. 5 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

K písm. d)

6. Právní úprava i po 1. 1. 2013 zachovává také již „tradiční“ rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků jako samostatný typ územního rozhodnutí, který byl do dosavadní (pozn.: rozumí se platné před 1. 1. 2007) právní úpravy zařazen tehdejší tzv. velkou novelou zák. č. 50/1976 Sb. – zákonem č. 83/1998 Sb. – s účinností od 1. 7. 1998 [srov. § 32 odst. 1 písm. e) zák. č. 50/1976 Sb.] a v praxi se již dlouhodobě osvědčil. Blíže viz § 82 zákona a komentář k němu.

K písm. e)

7. Stejně jako v předchozích případech byl zachován i poslední typ dosavadního územního rozhodnutí, a to rozhodnutí o ochranném pásmu. Blíže viz § 83 a komentář k tomuto ustanovení.

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby (nástavba a přístavba); § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 3 – terénní úpravy a zařízení; § 61 a násl. – regulační plán; § 79 – rozhodnutí o umístění stavby; § 80 – rozhodnutí o změně využití území; § 81 – rozhodnutí o změně stavby; § 82 – rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků; § 83 – rozhodnutí o ochranném pásmu; § 92 – územní rozhodnutí; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 96 odst. 2 – vymezení případů, kdy se nevyžaduje územní rozhodnutí, ale postačí územní souhlas

§ 78**(Oprávnění stavebního úřadu)**

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

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

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

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

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

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

K § 78

1. Toto ustanovení lze souhrnně považovat za první „povolovací“ ustanovení zákona, když stanoví, za jakých podmínek lze nahradit územní rozhodnutí územním

souhlasem (viz § 96 zákona a komentář k tomuto ustanovení zákona) nebo veřejnoprávní smlouvou (viz § 78a zákona a komentář k tomuto ustanovení) (odst. 1), kdy se územní rozhodnutí nevydává (odst. 2). Dále stanoví, že lze vést společné územní a stavební řízení (viz § 94a zákona a komentář k tomuto ustanovení) (odst. 3), že lze spojit vydání územního souhlasu se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru (viz § 96a zákona a komentář k tomuto ustanovení) (odst. 4), že v případech, kdy lze nahradit územní rozhodnutí veřejnoprávní smlouvou (viz § 78a zákona a komentář k tomuto ustanovení) a současně je možné nahradit i stavební povolení veřejnoprávní smlouvou (viz § 116 zákona a komentář k tomuto ustanovení), lze také uzavřít „společnou“ veřejnoprávní smlouvu, která nahradí zároveň územní rozhodnutí i stavební povolení (odst. 5). Dále uvádí, za jakých podmínek může stavební úřad u staveb a terénních úprav uvedených v § 104 odst. 1 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení) v územním rozhodnutí stanovit, že jejich provedení nebude již vyžadovat ohlášení (odst. 6).

K odst. 1

2. Toto ustanovení pouze stanoví, že za podmínek uvedených v § 96, resp. v § 78a zákona (viz komentář k těmto ustanovením) lze územní rozhodnutí nahradit územním souhlasem, resp. veřejnoprávní smlouvou. Tyto podmínky stanoví obě shora citovaná ustanovení a komentované ustanovení na ně „pouze“ odkazuje; má tedy jen „informační“ charakter, a nikoliv „vlastní“ obsah.

K odst. 2

3. Toto ustanovení, které bylo dříve, s poněkud odlišným obsahem, součástí § 77 odst. 2 zákona (viz § 77 odst. 2 ve znění platném do 31. 12. 2012), lze označit v „širším“ slova smyslu za první konkrétní „povolovací ustanovení“ zákona, když stanoví, kdy, za jakých podmínek se územní rozhodnutí nevydává.

4. Jde svou povahou o kogentní (přikazující, zavazující) ustanovení, tj. není věcí úvahy stavebního úřadu, zda v konkrétním případě územní rozhodnutí bude vydávat, či nikoliv (viz formulace „územní rozhodnutí se nevydává, pokud jej nahrazuje regulační plán“), ale ve všech případech, kdy bude splněna podmínka stanovená v § 61 odst. 2 zákona (viz dále), nebude územní rozhodnutí obligatorně vydáváno (pozn.: podrobnější úpravu této problematiky viz v § 61 a násl. zákona: obsah a účel regulačního plánu – § 61 zákona, pořízení regulačního plánu – § 62 zákona, řízení o regulačním plánu – § 67 zákona, posouzení regulačního plánu pořizovatelem – § 68 zákona, vydání regulačního plánu – § 69 zákona, doba platnosti, změna a zrušení regulačního plánu – § 71 zákona atd.). Podle § 61 odst. 2 zákona: „Regulační plán je závazný pro rozhodování v území, regulační plán vydaný krajem je závazný i pro územní plány a regulační plány vydávané obcemi. Regulačním plánem lze nahradit územní rozhodnutí; v tomto případě se v regulačním plánu stanoví, která územní rozhodnutí nahrazuje.“ Podle § 61 odst. 3 zákona: „Pokud část regulačního plánu nahrazuje územní rozhodnutí pro záměr, který je předmětem posuzování vlivů na životní prostředí, posuzují se vlivy tohoto záměru. Postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu se spojují u záměru, a) uvedeného v příloze č. 1 kategorii II zákona o posuzování vlivů na

životní prostředí, b) u kterého je příslušným úřadem krajský úřad, a c) u kterého proběhlo zjišťovací řízení podle § 7 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud příslušný úřad v závěru zjišťovacího řízení spojení těchto postupů nevyloučil.“

K odst. 3

5. Toto ustanovení jenom stručně stanoví, že stavební úřad může vést společné územní a stavební řízení podle § 94a, jsou-li podmínky v území „jednoznačné“, zejména je-li pro území vydán územní plán [§ 2 odst. 1 písm. n) bod 2. a § 43 a násl. zákona] nebo regulační plán [§ 2 odst. 1 písm. n) bod 3. a § 61 a násl. zákona] (toto „oprávnění“ stavebního úřadu bylo dosud zakotveno v § 78 odst. 1 zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012).

K odst. 4

6. Toto ustanovení má shodně jako odstavec 1 opět pouze informativní charakter, když pouze odkazuje na § 96a (viz komentář k tomuto ustanovení), který zakládá oprávnění stavebního úřadu spojit vydání územního souhlasu se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru. Tento postup podrobně upravuje ustanovení zákona, na které komentované ustanovení jen odkazuje.

K odst. 5

7. Toto ustanovení především opět pouze odkazuje na dvě konkrétní ustanovení zákona (viz § 78a a 116 zákona a komentář k těmto ustanovením), když kromě toho zakotvuje oprávnění oba postupy spojit a uzavřít společnou veřejnoprávní smlouvu, která nahradí (zahrne v sobě) obě samostatně uzavírané.

K odst. 6

8. Toto ustanovení zakládá oprávnění pro stavební úřad, aby za současného splnění tří zákonných podmínek (viz další výklad) mohl již v územním rozhodnutí stanovit, že v případě staveb uvedených v § 104 odst. 1 písm. f) zákona – stavby odstavných, manipulačních, prodejních ... ploch o výměře ..., které neslouží..., písm. g) – stavby zařízení stavenišť, neuvedené v § 103 odst. 1 písm. e) bodě 1. zákona (pozn.: jde o stavby zařízení stavenišť, které nesplňují některý z „parametrů“ uvedených v cit. ustanovení zákona, které výslovně zařízení staveniště jako konkrétní typ stavby neuvádí), písm. h) – stavby opěrných zdí do výšky 1 m, které hraničí s ... nebo s ..., a písm. i) – terénní úpravy neuvedené v § 103 odst. 1 písm. b) zákona (pozn.: jde o terénní úpravy, které nesplňují některou z podmínek uvedenou v cit. ustanovení zákona), nebude vyžadovat ohlášení, tj. že v těchto případech vůbec nebude třeba povolení k provedení předmětných staveb a terénních úprav.

Judikatura:

1. Při sloučení územního řízení se stavebním řízením (§ 39 odst. 3 stavebního zákona) (pozn.: jde o chybu v citaci ustanovení, správně má být uvedeno § 32 odst. 3 stavebního zákona, nyní § 78 odst. 3 zákona a § 140 spr. ř.) nelze připustit, aby ve výsledném stavebním povolení bylo umístění stavby na stavebním pozemku věnováno méně pozornosti, než by tomu bylo v případě, kdyby byla obě řízení vedena samostatně. Proto musí být ve stavebním povolení ohledně

umístění stavby stanoveny rovněž podmínky, jež svým obsahem patří do rozhodnutí o umístění stavby, tedy musí být jimi určeno i polohové umístění stavby a její odstupy od hranic pozemku a od sousedních staveb. Nestačí pouhý odkaz na projektovou dokumentaci stavby. Přitom je nutno si uvědomit, že pokud by stavebníkem připojená dokumentace stavby k žádosti o stavební povolení nebyla v souladu s podmínkami pro její umístění, nebylo by možno stavební povolení vydat. Nelze totiž na jedné straně po stavebníkovi vyžadovat, aby prováděl stavbu podle dokumentace ověřené stavebním úřadem (zastavovacího plánu), byla-li by taková dokumentace na druhé straně v rozporu s podmínkami pro umístění stavby obsaženými ve výroku stavebního povolení. Pokud by stavební povolení takovéto rozporné podmínky obsahovalo, nesplňovalo by základní zákonné požadavky kladené na individuální správní akty co do jejich určitosti a konkrétnosti. (Podle rozsudku KS v Hradci Králové ze dne 13. 3. 2001, č. j. Ca 142/99-31.) **SJS 5/2001, č. 868**

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 3 odst. 1 a 2 – terénní úpravy a zařízení; § 13 – obecné stavební úřady; § 43 a násl. – územní plán; § 61 a násl. – regulační plán; § 78a – veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí; § 79 – rozhodnutí o umístění stavby; § 80 – rozhodnutí o změně využití území; § 81 – rozhodnutí o změně stavby; § 84 – příslušnost k územnímu řízení; § 85 – účastníci územního řízení; § 92 – územní rozhodnutí; § 94 – změna a zrušení územního rozhodnutí; § 94a – společné územní a stavební řízení; § 96 – územní souhlas; § 96a – spojení územního souhlasu se souhlasem s provedením ohlášeného stavebního záměru; § 103 odst. 1 písm. b) – terénní úpravy nevyžadující ani ohlášení stavebnímu úřadu; § 103 odst. 1 písm. e) bod 1. – stavby zařízení staveníště nevyžadující ani ohlášení stavebnímu úřadu; § 104 odst. 1 písm. f) až i) – stavby a terénní úpravy, které na základě rozhodnutí stavebního úřadu nebudou vyžadovat stavební povolení ani ohlášení; § 105–107 – ohlašování; § 108–115 – stavební řízení; § 116 – veřejnoprávní smlouva nahrazující stavební povolení

Související předpisy:

§ 136, 140, 149 a 161–168 spr. ř.; vodní zákon; zák. o ochr. přír. a kraj.; zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší; zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů; zák. o stát. pam. péči; zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů; zák. o poz. kom.; horní zákon; zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů; vyhláška č. 503/2006 Sb.

§ 78a

Veřejnoprávní smlouva

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

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

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

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

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

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

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době její účinnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době její účinnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
- b) bylo-li v době její účinnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,
- c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době její účinnosti právo stavební záměr realizovat, nebo
- d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době její účinnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

(7) Účinnost veřejnoprávní smlouvy lze prodloužit; odstavce 1 až 4 se použijí přiměřeně. Návrh na prodloužení účinnosti musí být předložen před zánikem účinků veřejnoprávní smlouvy. V případě, že osoba, která by byla účastníkem

územního řízení, nevyjádří souhlas s prodloužením účinnosti veřejnoprávní smlouvy, stavební úřad rozhodne o jejím prodloužení postupem podle § 93 odst. 3; v takovém případě se návrh na prodloužení účinnosti veřejnoprávní smlouvy považuje za žádost podle § 93 odst. 3.

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

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

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

K § 78a

1. Dosavadní úprava institutu veřejnoprávní smlouvy se v dosavadní praxi ukázala jako nedostatečná, a proto „velká novela“ v návaznosti na obecnou právní úpravu podle spr. ř. (viz § 159–169 spr. ř.) podrobně upravuje jednotlivé kroky v postupu při uzavírání těchto veřejnoprávních smluv, včetně požadavků na spolupráci s dotčenými orgány (§ 4 zákona a komentář k tomuto ustanovení), požadavky na obsah veřejnoprávní smlouvy a na její zveřejňování v případech záměrů posuzování vlivů na životní prostředí v území.

2. Podrobnosti obsahu veřejnoprávní smlouvy, která v některých případech nahrazuje územní rozhodnutí, upravuje prováděcí právní předpis. Zákon v komentovaném ustanovení stanoví pouze základní obsahové náležitosti, jako je např. označení smluvních stran, uvedení osob, které by byly účastníky územního řízení, kdyby bylo vedeno, obsah předmětu smlouvy, a upravuje některé další otázky.

K odst. 1

3. Zákon umožňuje uzavřít veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby a o změně vlivu užívání stavby na území, která v takovém případě nahrazuje územní rozhodnutí, když výslovně vylučuje možnost uzavřít veřejnoprávní smlouvu v případě, kdy bylo vydáno stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

K odst. 2

4. Toto ustanovení stanoví základní náležitosti návrhu smlouvy, který předkládá žadatel stavebnímu úřadu: označení smluvních stran, náležitosti výroku územního rozhodnutí, výčet podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených

orgánů a odůvodnění souladu s požadavky stanovenými v § 90 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení), které obsahují výčet základních otázek přezkoumávaných v územní řízení (požadavky, které musí předkládaný záměr splnit, aby mohlo být žádosti vyhověno, když stejné požadavky musí logicky splňovat i návrh veřejnoprávní smlouvy). Žadatel je dále v návrhu stejně jako v žádosti o vydání územního rozhodnutí povinen označit osoby, které by byly účastníky územního řízení (viz § 86 odst. 1 zákona a komentář k tomuto ustanovení; účastníci územního řízení – viz § 85 zákona a komentář k tomuto ustanovení). Součástí návrhu musí být také dokumentace záměru, a to ve stejném rozsahu jako v žádosti o vydání územního rozhodnutí, včetně dalších náležitostí (situační výkres na podkladě katastrální mapy a závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů). Žadatel musí rovněž předložit doklad o tom, že má k pozemku, na kterém hodlá stavbu umístit, požadované právo [viz § 86 odst. 2 písm. a) zákona a komentář k tomuto ustanovení], popřípadě souhlas vlastníka pozemku podle § 86 odst. 3 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení).

K odst. 3

5. Toto ustanovení stanoví pořádkovou lhůtu 30 dnů pro posouzení návrhu veřejnoprávní smlouvy z hlediska splnění požadavků pro její uzavření stavebním úřadem. Stavební úřad má povinnost informaci o podaném návrhu veřejnoprávní smlouvy vyvěsit na úřední desce opět v pořádkové lhůtě 8 dnů ode dne, kdy návrh smlouvy obdržel (§ 78a odst. 3 věta první zákona). Na základě posouzení má právo předložený návrh buď přijmout, nebo odmítnout a v takovém případě je povinen sdělit žadateli důvody odmítnutí (§ 78a odst. 3 věta druhá zákona).

K odst. 4

6. Toto ustanovení ukládá žadateli povinnost zajistit souhlasy osob, které by byly účastníky územního řízení, se záměrem (s obsahem veřejnoprávní smlouvy) a předložit je spolu se smlouvou (rozumí se, že v tomto případě musí okruh těchto osob vymezit sám žadatel, když si k tomu může jistě vyžádat konzultaci stavebního úřadu) stavebnímu úřadu. Žadatel musí rovněž předložit grafickou přílohu, obojí k vyznačení účinnosti (pozn.: zákon používá v případě smlouvy výraz „účinnost“, který odpovídá výrazu „právní moc“ v případě územního rozhodnutí, stavebního povolení a dalších správních rozhodnutí – viz zejména § 92 odst. 4 a § 115 odst. 3 zákona).

K odst. 5

7. Stavební úřad je povinen vyvěsit oznámení o uzavření veřejnoprávní smlouvy po vyznačení její účinnosti na úřední desce úřadu po dobu 15 dnů (rozumí se, že oznámení musí být na úřední desce vyvěšeno po dobu nejméně 15 dnů).

K odst. 6

8. Toto ustanovení stanoví v uvozovací větě, že veřejnoprávní smlouva platí (je účinná) ze zákona 2 roky ode dne, kdy nabyla účinnosti, pokud nebyla dohodnuta delší doba, která však nesmí být delší než 5 let. Zákonná doba účinnosti smlouvy je tedy podpůrná, platí jen v případě, že nebyla dohodnuta doba delší. Tato doba

účinnosti je analogická zákonné době platnosti územního rozhodnutí (srov. § 93 odst. 1 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

9. Odstavec 5 tohoto ustanovení vymezuje čtyři případy, kdy účinnost smlouvy nezaniká, které jsou logicky zcela identické s důvody, pro které nezaniká platnost územního rozhodnutí (viz § 93 odst. 4 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

K odst. 7

10. Toto ustanovení umožňuje, obdobně jako ustanovení § 93 odst. 3 zákona v případě územního rozhodnutí (viz komentář k tomuto ustanovení) prodloužení účinnosti veřejnoprávní smlouvy. Návrh na prodloužení musí být logicky podán ještě před zánikem účinnosti smlouvy, analogicky jako v případě prodloužení lhůty platnosti územního rozhodnutí, kdy tato podmínka již není zákonem stanovena (srov. § 93 odst. 3 zákona a komentář k tomuto ustanovení), neboť vyplývá z podstaty věci, že platnost může být prodloužena pouze před jejím skončením. Tento požadavek vyplývá jen nepřímo z formulace použité cit. ustanovením zákona: „*dobu platnosti územního rozhodnutí může stavební úřad na odůvodněnou žádost prodloužit; podáním žádosti se běh lhůty platnosti rozhodnutí staví*“ (§ 93 odst. 3 věta první a druhá zákona a komentář k tomuto ustanovení).

11. Druhá věta komentovaného ustanovení upravuje případ, kdy s prodloužením účinnosti veřejnoprávní smlouvy osoba, která by byla účastníkem územního řízení, nevyjádří souhlas (žadatel tento souhlas nepředloží); v takovém případě má stavební úřad pravomoc rozhodnout o prodloužení účinnosti smlouvy autoritativně (z moci úřední), a to postupem podle § 93 odst. 3 zákona, který upravuje postup při rozhodování o prodloužení platnosti rozhodnutí o umístění stavby.

K odst. 8

12. Toto ustanovení stanoví logicky stejný důvod pozbytí účinnosti veřejnoprávní smlouvy jako ustanovení § 93 odst. 3 zákona v případě pozbytí platnosti územního rozhodnutí. Dojde k tomu v případě, kdy žadatel stavebnímu úřadu sdělí, že upouští od záměru, ke kterému se veřejnoprávní smlouva vztahuje, pokud nebyla realizace záměru již zahájena (srov. shora cit. ustanovení zákona).

K odst. 9

13. Toto ustanovení zakotvuje možnost přezkoumání veřejnoprávní smlouvy v přezkumném řízení (viz § 94 až 99 spr. ř.), když jsou stanoveny lhůty pro zahájení přezkumného řízení (1 rok od účinnosti veřejnoprávní smlouvy) a pro vydání rozhodnutí v přezkumném řízení v prvním stupni (15 měsíců ode dne účinnosti smlouvy).

K odst. 10

14. Viz prováděcí právní předpis.

§ 79

Rozhodnutí o umístění stavby

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

(2) Rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas nevyžadují

- a) informační a reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m² umísťovaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací,
- b) stožáry pro vlajky do výšky 8 m,
- c) povrchové rozvody nebo odvody vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla,
- d) signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely,
- e) podpěrné konstrukce dopravního značení a zařízení pro provozní informace na pozemních komunikacích,
- f) opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím¹⁾,
- g) propustky na neveřejných účelových komunikacích,
- h) cirkusové stany a scénické stavby pro film, televizi nebo divadlo,
- i) sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovitosti,
- j) antény do výšky 8 m včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení umísťované samostatně na pozemku nebo na budovách,
- k) oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability, která jsou bez podezdívky, přičemž nesmí dojít k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušování turisticky značené trasy,
- l) stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení,
- m) důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů,
- n) skleník do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení,
- o) stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o jaderné zařízení nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umísťována v odstupové vzdálenosti od společných hranic pozemků nejméně

- 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,
- p) bazén do 40 m² zastavěné plochy na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku,
- q) stavby mostních vah,
- r) přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejné přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky,
- s) výměna vedení technické infrastruktury⁵⁹⁾, pokud se nemění její trasa a nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma.

(3) Ustanovení odstavce 2 se nevztahuje na kulturní památky a ustanovení odstavce 2 písm. a), f), j), l), n), o), p), r) a s) se nevztahuje na nemovitosti, které nejsou kulturní památkou, ale jsou v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny³²⁾.

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

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

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

¹⁾ § 34 zákona č. 128/2000 Sb.

³²⁾ Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁹⁾ Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

K § 79

1. Toto ustanovení stanoví základní obsahové náležitosti rozhodnutí o umístění stavby (odst. 1), obsahuje taxativní výčet kategorií, které nevyžadují ani rozhodnutí o umístění stavby, ani územní souhlas (odst. 2), a současně stanoví výjimky z tohoto ustanovení (odst. 3 a 4) a stanoví rovněž, že stavební úpravy [viz § 2 odst. 5 písm. c) zákona a komentář k tomuto ustanovení] ani udržovací práce (viz § 3 odst. 4 zákona a komentář k tomuto ustanovení) nevyžadují ani rozhodnutí o umístění stavby, ani územní souhlas (odst. 6).

K odst. 1

2. Základní zákonné obsahové náležitosti rozhodnutí o umístění stavby jsou především: 1. vymezení stavebního pozemku, 2. umístění stavby na něm, 3. druh a účel užívání umísťované stavby, 4. podmínky pro její umístění (např. odstupové vzdálenosti), pro zpracování projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení

a 5. další základní požadavky týkající se stavby a zejména jejích vazeb na okolí, jako jsou např. podmínky pro napojení stavby na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu atd.

K odst. 2

3. Jde o jedno ze čtyř základních klíčových „povolovacích“ ustanovení zákona (zbývajících třemi jsou § 96 odst. 2, § 103 odst. 1 a § 104 odst. 1 zákona – viz komentář k těmto ustanovením), které doznalo „velkou novelou“ zákona zásadní obsahové změny. Je zde uveden taxativní výčet kategorií, které ke svému umístění nevyžadují ani rozhodnutí o umístění stavby (§ 92 zákona), ani územní souhlas (§ 96 zákona) a s ohledem na § 103 odst. 1 písm. a) zákona (viz komentář k tomuto ustanovení) ani ohlášení ke svému provedení (vůbec nepodléhají stavebnímu zákonu – viz § 119 odst. 1 zákona a komentář k tomuto ustanovení).

4. Místo dosavadních 15 kategorií (uvedených dosud v § 79 odst. 3 zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012) jich novelizované ustanovení obsahuje 19, z nichž pouze následující kategorie lze považovat buď za zcela, nebo alespoň zčásti totožné s dosavadními: 1. písm. b) – stožáry pro vlajky do 8 m, 2. písm. c) – povrchové rozvody (dosavadní úprava používala výraz „povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody“) nebo odvody vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla, 3. písm. d) – signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely [dosud § 79 odst. 3 písm. e) zákona], 4. písm. f) – opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím [dosud § 79 odst. 3 písm. h) zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012], 5. písm. i) – sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovitosti [dosud § 79 odst. 3 písm. n) zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012] (pozn.: i přes poněkud odlišnou formulaci použitou v obou ustanoveních) a 6. písm. m) – stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů [dosud § 79 odst. 3 písm. l) zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012]. Za téměř totožnou lze považovat první kategorii v obou výčtech – v odst. 2 písm. a) nové právní úpravy a v § 79 odst. 3 písm. a) zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012, kdy jediným rozdílem je, že nově může mít reklamní nebo informační zařízení, které nebude vyžadovat žádné povolení z hlediska umístění, plochu do 0,6 m² včetně (dříve pouze méně než 0,6 m²; pozn.: v tomto případě lze konstatovat, že dosavadní omezení plochy zařízení na méně než 0,6 m² bylo pravděpodobně spíše legislativně technickým přehlédnutím než skutečným záměrem zákonodárce, které bylo takto dodatečně napraveno). Za zcela totožnou kategorii lze považovat druhou část ustanovení § 79 odst. 3 písm. h) zákona [pozn.: dosud § 79 odst. 3 písm. m) zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012], které obsahuje samostatnou subkategorii v rámci této kategorie, a to scénické stavby pro film, televizi a divadlo, když první subkategorii tvoří cirkusové stany, a to nově bez jakéhokoliv omezení kapacity, zatímco v dosavadní úpravě, platné do 31. 12. 2012, byla kapacita těchto staveb omezena pouze na 200 osob [pozn.: zde ke změně dosavadní zákonné úpravy – § 79 odst. 3 písm. m), ve znění platném do

31. 12. 2012 – vedlo pravděpodobně vědomí absolutní nekontrolovatelnosti, a tudíž nepraktičnosti tohoto kritéria].

5. Pro všechny tyto kategorie však rovněž současně platí § 129 odst. 1 písm. d) – nařízení odstranění stavby, která nevyžaduje územní rozhodnutí, stavební povolení ani ohlášení, ale je prováděna nebo byla provedena v rozporu s právními předpisy (viz dále povinnost vlastníka stavby podle § 152 odst. 1 poslední věta zákona a viz též komentář k tomuto ustanovení) – a tomu odpovídající skutkové podstaty přestupku a deliktu [viz § 178 odst. 2 písm. k) a § 180 odst. 2 písm. k) zákona s možností uložení sankce při nesplnění povinnosti stanovené cit. ustanovením až do výše 200 000 Kč]. [Pozn.: formulace „byla provedena v rozporu s právními předpisy“ může znamenat rozpor s jakýmkoliv předpisem, který upravuje umístování, popřípadě provádění staveb, jejich změn, terénních úprav a zařízení, a to z hlediska jiných veřejných zájmů (např. zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „zák. o stát. pam. péči“).] Je třeba se také zmínit o další zásadní změně oproti dosavadní právní úpravě platné do 31. 12. 2012, a to že zákon již (nejen v tomto ustanovení) neobsahuje dosud zcela klíčovou kategorii stavebního práva, a to „přenosná stavba“ – viz § 79 odst. 3 písm. j) zákona, ve znění platném do 31.12. 2012 – a analogicky ani pojmy „přenosná zařízení, konstrukce, lešení“ – viz § 103 odst. 1 písm. g) bod 3. zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012. Vzhledem k obsahu kategorie uvedené v § 79 odst. 2 písm. o) zákona (viz komentář k tomuto ustanovení) lze však předpokládat, že naprostá většina dosud „přenosných“ staveb, konstrukcí, zařízení atd. bude patřit do této nově vytvořené kategorie a vzhledem k § 103 odst. 1 písm. a), § 119 odst. 1 větě první a § 128 odst. 1 větě první zákona nebudou tyto stavby s účinností od 1. 1. 2013 vůbec podléhat stavebnímu zákonu, tj. nebudou vyžadovat žádné povolení z hlediska umístění, provedení, užívání ani odstraňování.

K odst. 2 písm. a)

6. Jde o informační a reklamní zařízení ve smyslu zákonné definice (viz § 3 odst. 2 zákona), kdy se zařízením pro uvedené účely rozumí panely, desky, tabule (billboardy), popřípadě jiná konstrukce nebo technické zařízení sloužící uvedeným účelům, tj. převážně „zařízení“ sloužící převážně jako „nosič“ informace nebo reklamy, a to pokud splňují současně obě zákonné podmínky (viz blíže k tomuto pojmu komentář k § 3 odst. 1 zákona). Pozemními komunikacemi podle § 2 odst. 2 zák. o poz. kom. jsou: dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace (k pojmu „pozemní komunikace“ viz § 2 odst. 1 zák. o poz. kom.). Podrobná charakteristika těchto komunikací je pak obsažena v § 4–7 zák. o poz. kom. Ochranná pásma pozemních komunikací jsou vymezena v § 30 zák. o poz. kom. K povolování informačních a reklamních zařízení v silničních ochranných pásmech viz § 31 zák. o poz. kom., který je speciálním ustanovením k příslušným ustanovením zákona o povolování mimo jiné reklamních zařízení – viz zejména vůči ustanovením upravujícím povolování, umístování, provádění a odstraňování těchto zařízení jako obecné právní úpravě. V těchto případech má zvláštní právní úprava obsažená v zák. o poz. kom. přednost před úpravou obecnou obsaženou ve stavebním zákoně (viz vztah obecného a zvláštního právního předpisu jako princip vyjádřený výslovně v § 192 zákona – viz komentář k tomuto ustanovení).

7. Podle § 31 odst. 1 zák. o poz. kom.: „Zřízení a provozování reklamního zařízení v silničním ochranném pásmu podléhá povolení.“

8. Podle § 31 odst. 2 zák. o poz. kom.: „Zřízení a provozování reklamního zařízení lze povolit pouze, není-li zaměnitelné s dopravními značkami, světelnými signály, zařízeními pro provozní informace nebo s dopravními zařízeními a nemůže-li oslnit uživatele dotčené pozemní komunikace nebo jinak narušit provoz na pozemních komunikacích.“

9. Podle § 31 odst. 3 zák. o poz. kom.: „Jedná-li se o reklamní zařízení viditelné z pozemní komunikace v silničním ochranném pásmu dálnice a silnice I. třídy, lze jeho zřízení a provozování povolit pouze pokud splňuje podmínky podle odstavce 2 a slouží-li k označení provozovny, která se nachází v silničním ochranném pásmu ve vzdálenosti do 200 metrů od reklamního zařízení.“

10. Podle § 31 odst. 4 zák. o poz. kom.: „Povolení podle odstavce 1 vydává příslušný silniční správní úřad po předchozím souhlasu a) vlastníka dotčené nemovitosti, na které má být reklamní zařízení zřizováno a provozováno, b) Ministerstva vnitra, jde-li o silniční ochranné pásmo dálnice a rychlostní silnice, c) příslušného orgánu Policie České republiky, jde-li o silniční ochranné pásmo silnice, s výjimkou rychlostní silnice, a místní komunikace.“

11. Podle § 31 odst. 5 zák. o poz. kom.: „Silniční správní úřad vydá rozhodnutí o povolení zřizovat a provozovat reklamní zařízení právnické nebo fyzické osobě na základě písemné žádosti na dobu určitou, nejdéle na dobu pěti let, a v rozhodnutí stanoví podmínky zřizování a provozování reklamního zařízení.“

12. Podle § 31 odst. 6 zák. o poz. kom.: „Vlastník nemovitosti v silničním ochranném pásmu je oprávněn v obecném zájmu umístit na své nemovitosti pouze reklamní zařízení, které bylo povoleno.“

13. Podle § 31 odst. 7 zák. o poz. kom.: „Porušuje-li právnická nebo fyzická osoba podmínky stanovené v rozhodnutí o vydání povolení ke zřizování a provozování reklamních zařízení, silniční správní úřad rozhodne o odnětí povolení. Právnické nebo fyzické osobě, které bylo odňato povolení, lze udělit povolení na základě znovu podané žádosti nejdříve po uplynutí tří let ode dne, kdy rozhodnutí o odnětí povolení nabylo právní moci.“

14. Podle § 31 odst. 8 zák. o poz. kom.: „Silniční správní úřad může rozhodnout o změně vydaného povolení na základě odůvodněné žádosti držitele povolení.“

K odst. 2 písm. b)

15. U této kategorie spočívá zákonné omezení jednak v maximální možné výšce (8 m) a jednak v účelu takového stožáru; musí jít vždy o stožár určený výlučně pro vlajky, a nikoliv pro jiné účely, když určení toho, co je a co není „vlajkou“, nemusí být v praxi v některých případech zcela jednoznačné (nesporné). Na žádných dalších „parametrech“ této stavby z hlediska jejího umístění již nezáleží. Není proto rozhodné, jaké bude stavebně technické provedení stožáru, z jakého materiálu bude proveden, zda půjde o stavbu dočasnou, či trvalou, kde bude stožár umístěn apod., ani zda bude mít podzemní část, či nikoliv. V praxi zatím existuje shoda (i když to podle mého názoru není zcela nesporné) v tom, že do stanovené limitní výšky se nezapočítává případná „podzemní“ část stožáru, a jde tedy pouze o výšku jeho

„nadzemní“ části, a to bez ohledu na případnou stavebně technickou složitost (náročnost) této podzemní části, byť jistě vzhledem k maximální možné výšce není v praxi příliš pravděpodobné, že by stožár pro vlnku mohl, resp. musel, mít složitější (technicky náročnější) základy (podzemní část), které by vyžadovaly posouzení např. ze statického hlediska apod.

K odst. 2 písm. c)

16. Stavby uvedené v tomto ustanovení jsou „speciálními stavbami“ vymezenými v § 2 vyhlášky č. 433/2001 Sb., kterou se stanoví technické požadavky pro stavby pro plnění funkcí lesa, a v § 2 vyhlášky č. 225/2002 Sb., o podrobném vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně. Podmínkou pro to, aby jejich umístění nevyžadovalo ani územní souhlas, je, že nesmí jít o vodní díla. Definice vodního díla, a to jak pozitivní, tak negativní, je obsažena v § 55 odst. 1 a 3 vodního zákona.

17. Podle § 55 odst. 1 vodního zákona jsou vodním dílem (pozitivní vymezení) stavby, které (zde je uvedena alternativně obecná charakteristika, kterou musí každé vodní dílo splňovat, tj. musí splňovat alespoň jednu z nich) slouží: 1. ke vzdouvání a zadržování vody, 2. k umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, 3. k ochraně a užívání vod, 4. k nakládání s vodami, 5. k ochraně před škodlivými účinky vod, 6. k úpravě vodních poměrů nebo 7. k jiným účelům sledovaným tímto zákonem. Těmito stavbami jsou zejména (zde je uveden pouze příkladný výčet konkrétních typů staveb, které zákon považuje za vodní díla): a) přehrady, b) hráze, c) vodní nádrže, d) jezy, e) zdrže, f) stavby, jimiž se upravují, mění nebo zřizují koryta vodních toků, g) stavby vodovodních řadů, h) stavby kanalizačních stok, i) stavby kanalizačních objektů, j) stavby vodárenských objektů včetně úpraven vody, k) stavby čistíren odpadních vod, l) stavby na ochranu před povodněmi, m) studny a další stavby uvedené ve vodním zákoně.

18. Za vodní díla se podle § 55 odst. 3 vodního zákona naopak nepovažují (negativní vymezení pojmu „vodní dílo“ je na rozdíl od pozitivního vymezení taxativní): 1. jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků na jednotlivých pozemcích nebo stavbách k zachycení vody a k ochraně jednotlivých pozemků a staveb proti škodlivým účinkům povrchových nebo podzemních vod, 2. jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků k akumulaci odpadních vod (žumpy), 3. vodovodní a 4. kanalizační přípojky, pokud zvláštní právní předpisy nestanoví jinak. Za vodní díla se také nepovažují průzkumné hydrogeologické vrty a další zařízení realizovaná v rámci geologických prací.

19. Podle § 55 odst. 4 vodního zákona v pochybnostech, zda jde o vodní dílo, rozhodne místně příslušný vodoprávní úřad.

20. Vzhledem k tomu, že vodní dílo je pozitivně vymezeno obecnou charakteristikou, je pro posouzení, zda se v konkrétním případě jedná o vodní dílo, či nikoliv, rozhodující nikoliv to, zda je to které dílo výslovně uvedeno v příkladném výčtu § 55 odst. 1 vodního zákona, ale to, zda dílo splňuje obecné znaky vodního díla, jak jsou obsaženy v uvozovací větě § 55 vodního zákona, pokud není výslovně uvedeno v příkladném výčtu (viz výklad výše).

21. Mezi povrchová zařízení pro rozvod a odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa lze řadit např. stavby k odvodnění lesní

půdy – § 1 a 2 vyhlášky č. 433/2001 Sb. Podrobné vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí je obsaženo v § 2 vyhlášky č. 225/2002 Sb. Patří mezi ně například stavby k závlaze pozemků (§ 2 odst. 1 až 3 vyhlášky č. 225/2002 Sb.) a stavby k odvodnění pozemku (jejich vymezení viz v § 2 odst. 4 až 6 vyhlášky č. 225/2002 Sb.). Stavbou sloužící k „příčnému odvedení vod“ je i propustek – definice tohoto typu stavby je uvedena v § 2 odst. 1 písm. j) vyhlášky č. 433/2001 Sb. –, který je však uveden jako samostatný typ stavby v odst. 2 písm. g) komentovaného ustanovení (viz komentář k tomuto ustanovení).

K odst. 2 písm. d)

22. Jde o kategorii obdobnou té, kterou vymezoval i zák. č. 50/1976 Sb. [srov. § 56 písm. e) zák. č. 50/1976 Sb.]. Nová právní úprava již nepožaduje, aby šlo o dřevěné a přenosné měřické věže, signály a pyramidy, a místo výrazu „geodetické“ (věže, signály a pyramidy) používá formulaci (signální věže, signály a pyramidy) „pro zeměměřické účely“.

23. Základními právními předpisy, které upravují tuto problematiku, jsou zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, a vyhláška č. 31/1995 Sb., kterou se provádí zákon č. 200/1994 Sb.

K odst. 2 písm. e)

24. Jde o zcela novou kategorii, kterou dosavadní právní úprava (srov. § 79 odst. 3 zákona ve znění platném do 31. 12. 2012) neobsahovala, když prováděcí vyhláška k zák. o poz. kom. v § 14 odst. 1 písm. a) uvádí, že mezi stavební úpravy vyžadující ohlášení speciálnímu stavebnímu úřadu patří mimo jiné „portálové konstrukce dopravního značení“, zatímco zákon používá pouze formulaci „podpěrné konstrukce dopravního značení“.

25. „Zařízeními pro provozní informace na pozemních komunikacích“ lze rozumět např. proměnné informační tabule obsahující aktuální informace pro účastníky provozu na pozemních komunikacích o skutečnostech ztěžujících provoz (jízdu) na pozemních komunikacích (jako např. „náledí“, „mlha“, „došlo k nehodě“ apod.), včetně dopravních značek (např. omezení rychlosti jízdy v daném úseku apod.).

26. Pokud jde o „zařízení pro provozní informace na pozemních komunikacích“, jde o kategorii, která svým faktickým obsahem zčásti odpovídá dosavadní kategorii uvedené v § 79 odst. 3 písm. g) zákona – informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích, když informativními značkami na pozemních komunikacích (k pojmu „pozemní komunikace“ viz § 2 a 4–7 zák. o poz. kom.) lze rozumět např. některé ze značek uvedených příkladmo v § 12 a 13 zák. o poz. kom. Jsou to součástí a příslušenství dálnic, silnic a místních komunikací, jako jsou např.: 1. svislé dopravní značky, 2. směrové sloupky, 3. dopravní knoflíky, 4. staničníky, 5. mezníky, 6. vodorovná dopravní značení, 7. přenosné svislé dopravní značky, 8. přenosná dopravní zařízení (např. kuzele).

K odst. 2 písm. f)

27. Opěrné zdi, které podle předchozí právní úpravy byly vždy tzv. jednoduchými stavbami [srov. § 139b odst. 5 písm. e) zák. č. 50/1976 Sb. účinný do 31. 12. 2006], a to bez ohledu na stavebně technické parametry (výšku, délku, šířku), způsob provedení, použitý materiál apod., a vyžadovaly proto územní rozhodnutí (a také stavební povolení a následně kolaudační rozhodnutí), nevyžadují podle nové právní úpravy ani územní souhlas. To platí pouze v případě, když splňují tři zákonné podmínky současně: 1. výška nesmí překročit 1 m a nesmí hraničit ani s 2. veřejně přístupnými pozemními komunikacemi (viz § 4–7 zák. o poz. kom.) ani s 3. veřejným prostranstvím (§ 34 zák. o obcích). [Pozn.: pokud jde o čtvrtou kategorii pozemních komunikací, lze je rozdělit na dvě subkategorie, a to veřejně přístupné a neveřejné, kdy veřejně přístupnými jsou všechny účelové komunikace s výjimkou těch, které se nacházejí v uzavřených objektech (jako jsou různá nádvoří) nebo prostorech (např. vojenské újezdy apod.) – viz komentář k § 16 odst. 1 zákona.] „Uzavřenost“ tak může být buď pouze faktická, nebo právní (viz dále k pojmu „veřejné prostranství“).

28. V případě posouzení, zda konkrétní prostor je, či není veřejným prostranstvím, není rozhodující subjekt vlastnictví, tj. kdo je vlastníkem takového prostranství, ale pouze všeobecná přístupnost daného prostoru bez omezení. Veřejným prostranstvím tak může být i pozemek v soukromém vlastnictví, pokud se jej jeho vlastník rozhodne „zpřístupnit každému bez omezení“ [viz komentář k § 2 odst. 1 písm. k) bod 4. zákona].

K odst. 2 písm. g)

29. Propustek je podle § 2 odst. 1 písm. j) vyhlášky č. 433/2001 Sb., kterou se stanoví technické požadavky pro stavby pro plnění funkcí lesa, „objekt s kolmou světlostí otvoru do 2 m včetně sloužící k příčnému odvedení vod“.

30. Propustek na neveřejné účelové komunikaci (k pojmu „účelová komunikace“ viz § 7 zák. o poz. kom.) je vždy stavbou, která bez ohledu na své parametry nevyžaduje ani územní souhlas a vzhledem ke svému zařazení do tohoto ustanovení vůbec nepodléhá stavebnímu zákonu [viz § 103 odst. 1 písm. a) zákona a komentář k tomuto ustanovení].

K odst. 2 písm. h)

31. Toto ustanovení obsahuje i nadále dvě relativně samostatné subkategorie a to: 1. cirkusové stany a 2. scénické stavby pro a) film, b) televizi a c) divadlo. Je zde podřízena regulaci zcela nová (oproti zák. č. 50/1976 Sb.) kategorie staveb, a to cirkusové stany, když je nově stanoveno, že nevyžadují ani územní rozhodnutí, ani územní souhlas bez ohledu na počet osob, pro který jsou určeny [srov. § 79 odst. 3 písm. m) zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012].

32. Druhou samostatnou kategorií, která však, „přísně vzato“, zahrnuje opět tři relativně samostatné subkategorie staveb, jsou scénické stavby pro 1. film, 2. televizi a 3. divadlo.

33. Právní úprava platná do 31. 12. 2006 [srov. § 56 písm. d) zák. č. 50/1976 Sb.] obsahovala pouze dvě z těchto subkategorií, a to scénické stavby pro film a televizi, ale bez srozumitelného důvodu již ne scénické stavby pro divadlo. Toto dosavadní

zřejmé legislativní opomenutí právní úprava platná od 1. 1. 2007 odstranila. V případě těchto staveb je „paušálně“ stanoveno, že nevyžadují ani územní rozhodnutí, ani územní souhlas, a to bez ohledu na jakékoliv parametry (především rozměry, stavebně technické provedení, použitý materiál, ale také, kde, na jakých místech budou v konkrétních případech umístovány atd.).

34. Tato velmi „liberální“ úprava je přinejmenším diskutabilní, když si uvědomíme, jak značně složité a po stavebně technické stránce náročné to v konkrétních případech mohou být stavby (to platí samozřejmě především pro scénické stavby pro film a jistě jen v mnohem menší míře pro scénické stavby pro divadlo), a jestliže podle platné právní úpravy budou zákonu nově podléhat i některé dosud „pouze“ přenosné stavby (viz komentář k § 79 odst. 2 zákona obecně).

K odst. 2 písm. i)

35. Nová právní úprava přináší oproti dosavadní úpravě změnu [srov. § 79 odst. 3 písm. n) zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012], když vedle „sjezdů“ z pozemních komunikací uvádí i „nájezdy“ na tyto komunikace. Tuto změnu lze však považovat pouze za formální, nikoliv faktickou (věcnou). Není zcela jasné, jaký význam může mít v praxi rozlišování „sjezdů“ a „nájezdů“ sloužících v obou případech „k připojení sousední nemovitosti na pozemní komunikace“. Důvod pro tuto změnu (doplnění) dosavadní právní úpravy by bylo možné najít snad jen ve snaze vyloučit ryze formalistický výklad zákona v některých sporných případech v praxi.

36. Pokud jde o tuto kategorii staveb, nejsou pro ni stanoveny, tak jako v případě druhé skupiny staveb podle předchozího ustanovení, žádné parametry. Její zařazení do tohoto ustanovení je dáno pouze její funkcí, tedy jde-li o stavbu, která bude plnit funkci sjezdu, resp. nájezdu na pozemní komunikace (sloužící k připojení sousední nemovitosti).

37. Pojem „sjezd z pozemní komunikace“, resp. „nájezd na pozemní komunikace“ lze, aniž by však byl tímto ustanovením jakkoliv vymezen, nalézt v § 10 odst. 1 zák. o poz. kom., kde je stanoveno, že: „*Pozemní komunikace lze navzájem připojovat zřizováním křižovatek nebo připojovat na ně sousední nemovitost zřízením sjezdů nebo nájezdů. Přímé připojení sousední nemovitosti na pozemní komunikaci není účelovou komunikací.*“ K postupu při povolování připojování sousední nemovitosti, souhrnně vyjádřeno „pozemní komunikací“, stanoví § 10 odst. 4 písm. b) zák. o poz. kom., že příslušný silniční správní úřad si „*před vydáním povolení o připojení sousední nemovitosti k dálnici, silnici nebo místní komunikaci, o úpravě takového připojení nebo jeho zrušení vyžádá předchozí souhlas vlastníka dotčené pozemní komunikace, a jedná-li se o dálnici nebo rychlostní silnici, též předchozí souhlas Ministerstva vnitra, v ostatních případech souhlas příslušného orgánu Policie České republiky.*“

38. Toto ustanovení se nepochybně vztahuje i na sjezdy z pozemní komunikace na sousední nemovitost, resp. nájezdy na ni. Jinak, jak je výše uvedeno, stavební zákon nestanoví žádné parametry pro stavby sjezdů pozemních komunikací a nájezdů na ně z hlediska jejich umístování. V žádném případě nebudou vyžadovat územní rozhodnutí ani územní souhlas. Prováděcí předpis k zák. o poz. kom. – vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve

znění pozdějších předpisů – stanoví v ustanovení § 12 technické podmínky pro připojování pozemních komunikací navzájem a podmínky pro připojování sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci.

39. Je třeba připomenout, že podle § 14 odst. 2 písm. a) zák. o poz. kom. nejsou sjezdy ani nájezdy na sousední nemovitosti součástí ani příslušenstvím dálnice, silnice nebo místní komunikace, i když jsou většinou zřizovány na silničním pozemku (k pojmu „silniční pozemek“ viz § 11 odst. 1 zák. o poz. kom.). Pro stavební řízení (k jeho povolení) není proto příslušný speciální stavební úřad [§ 15 odst. 1 písm. c) zákona], ale místně příslušný obecný stavební úřad (§ 13 zákona). Pojmy „součástí“ a „příslušenství“ pozemní komunikace jsou vymezeny v § 12 zák. o poz. kom. V právní úpravě povolování těchto staveb došlo s účinností od 1. 1. 2013 k zásadní změně v tom, že oproti stavu do 31. 12. 2012 již s ohledem na § 103 odst. 1 písm. a) zákona (viz komentář k tomuto ustanovení), kdy § 104 odst. 2 písm. o) zákona ve znění účinném do 31. 12. 2012 patří do kategorie tzv. „neohlašovaných“ staveb, tj. staveb, které s ohledem na § 119 odst. 1 zákona vůbec nepodléhají stavebnímu zákonu, což lze vzhledem k jejich „charakteru“ považovat doslova za alarmující. Lze těžko uvěřit, že by mohlo jít o záměr zákonodárce. V tomto případě by byla podle mého názoru nutná co nejrychlejší novelizace příslušného ustanovení zákona, neboť se jedná o zřejmé opomenutí.

K odst. 2 písm. j)

40. Jde v tomto ustanovení o zcela novou kategorii – byť stejného typu staveb: antén – analogickou dosavadní kategorii uvedené v § 103 odst. 1 písm. c) bod 2. zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012, když jejich výška mohla být až 15 m, oproti nově stanoveným 8 m, když je proti cit. ustanovení zákona uvedeno, že tyto antény mohou být umístěny buď samostatně, nebo na budovách. Nově stanovená maximální výška – 8 m – platí jak pro případy, kdy anténa bude samostatnou stavbou, tj. bude umístěna na pozemku, tak pro případy, kdy bude umístěna na stávající stavbě, kterou musí být budova. K pojmu „budova“ viz § 3 písm. a) vyhlášky OTP.

K odst. 2 písm. k)

41. I tato kategorie je v tomto ustanovení novým „typem“ stavby, když zčásti obdobnou kategorií byla oplocení uvedená v § 103 odst. 1 písm. d) bod 7. zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012, a to „oplocení pozemků pro zemědělské a lesnické účely bez podezdívky“.

K odst. 2 písm. l)

42. Další z nových kategorií obsahuje dvě subkategorie, a to „stavby pro hospodaření v lesích“ a vedle toho „stavby pro výkon práva myslivosti“, omezené shodně třemi stavebně technickými parametry: zastavěnou plochou (k pojmu „zastavěná plocha“ viz § 2 odst. 7 zákona), výškou a vyloučením možnosti podsklepení; musí se tedy jednat o stavbu „nadzemní“. K pojmu „stavby pro hospodaření v lesích“ je třeba uvést, že vyhláška č. 433/2001 Sb., kterou se stanoví technické požadavky pro stavby pro hospodaření v lesích, místo tohoto pojmu používá pojem „stavby pro plnění funkcí lesa“, jimiž jsou podle ní stavby lesních cest, stavby hrazení bystřin a strží, stavby odvodnění lesní půdy a malé vodní nádrže v lesích (§ 1

odst. 1 cit. vyhl.). Např. § 4 odst. 1 cit. vyhl. stanoví: „*Trasa cesty se navrhne tak, aby vyhovovala požadavkům řádného hospodaření v lese i jeho ochraně, co nejméně narušovala lesní porosty...*“ Lze tedy z obou citovaných ustanovení snad dovodit, že lesní cesta, a analogicky jistě i další stavby určené pro plnění funkcí lesa, jsou zároveň stavbami určenými pro hospodaření v lesích, a jde tedy o obsahově obdobné, popř. totožné kategorie. Stavbami pro „výkon práva myslivosti“ lze jistě rozumět např. posedy apod.

K odst. 2 písm. m)

43. Za důlní díla se považují např. podzemní a povrchové prostory, které jsou vytvářeny za účelem vyhledávání, průzkumu a využití ložiska, jakož i prostory, které jsou nutné pro likvidaci nebo zabezpečení jiných důlních děl. Jde zejména o důlní díla: 1. průzkumná (štoly, šachtice, jámy a komíny), 2. otvirková (jámy, štoly, překopy, slepé jámy, průzkumné chodby), 3. přípravná (chodby, prorážky), 4. sloužící k dobývání (poruby, stěny, komory, pilíře, chodbice), 5. při povrchovém dobývání (skrývkové a těžební řezy, etáže, lomové stěny) a dále větrací, odvodňovací, těžební a záchranné vrtý. Důlními díly jsou i podzemní prostory vzniklé zvláštními zásahy do zemské kůry.

44. Za důlní díla se naopak nepovažují vyhledávací a průzkumné vrtý, i když činnost související s jejich zřizováním je hornickou činností. V uvedených důlních dílech mohou být zřizovány další důlní stavby, např. lokomotivní remízy, čerpací stanice, strojovny a komory pro elektrická zařízení atd.

45. Problematika projektování, výstavby a rekonstrukce dolů a lomů je upravena v § 23 horního zákona. Další důležitá ustanovení horního zákona související s komentovaným ustanovením zákona jsou např.: § 2 – hornická činnost; § 3 – činnost prováděná hornickým způsobem (obě kategorie viz v § 3 odst. 1 zákona – negativní vymezení pojmu „terénní úpravy“); § 25 – dobývací prostor; § 26 – hranice dobývacího prostoru; § 27 – stanovení, změny a zrušení dobývacího prostoru; § 28 – řízení o stanovení, změnách a zrušení dobývacího prostoru a další ustanovení horního zákona.

K odst. 2 písm. n)

46. Tato stavba je, pokud jde o její stavebně technické parametry, totožná se stavbou uvedenou v § 103 odst. 1 písm. a) bod 5. druhá část věty zákona (vedle zimních zahrad), ve znění platném do 31. 12. 2012. Dalšími omezujícími podmínkami jsou nově požadavek na minimální odstupovou vzdálenost od hranice pozemku 2 m a bez podsklepení, tedy opět musí jít o stavbu pouze „nadzemní“, když stavba sklepníku uvedená v cit. ustanovení mohla mít jedno podzemní podlaží.

K odst. 2 písm. o)

47. I tato kategorie má svou dobu ve stavbě uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) bod 1. zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012, když je možné uvést několik významných odlišností, které požadavky na umísťování takových staveb zpřísňují (a pouze výjimečně naopak – viz další výklad) a zároveň také zpřesňují (srov. cit. ustanovení). Stavba může být podsklepena do maximální hloubky 3 m (cit. stavba mohla být podsklepena bez omezení hloubky, resp. přesněji mohla mít jedno podzemní podlaží, jehož hloubka nebyla omezena), dále může být umístěna buď pouze

na pozemku u rodinného domu [pojem „rodinný dům“ – § 2 písm. a) bod 2. vyhlášky OVÚ], nebo u stavby pro rodinnou rekreaci [pojem „stavba pro rodinnou rekreaci“ – § 2 písm. b) vyhlášky OVÚ]. Žádné z obou předchozích omezení tato stavba podle dosavadní právní úpravy neměla, musí souviset nebo podmiňovat (rozumí se účelem užívání, pro který je určena) bydlení nebo rodinnou rekreaci (pozn.: tomuto požadavku lze rozumět, že musí jít o doplňkové stavby k těmto hlavním stavbám), nesmí sloužit nejen ke skladování, ale ani k výrobě hořlavých nejen kapalin a plynů, ale obecně jakýchkoliv látek nebo výbušnin, nesmí se jednat o jaderné zařízení [pojem „jaderné zařízení“ viz v § 2 písm. h) zák. č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon)] ani o stavbu pro podnikatelskou činnost (k pojmu „podnikání“ viz § 2 a 3 živn. zák.), musí být v souladu s územně plánovací dokumentací [k pojmu „územně plánovací dokumentace“ viz § 2 odst. 1 písm. n) zákona], odstupová vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m (ani toto omezení dosavadní právní úprava u této stavby nestanovila) a plocha části pozemku schopná vsakovat dešťové vody po jejím umístění musí být nejméně 50% z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci. Oproti právní úpravě obsažené ve shora cit. ustanovení zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012, tyto stavby mohou obsahovat pobytové místnosti [k pojmu „pobytová místnost“ viz § 3 písm. j) OTP], hygienická zařízení a mohou být vytápěny.

K odst. 2 písm. p)

48. Povolení z hlediska umístění nevyžadují také stavby bazénů, pokud splňují čtyři požadavky: 1. maximální zastavěná plocha 40 m², 2. musí být umístěny buď na pozemku rodinného domu, nebo stavby pro rodinnou rekreaci, 3. v zastavěném území [k pojmu „zastavěné území“ viz § 2 odst. 1 písm. d) zákona] a 4. minimální odstupová vzdálenost od hranice pozemku musí být nejméně 2 m (pozn.: rozumí se, že stanovená odstupová vzdálenost musí být nejméně 2 m od jakéhokoliv místa na hranici pozemku, na němž je stavba bazénu umístěna).

K odst. 2 písm. q)

49. Tato velmi specifická stavba byla zařazena dosud pouze v dosavadním § 103 odst. 1 písm. f) bod 5. zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012, a vzhledem k tomu, že nebyla uvedena v § 79 odst. 3 zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012, ve spojení s § 96 odst. 2 písm. a) zákona, vyžadovala do výše uvedeného data územní souhlas. Provedená změna je v tomto případě jistě rozumným zjednodušením.

K odst. 2 písm. r)

50. Jde o kategorii zcela identickou s kategorií uvedenou v § 103 odst. 1 písm. a) bod 6. zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012, s jedinou výjimkou, a to bez možnosti zřízení podzemního podlaží [srov. § 103 odst. 1 písm. a) bod 6. závěrečná věta tohoto ustanovení zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012], tj. tyto přístřešky mohou být nově [stejně jako např. stavby uvedené pod písm. l) a n) výše] pouze nadzemními stavbami. Možnost podsklepení u těchto staveb by vzhledem k jejich funkci a charakteru nebyla jistě praktická.

K odst. 2 písm. s)

51. Z hlediska bližšího výkladu pojmu „vedení technické infrastruktury“, který je použit v komentovaném ustanovení, je základním východiskem pro jeho objasnění pojem „technická infrastruktura“.

52. Technickou infrastrukturou podle § 2 odst. 1 písm. k) bod 2. zákona je „*vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, např. (...) trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody*“. Jde tedy konkrétně o pojmy „trafostanice“ a „energetické vedení“ jako pojmy z oblasti elektroenergetiky, kde základním předpisem, který pojmy v této oblasti definuje, je energetický zákon. Podle § 2 odst. 2 písm. a) energ. zák. je distribuční soustavou „*vzájemně propojený soubor vedení a zařízení o napětí 110 kV, s výjimkou vybraných vedení a zařízení o napětí 110 kV, která jsou součástí přenosové soustavy, a vedení a zařízení o napětí (...), sloužící k zajištění distribuce elektřiny na vymezeném území České republiky, včetně systémů měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky, včetně elektrických přípojek ve vlastnictví provozovatele distribuční soustavy...*“ (bod 1. cit. ustanovení). Energ. zák. dále samostatně definuje elektrickou přípojku jako „*zařízení, které začíná odbočením od spínacích prvků nebo přípojníc v elektrické stanici a mimo odbočením od vedení přenosové nebo distribuční soustavy, a je určeno k připojení odběrného elektrického zařízení*“ (bod 2. cit. ustanovení), elektrickou stanicí jako „*soubor staveb a zařízení elektrizační soustavy, který umožňuje transformaci, kompenzaci, přeměnu nebo přenos a distribuci elektřiny, včetně prostředků nezbytných pro zajištění jejich provozu*“ (bod 3. cit. ustanovení), elektrizační soustavu jako „*vzájemně propojený soubor zařízení pro výrobu, přenos, transformaci a distribuci elektřiny, včetně elektrických přípojek, přímých vedení a systémy měřicí, ochranné, řídicí, zabezpečovací, informační, telekomunikační techniky, a to na území České republiky*“ (bod 4. cit. ustanovení), měřicím zařízením miní „*veškerá zařízení pro měření, přenos a zpracování naměřených hodnot*“ (bod 5. cit. ustanovení), přímým vedením miní „*vedení elektřiny spojující výrobu elektřiny, která není připojena k přenosové stanici nebo k distribuční soustavě, a odběrné místo, které není elektricky propojeno s přenosovou soustavou nebo s distribuční soustavou, nebo elektrické vedení zabezpečující...*“ (bod 9. cit. ustanovení), přenosovou soustavou „*vzájemně propojený soubor vedení a zařízení 400 kV, 220 kV a vybraných vedení a zařízení 110 kV, uvedených v Příloze provozování přenosové soustavy, sloužící pro zajištění přenosu elektřiny pro celé území České republiky a propojení...*“ (bod 10. cit. ustanovení), a výrobnou elektřiny „*energetické vedení pro přeměnu různých forem energie na elektřinu, zahrnující všechna nezbytná zřízení...*“ (bod 18. cit. ustanovení). Ve smyslu shora příkladmo uvedených pojmů definovaných energ. zák. je také třeba vykládat obsah pojmu „výměna vedení technické infrastruktury“ v konkrétních případech, a pokud budou při této výměně splněny obě zákonné podmínky současně, nebude taková výměna vyžadovat ani územní rozhodnutí, ani územní souhlas. Zákonem použitý pojem „výměna“ by bylo možno považovat ve většině případů pravděpodobně jen za údržbu (viz § 3 odst. 4 zákona a komentář k tomuto ustanovení), popřípadě „obnovu“ ve smyslu „modernizace“ stávajícího vedení, při vědomí toho, že žádný z obou posledně uvedených pojmů platná právní úprava nezná.

K odst. 3

53. V tomto ustanovení, které je obdobou dosavadního odst. 4 zákona ve znění platném do 31. 12. 2012, jsou upraveny dvě kategorie výjimek z ustanovení odstavce 2 zákona. Pokud jde o kulturní památky (ale logicky také národní kulturní památky, byť to zákon explicitně neuvádí, s použitím argumentu a *minori ad maius*), nevztahuje se na ně žádné z ustanovení odstavce 2 zákona, tj. jinak vyjádřeno, umístění jakékoliv ze „staveb“ uvedených v odstavci 2 zákona, které by znamenalo jakýkoliv „zásah“ do kulturní (národní kulturní) památky, bude vyžadovat vždy územní souhlas. Pokud jde o nemovitosti, které nejsou kulturní památkou, ale jsou buď v: 1. památkové rezervaci (§ 5 zák. o stát. pam. péči), 2. památkové zóně (§ 6 zák. o stát. pam. péči), 3. ochranném pásmu (§ 17 zák. o stát. pam. péči), a to nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky (§ 4 zák. o stát. pam. péči), památkové rezervace nebo památkové zóny, nevztahují se na ně pouze taxativně vyjmenovaná ustanovení odst. 3. To znamená, že v těchto případech stejně jako v případě všech kulturních (národních kulturních) památek budou vyžadovat např. informační a reklamní zařízení, byť o celkové ploše do 0,6 m² a současně umístěvaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací, územní souhlas.

K odst. 4

54. Toto ustanovení stanoví stejný princip, který platí pro kulturní (národní kulturní) památky, i pro jakékoliv záměry podléhající posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí [viz zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zák. o posuz. vlivů“) – Příloha č. 1].

K odst. 5

55. Toto ustanovení, které ukládá povinnost stavebníkovi, má současně vztah k ustanovení § 161 zákona (viz komentář k tomuto ustanovení), podle kterého jsou vlastníci technické infrastruktury povinni, mj. na žádost oprávněné osoby, sdělit stavebníkovi ve lhůtě do 30 dnů údaje o její poloze, podmínkách napojení, ochraň a další údaje nezbytné pro projektovou činnost a provedení stavby (§ 161 odst. 1 věta druhá zákona a komentář k tomuto ustanovení).

K odst. 6

56. Toto nové ustanovení, které nabylo účinnosti 1. 1. 2013, je převzato z dosavadního ustanovení § 81 odst. 3 písm. a) a b) zákona, ve znění platném do 31. 12. 2012. Má zcela totožný obsah a stanoví, že stejně jako dosud, ani nadále žádné stavební úpravy [§ 2 odst. 5 písm. c) zákona a komentář k němu] ani udržovací práce – údržba (§ 3 odst. 4 zákona a komentář k němu) nevyžadují ani rozhodnutí o umístění stavby, ani územní souhlas.

57. Ustanoveními upravujícími povolování provádění stavebních úprav a udržovacích prací jsou § 103 odst. 1 písm. c) – udržovací práce, § 103 odst. 1 písm. d) a § 104 odst. 1 písm. k) zákona – stavební úpravy (viz komentář k těmto ustanovením).

Judikatura:

1. Viz bod 1 k § 78 zákona.

2. Územní rozhodnutí se nevyžaduje jenom pro stavební úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby [§ 32 odst. 2 písm. a) a § 139b odst. 3 písm. c) zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona] [pozn.: nyní § 79 odst. 6 písm. a) a § 2 odst. 5 písm. c) zákona]. Takovou stavbou však není stavba protihlukové stěny u dálnice, neboť jí dochází ke změně výškového ohraničení stavby dálnice.

Protože protihluková stěna je ve smyslu § 12 odst. 1 písm. e) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, součástí dálnice [pozn.: pokud je umístěna na silničním pozemku – viz citované ustanovení zák. o poz. kom., silniční pozemek – § 11 zák. o poz. kom.; obecně k pojmu „součást věci“ viz § 120 odst. 1 zákona č. 40/1961 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obč. zák.“)], platí pro územní a stavební řízení stavby dálnice stavební zákon, pokud v zákoně o pozemních komunikacích není stanoveno jinak (§ 16 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích).

Vzhledem k tomu, že zákon o pozemních komunikacích nestanoví jinak, pokud se jedná o vyžadování územního rozhodnutí, platí i pro stavební úpravy dálnice ustanovení § 32 odst. 1 písm. a) stavebního zákona (pozn.: nyní shora uvedené ustanovení zákona), podle něž územní rozhodnutí nevyžadují stavební úpravy (...). Stavebními úpravami, které spadají pod pojem „změny dokončených staveb“, jsou přitom takové úpravy, při nichž se zachovává vnější půdorysné a výškové ohraničení staveb [§ 139b odst. 3 písm. c) stavebního zákona] (pozn.: nyní výše citované ustanovení zákona). Tím se odlišují od jiných změn dokončených staveb, jimiž jsou nástavby a přístavby [pozn.: nyní § 2 odst. 5 písm. a) a b) zákona]. Z toho vyplývá závěr, že jen takové změny dokončených staveb, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení staveb, není ve smyslu § 32 odst. 2 písm. a) stavebního zákona vyžadováno územní rozhodnutí [pozn.: nyní ve smyslu § 81 odst. 3 písm. a) zákona]. Stavbou protihlukové stěny na dálnici se však mění minimálně výškové ohraničení stavby dálnice (...). Na tomto závěru nemůže nic změnit ani skutečnost namítaná žalovaným, že právní předpisy upravující povolování pozemních komunikací mají ustanovení týkající se stavebních úprav, a nikoliv jiných změn těchto staveb, protože nic nebrání tomu, aby i na stavbě dálnice byly prováděny změny mající charakter nástavby či přístavby. Územní řízení musí vždy předcházet stavebnímu řízení, s výjimkou případů, kdy se podle stavebního zákona buď územní rozhodnutí nevyžadují, nebo lze územní řízení sloučit se stavebním řízením (...). (Podle rozsudku NSS ze dne 4. 9. 2003, č. j. 7 A 178/2002-36.) **SbNSS 2/2004, č. 117**

Související ustanovení:

§ 2 odst. 3 – stavba; § 2 odst. 4 – kde se v zákoně používá pojem „stavba“, rozumí se tím i její část a změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 – změna dokončené stavby; § 2 odst. 5 písm. c) – stavební úpravy; § 2 odst. 6 – změna stavby před jejím dokončením; § 3 odst. 1 a 2 – terénní úpravy a zařízení; § 3 odst. 4 – údržba – udržovací práce; § 13 – obecné stavební úřady; § 15 – speciální stavební úřady; § 77 – druhy územních rozhodnutí; § 84 – příslušnost k územnímu řízení; § 84 odst. 2 – příslušnost k územnímu řízení a rozhodnutí; § 92 – územní rozhodnutí; § 94 – změna a zrušení územního rozhodnutí; § 95 – zjednodušené územní řízení; § 103 odst. 1 – stavby nevyžadující ani stavební povolení, ani ohlášení stavebnímu úřadu; § 104 odst. 1 – stavby vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu; § 105–107 – ohlašování staveb; § 115 – stavební povolení; § 117 – oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora; § 158 odst. 2 – pojem „projektová dokumentace stavby“; § 161 – povinnosti vlastníků technické infrastruktury

Související předpisy:

§ 67–69 spr. ř.; § 2, 4–7, 10–14 a 30–32 zák. o poz. kom.; § 2 písm. e) zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů; § 5 odst. 1 a 2, § 61 a násl., § 64, 66 a § 109 odst. 3 písm. b) zák. o obcích; § 55 vodního zákona; § 2, 3, 23 a 25–28 horního zákona; § 2, 4–6 a 17 zák. o stát. pam. péči; § 2, 3 a § 17 odst. 1, 3 a 7 živn.

Toto je pouze náhled elektronické knihy. Zakoupení její plné verze je možné v elektronickém obchodě společnosti eReading.