



PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY  
**POSLANECKÁ SNĚMOVNA**

VIII. volební období

---

**383/0**

**Návrh poslanců Markéty Pekarové Adamové, Miroslava Kalouska, Dominika Feriho, Heleny Langšádlové, Karla Schwarzenberga, Františka Váchy a Vlastimila Válka na vydání zákona, kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**



Zástupce předkladatele: Pekarová Adamová M. a další  
Doručeno poslancům: 25. ledna 2019 v 13:20



n á v r h

## **ZÁKON**

ze dne ..... 2019,

**kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů**

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

### **Čl. I**

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., č. 223/2009 Sb., č. 345/2009 Sb., č. 379/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 424/2010 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 420/2011 Sb., č. 142/2012 Sb., č. 167/2012 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 257/2013 Sb., č. 39/2015 Sb., č. 91/2016 Sb., č. 298/2016 Sb., č. 264/2016 Sb., č. 183/2017 Sb., č. 194/2017 Sb., č. 205/2017 Sb., č. 193/2017 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 169/2018 Sb. se mění takto:

1. V § 4 odst. 1 se na konci odstavce doplňuje věta: „Orgány územního plánování a stavební úřady si neprodleně po zahájení řízení vyžádají závazná stanoviska dotčených orgánů, ledaže je žadatel ke své žádosti přiložil.“

2. V § 4 se vkládá nový odst. 9, který zní:

„(9) Nevydá-li dotčený orgán závazné stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, a pokud není tato lhůta stanovena, pak ve lhůtě 30 dnů od doručení žádosti o vydání závazného stanoviska, platí, že vydal souhlasné závazné stanovisko bez podmíněk.“

Dosavadní odstavce 9, 10 a 11 se označují jako odstavce 10, 11 a 12.

3. V § 6 odst. 1 písm. e) zní:

„e) je dotčeným orgánem v územním řízení z hlediska uplatňování záměrů územního plánování, pokud nevydává územní rozhodnutí,“.

4. V § 6 odst. 1 se vkládá písm. f), které zní:

„f) je dotčeným orgánem v řízení podle zvláštního právního předpisu, v němž se rozhoduje o změnách v území,“.

Dosavadní písmena f) a g) se označují jako písmena g) a h).

5. V § 6 odst. 2 se písmena „f), g)“ nahrazují písmeny „g), h)“.

6. V § 7 odst. 1 písm. c) zní:

„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,“.

7. V § 15 odst. 2 třetí věta zní: „Jestliže se nevydává územní rozhodnutí ani územní souhlas, postačí vyjádření obecného stavebního úřadu o souladu navrhované stavby se záměry územního plánování.“.

8. V § 84 odst. 2 se slova „podle § 96b“ nahrazují slovy „obecného stavebního úřadu“.

9. V § 86 odst. 2 písm. b) se za slova „závazná stanoviska“ vkládají slova „, pokud nejsou obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední“.

10. V § 86 odst. 2 písm. b) se slova „, anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“ zrušují.

11. § 90 zní: „V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu  
a) s vydanou územně plánovací dokumentací,  
b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,  
c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,  
d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,  
e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.“

12. V § 94l odst. 2 písm. b) se za slova „závazná stanoviska“ vkládají slova „, pokud nejsou obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední“.

13. V § 94l odst. 2 písm. b) se slova „, nebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2“ zrušují.

14. § 94p odst. 6 se zrušuje.

Dosavadní odstavec 7 se označuje jako odstavec 6.

15. V § 94s odst. 2 písm. b) se za slova „závazná stanoviska“ vkládají slova „, pokud nejsou obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední“.

16. V § 94s odst. 2 písm. b) se slova „, nebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2“ zrušují.

17. § 94y odst. 7 se se zrušuje.

Dosavadní odstavec 8 se označuje jako odstavec 7.

18. V § 96 odst. 3 písm. b) se za slova „závazná stanoviska“ vkládají slova „, pokud nejsou obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední“.

19. V § 96 odst. 3 písm. b) se slova „, nebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2“ zrušují.

20. § 96b se zrušuje.
21. V § 105 odst. 2 písm. c) se za slova „závazná stanoviska“ vkládají slova „, pokud nejsou obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední“.
22. V § 110 odst. 2 písm. c) se za slova „závazná stanoviska“ vkládají slova „, pokud nejsou obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední“.
23. V § 122 odst. 1 se na konci odstavce doplňuje věta: „Tato závazná stanoviska nemusí opatřit, byla-li obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední.“
24. V § 123 odst. 2 se za větu první vkládá věta: „Tato závazná stanoviska nemusí doložit, byla-li obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední.“
25. V § 127 odst. 1 se na konci odstavce doplňuje věta: „Tato závazná stanoviska nemusí připojit, byla-li obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední.“

## Čl. II

### **Přechodná ustanovení**

Řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se řídí ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, bylo-li již vydáno závazné stanovisko podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. V ostatních případech se postupuje ve znění tohoto zákona.

## Čl. III

### **Účinnost**

Tento zákon nabývá účinnosti patnáctým dnem po jeho vyhlášení.

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA

### I. Obecná část

#### a) Zhodnocení platného právního stavu

Institut závazných stanovisek obecně vytváří v dnešní stavebně-právní praxi nemálo překážek a problémů. Kromě stanovování reálně nesplnitelných či vzájemně neslučitelných podmínek pro uskutečnění záměru ze strany různých dotčených orgánů státní správy jsou to i průtahy, kterých se dotčené orgány při vydávání závazných stanovisek dopouštějí.

Tyto průtahy se pak přímo promítají do řízení, ve kterých mají být podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“) závazná stanoviska vydána. Na liknavost dotčených orgánů tak nejvíce doplácí účastníci řízení ve věcech územního plánování, územního řízení i stavebního řádu, kteří tak v mnoha aspektech čelí silné byrokratické zátěži.

Novelizace stavebního zákona provedená zákonem č. 225/2017 Sb., která nabyla účinnosti 1. ledna 2018, tuto situaci ještě více zkomplikovala zavedením nového závazného stanoviska orgánu územního plánování v § 96b. To musí být od počátku roku vydáváno ve vyjmenovaných řízeních, pokud vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu závisí na posouzení jím vyvolané změny v území. Předpokladem předkladatele předmětné novely bylo, že orgány územního plánování na obcích s rozšířenou působností dokáží lépe posoudit soulad s územně plánovací dokumentací.

Poslední novelizace stavebního zákona provedená zákonem č. 169/2018 Sb. sice institut závazného stanoviska orgánu územního plánování omezila a zúžila celkový rozsah kategorií záměru, ve kterých se toto závazné stanovisko vydává. Přesto nepředstavuje důsledné a účinné řešení, které by opravdu odstranilo výše popsané problémy stavební rozhodovací praxe.

#### b) Vysvětlení nezbytnosti navrhované právní úpravy a odůvodnění jejích hlavních principů

Zmíněné průtahy dotčených orgánů a nedodržování lhůt při vydávání závazných stanovisek se navrhuje eliminovat jednoduchým řešením, které by ve výsledku pomohlo nejen dnes uvedenými průtahy nejvíc postiženým účastníkům řízení podle stavebního zákona, ale i samotným dotčeným orgánům. Tímto řešením je stanovení fikce vydání souhlasného závazného stanoviska, ze kterého neplynou žádné další podmínky, na nichž by dotčený orgán trval.

Podobné fikce naše stavební právo znalo i dříve, zejména před jednou z mnoha velkých novel stavebního zákona, provedenou zákonem č. 350/2012 Sb. Předkladatelé této novely proto navrhuje návrat k „fikci souhlasu“ alespoň v případě, že dotčený orgán nesplní svoji zákonnou povinnost vydat závazné stanovisko včas v zákonem stanovené lhůtě. Neplyne-li ze zvláštního zákona konkrétní lhůta pro vydání závazného stanoviska, pak navrhované ustanovení stanovuje pro vydání závazného stanoviska podpurnou lhůtu 30 dnů.

Byrokratickou zátěž pro účastníky řízení dále sníží navrhované zavedení povinnosti orgánů územního plánování a stavebních úřadů vyžádat si závazná stanoviska dotčených orgánů samy. Jejich připojení k žádostem podle stavebního zákona by proto bylo pouze fakultativní. Toto

pojetí povinnosti orgánů veřejné moci opatřit si stanoviska dalších dotčených orgánů veřejné moci plně odpovídá povinnosti jejich součinnost podle § 8 správního řádu a pojetí veřejné moci jako služby veřejnosti, která ji má co nejméně zatěžovat.

Ve vztahu k institutu závazného stanoviska orgánu územního plánování je pak třeba uvést, že orgány územního plánování začaly na počátku roku čelit obrovskému množství okrajových a z hlediska územního plánování nevýznamných podání. Zcela tím byl popřen smysl a účel nově zavedeného společného územního a stavebního řízení. V praxi to vedlo k paralýze mnohých orgánů územního plánování na obcích s rozšířenou působností.

Poslední novela stavebního zákona provedená zákonem č. 169/2018 Sb. v tomto ohledu sice pomohla, ale nikoliv v potřebné míře. Rozhodovací činnost stavebních úřadů se nadále prodlužuje, což odporuje celospolečenské poptávce po zjednodušení a zkracování řízení podle stavebního zákona a snižování byrokracie. Kromě prodlužování jednotlivých řízení a tedy i významných komplikací pro stavebníky lze také v praxi shledávat zhoršení kvality posuzování záměrů z hlediska územního plánování. Zavedení institutu závazného stanoviska územního plánování tak zhoršilo odborný stav územního plánování v ČR, což se dříve nebo později nutně projeví na kvalitě územně plánovací dokumentace.

Proto je cílem této novelizace vrátit příslušným úřadům a jejich pracovníkům čas na skutečně potřebnou odbornou činnost. Jediným chirurgicky přesným opatřením k dosažení tohoto cíle je úplné odstranění institutu závazného stanoviska orgánu územního plánování tak, aby současně stavební zákon nabízel stavebníkům výhody tzv. společného územního a stavebního řízení.

**c) Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky a s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána**

Navrhovaná právní úprava je v souladu s ústavním pořádkem České republiky a s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána. Naplňuje zejména tzv. pozitivní závazky, které z nich plynou.

**d) Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie a s obecnými právními zásadami práva Evropské unie**

Navrhovaná právní úprava je v souladu s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie a s obecnými právními zásadami práva Evropské unie.

**e) Předpokládaný hospodářský a finanční vliv navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty a na podnikatelské prostředí České republiky**

Navrhovaná právní úprava nemá negativní dopad na státní rozpočet, ani na ostatní veřejné rozpočty obcí a krajů.

**f) Předpokládané sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel a dopady na životní prostředí**

Navrhovaná právní úprava nemá sociální dopady ani nemá vliv na životní prostředí.

- g) **Zhodnocení platného právního stavu a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k rovnosti mužů a žen**

Navrhovaná právní úprava neobsahuje ustanovení, které by bylo diskriminační.

- h) **Zhodnocení platného právního stavu a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů**

Stávající právní úprava ani navrhovaná právní úprava se nedotýká soukromí a osobních údajů.

- i) **Zhodnocení korupčních rizik**

Navrhovaná úprava nepřináší žádná korupční rizika.

- j) **Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo obranu státu**

Navrhovaná právní úprava nemá vliv na bezpečnost nebo obranu státu.

## **II. Zvláštní část**

### **K čl. I**

#### **K bodu 1 a 2**

Do § 4 stavebního zákona, který obsahuje v rámci tohoto zákona obecnou úpravu pro závazná stanoviska dotčených orgánů, která je však současně speciální úpravou vůči § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů („**správní řád**“), se navrhuje zakotvit povinnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů vyžádat si neprodleně po zahájení řízení závazná stanoviska dotčených orgánů. Tento krok by ulehčil situaci administrativně velmi zatížených žadatelů o vydání některých rozhodnutí podle stavebního zákona. Nemuseli by již ke svým žádostem povinně závazná stanoviska dotčených orgánů přikládat.

Dále se navrhuje vložit do § 4 stavebního zákona nový odstavec, který by zakotvil fikci vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek. Jako vhodné se jeví tuto úpravu provést v odstavci 9 před úpravou přezkumu nezákonných závazných stanovisek, která by nově byla obsažena v odstavcích 10, 11 a 12.

#### **K bodu 3, 4, 5, 6, 8 až 25**

V souvislosti se zrušením institutu závazného stanoviska orgánu územního plánování se do stavu před předchozí novelizací (zákonem č. 225/2017 Sb.) vracejí ta ustanovení, kterými byl tento institut do stavebního zákona zaveden.



Současně se v ustanoveních, která se týkají náležitostí žádostí o vydání územního rozhodnutí, společných povolení, územního souhlasu, stavebního povolení a jiných návrhů podle stavebního zákona, zakotvuje fakultativní povaha povinnosti žadatele připojit k žádosti i závazná stanoviska dotčených orgánů. Nově budou mít povinnost si tato závazná stanoviska vyžádat orgány územního plánování a stavební úřady samy.

## **K bodu 7**

V bodu 7 se navíc upřesňuje postup speciálních stavebních úřadů. Stanoví se, že v případech, ve kterých budou rozhodovat speciální stavební úřady, bude podkladem pro jejich rozhodnutí vyjádření obecného stavebního úřadu, který posoudí, zda je záměr přípustný z hlediska cílů a úkolů územního plánování.

## **K čl. II**

Bude-li navrhovaná úprava přijata, mohla by bez bližší přechodné úpravy vyvolat v návaznosti na změny účinné od 1. 1. 2018 jisté komplikace. Jako rozhodující kritérium pro aplikaci nové právní úpravy je nejvhodnější moment vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování. Pokud již orgán územního plánování podle dnes účinného § 96b stavebního zákona závazné stanovisko vydal, pak se s ohledem na princip právní jistoty navrhuje, aby řízení pokračovalo podle právní úpravy účinné přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona. Nebylo-li závazné stanovisko orgánu územního plánování vydáno – byť by již bylo například vyžádáno – pak se navrhuje zvolit přístup, který více chrání práva účastníků řízení, a opustit již nutnost, aby bylo vydáno.

Takto nastavená přechodná ustanovení budou nejlépe chránit všechny kolidující zájmy, obzvláště princip právní jistoty, procesní ekonomie a respekt k veřejným subjektivním právům účastníků řízení vedených podle stavebního zákona.

## **K čl. III**

Vzhledem k tomu, že není nutné žádné přechodné období, navrhuje se, aby tento zákon nabyl účinnosti standardně patnáctým dnem po jeho vyhlášení.

V Praze dne 22. ledna 2019

Markéta Pekarová Adamová, v. r.

Miroslav Kalousek, v. r.

Dominik Feri, v. r.

Helena Langšádlová, v. r.

Karel Schwarzenberg, v.r.

František Vácha, v. r.

Vlastimil Válek, v. r.

**Platné znění zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s vyznačením změn**

§ 4

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

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

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

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

Pro obsah stanoviska se použije § 149 odst. 2 správního řádu obdobně.

(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 nebo závazné 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 v územně plánovací dokumentaci, 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 závazném stanovisku podmínky, jsou příslušné kontrolovat jejich dodržování; stavební úřad poskytne součinnost potřebnou ke kontrole těchto podmínek.

(7) Je-li dotčeným orgánem podle zvláštních právních předpisů tentýž orgán veřejné správy, vydává koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko, zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí. Koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko lze vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. Ustanovení správního řádu o společném řízení<sup>6)</sup> 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.

**(9) Nevydá-li dotčený orgán závazné stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, a pokud není tato lhůta stanovena, pak ve lhůtě 30 dnů od doručení žádosti o vydání závazného stanoviska, platí, že vydal souhlasné závazné stanovisko bez podmínek.**

~~(9)~~ (10) Nezákonné závazné stanovisko dotčeného orgánu, vydané pro účely řízení podle tohoto zákona, lze zrušit nebo změnit správním orgánem nadřízeným dotčenému orgánu pouze v rámci odvolacího řízení proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem podle § 149 odst. 4 správního řádu. Na postup nadřízeného správního orgánu se přiměřeně použijí ustanovení o přezkumném řízení podle § 94 a násl. správního řádu, včetně lhůt podle § 96, s tím, že lhůta jednoho roku se počítá ode dne vydání závazného stanoviska dotčeného orgánu.

~~(10)~~ (11) Nezákonné závazné stanovisko nadřízeného správního orgánu lze zrušit nebo změnit v přezkumném řízení, k němuž je příslušný nadřízený správní orgán správního orgánu, který vydal závazné stanovisko. Na postup nadřízeného správního orgánu se přiměřeně použijí ustanovení o přezkumném řízení podle § 94 a násl. správního řádu, včetně lhůt podle § 96, s tím, že lhůta jednoho roku se počítá ode dne vydání závazného stanoviska správního orgánu nadřízeného dotčenému orgánu.

~~(11)~~ (12) Zrušení nebo změna závazného stanoviska správního orgánu nadřízeného dotčenému orgánu v případě, že rozhodnutí, které bylo podmíněno závazným stanoviskem dotčeného orgánu, o jehož zrušení nebo změně nadřízený správní orgán rozhodl, a které současně založilo jeho adresátům právo podle tohoto zákona a již nabylo právní moci, není důvodem obnovy řízení.

## § 6

### Orgány obce

(1) Obecní úřad obce s rozšířenou působností jako orgán územního plánování (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) vydává závazné stanovisko podle § 96b, není-li příslušný krajský úřad,~~

**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) g)~~ podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti,

~~g) h)~~ 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), ~~f), g)~~ **g), h)** a pořizuje územní studii; na základě veřejnoprávní smlouvy vykonává tuto působnost pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností.

(3) Obecní úřad, který je stavebním úřadem,

a) vydává rozhodnutí a provádí jiná opatření podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, není-li dále stanoveno jinak,

b) vydává rozhodnutí, provádí jiná opatření a vykonává další činnosti podle části čtvrté,

c) poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,

d) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

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

(5) Zastupitelstvo obce

a) rozhoduje v samostatné působnosti o pořízení územního plánu a regulačního plánu,

b) schvaluje v samostatné působnosti zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu územního plánu,

c) vydává v samostatné působnosti územní plán,

d) vydává regulační plán,

e) projednává v samostatné působnosti zprávu o uplatňování územního plánu,

f) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

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

a) vydává vymezení zastavěného území,

b) schvaluje žádost obce o pořizování podle odstavce 1 písm. c) nebo podle odstavce 2 anebo uzavření smlouvy s právnickou nebo fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti (§ 24 odst. 1),

c) vydává územní opatření o asanaci a územní opatření o stavební uzávěře,

d) uplatňuje v samostatné působnosti námitky k zásadám územního rozvoje a připomínky k územnímu plánu sousední obce,

e) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

## § 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) vydává závazné stanovisko podle § 96b u záměrů nacházejících se ve správních obvodech několika obcí s rozšířenou působností,~~
- 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 uzavěře.

(4) Krajské úřady vykonávají státní dozor ve věcech územního plánování a stavebního řádu.

## § 15

### Speciální stavební úřady

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

- a) staveb leteckých,
- b) staveb drah,

- 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 závazné stanovisko podle § 96b. 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.

## § 84

### Příslušnost k územnímu rozhodnutí

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

(2) Je-li k územnímu řízení, kterým se vydává rozhodnutí o změně využití území nebo o ochranném pásmu, příslušný podle zvláštních právních předpisů jiný správní orgán než stavební úřad, rozhodne tento orgán jen v souladu se závazným stanoviskem ~~podle § 96b~~ **obecného stavebního úřadu.**

## § 86

### Žádost o vydání územního rozhodnutí

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

(2) K žádosti o vydání územního rozhodnutí žadatel připojí

a) souhlas k umístění stavebního záměru podle § 184a,

b) závazná stanoviska, **pokud nejsou obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední**, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7 nebo závazné stanovisko vydávané správním orgánem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, ~~anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,~~

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

d) smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní a technické infrastruktury,

e) dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a dokladovou část; u souboru staveb v areálu jaderného zařízení, stanovuje souhrnná technická zpráva základní vlastnosti a limitní požadavky na vstupy a výstupy nezbytné pro jeho umístění, dokumentace objektů se nezpracovává; u výrobku plnicího funkci stavby může být výkresová část dokumentace nahrazena technickou dokumentací výrobce nebo dovozce, nebo jiným dokladem podle zvláštního právního předpisu<sup>39)</sup>, z něhož je možné ověřit dodržení technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby.

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

(4) Pokud žádost neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve žadatele k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení se oznamuje pouze žadateli. Dojde-li k zastavení řízení z důvodů neodstranění vad žádosti, usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze žadateli. Pokud k žádosti o vydání územního rozhodnutí není připojena dokumentace pro vydání územního rozhodnutí nebo pokud není zpracována projektantem, stavební úřad takovou žádost neprojednává a řízení zastaví; usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze žadateli.

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

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

## § 90

### Posuzování záměru žadatele

~~(1) V územním řízení stavební úřad posuzuje, zda je záměr žadatele v souladu s požadavky~~

~~a) tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,~~

~~b) na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,~~

~~c) zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky, popřípadě s rozhodnutími dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů<sup>4)</sup> nebo tohoto zákona, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.~~

~~(2) Stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b; stavební úřad ověří rovněž účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.~~

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

- a) s vydanou územně plánovací dokumentací,**
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,**
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s obecnými požadavky na využívání území,**
- d) s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,**
- e) s požadavky zvláštních právních předpisů a se závaznými stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení.**

## **§ 94l**

(1) Žádost o vydání společného povolení obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu dále

- a) základní údaje o požadovaném záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění,
- b) identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má stavební záměr uskutečnit,
- c) údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, je-li znám.

(2) K žádosti o vydání společného povolení stavebník připojí

- a) souhlas k umístění a provedení stavebního záměru podle § 184a,
- b) závazná stanoviska, **pokud nejsou obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední**, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, a jiné doklady vyžadované zvláštními právními předpisy, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7, ~~nebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,~~
- c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- d) smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, vyžaduje-li záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní nebo technické infrastruktury,
- e) dokumentaci pro vydání společného povolení, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení a dokladovou část,
- f) návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.



(3) V případě řízení s velkým počtem účastníků se v žádosti o vydání společného povolení účastníci řízení podle § 94k písm. e) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru.

(4) Dokumentace pro vydání společného povolení se připojuje ve dvojnásobném vyhotovení, a není-li stavebník vlastníkem stavby, připojuje se jedno další vyhotovení. Další vyhotovení dokumentace se připojuje v případě souboru staveb, pokud k umístění nebo povolení vedlejší stavby není příslušný stavební úřad, který společné územní a stavební řízení vede, a to v počtu, který odpovídá počtu stavebních úřadů, které jsou v řízení dotčenými orgány; tato dokumentace musí vždy obsahovat průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení, které jsou částmi vedlejší stavby, k jejímuž umístění nebo povolení je příslušný jiný stavební úřad než stavební úřad, který společné územní a stavební řízení vede.

(5) Pokud k žádosti o vydání společného povolení není připojena dokumentace pro vydání společného povolení nebo pokud není zpracována projektantem, stavební úřad takovou žádost neprojednává a řízení zastaví; usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze stavebníkovi.

(6) Pokud žádost o vydání společného povolení neobsahuje požadované náležitosti, stavební úřad vyzve stavebníka k jejímu doplnění a řízení přeruší; usnesení o přerušení řízení se oznamuje pouze stavebníkovi. Ustanovení § 88 o přerušení řízení se použije obdobně. Dojde-li k zastavení řízení z důvodů neodstranění vad žádosti, usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze stavebníkovi.

(7) Obsahové náležitosti žádosti a jejích příloh, včetně rozsahu a obsahu dokumentace pro vydání společného povolení, stanoví prováděcí právní předpis.

## § 94p

(1) Stavební úřad ve společném povolení schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, a pokud je to třeba také pro její užívání. V případě souboru staveb se stanoví společné, případně specifické podmínky pro umístění a povolení stavby hlavní a vedlejších staveb v souboru staveb. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby. Vyžaduje-li to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při kolaudaci, může uložit zpracování dokumentace pro provádění stavby. U staveb dočasných stanoví lhůtu pro odstranění stavby. Ustanovení § 115 odst. 2 se použije obdobně.

(2) Není-li stavební záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 94o, stavební úřad žádost zamítne.

(3) V jednoduchých věcech, zejména lze-li rozhodnout na základě dokladů předložených stavebníkem, rozhodne stavební úřad bez zbytečného odkladu, nejdéle však ve

lhůtě do 60 dnů ode dne zahájení řízení; ve zvlášť složitých případech stavební úřad rozhodne nejdéle ve lhůtě do 90 dnů.

(4) Po dni nabytí právní moci společného povolení stavební úřad zašle stejnopis písemného vyhotovení společného povolení opatřený doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace stavebníkovi, vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a stavebnímu úřadu příslušnému k umístění nebo povolení vedlejší stavby v souboru staveb, a obecnímu stavebnímu úřadu, nejde-li o soubor staveb. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru.

(5) Společné povolení platí 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let. Společné povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena v době jeho platnosti. Společné povolení pozbývá platnosti též dnem, kdy stavební úřad obdrží oznámení stavebníka o tom, že od provedení svého stavebního záměru upouští; to neplatí, jestliže stavba již byla zahájena. Dobu platnosti společného povolení může stavební úřad prodloužit na odůvodněnou žádost stavebníka podanou před jejím uplynutím. Podáním žádosti se staví běh lhůty platnosti společného povolení.

~~(6) Shledá-li ministerstvo, že společné povolení vydané stavebním úřadem uvedeným v § 15 odst. 1 písm. b) až d) nebo v § 16 odst. 2 písm. d) je v rozporu se závazným stanoviskem vydaným podle § 96b, je oprávněno podat z tohoto důvodu proti společnému povolení ve lhůtě 6 měsíců ode dne jeho právní moci žalobu ve správním soudnictví<sup>72</sup>).~~

~~(7)~~ (6) Obsahové náležitosti společného povolení stanoví prováděcí právní předpis.

## § 94s

(1) Žádost o vydání společného povolení obsahuje kromě obecných náležitostí podle správního řádu také

- a) základní údaje o požadovaném stavebním záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění,
- b) identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž se má stavební záměr uskutečnit,
- c) údaj o tom, kdo bude stavební záměr provádět, je-li znám.

(2) K žádosti o vydání společného povolení stavebník připojí

- a) souhlas k umístění a provedení stavebního záměru podle § 184a,
- b) závazná stanoviska, **pokud nejsou obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední**, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů<sup>4</sup>) nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se koordinované závazné stanovisko podle § 4 odst. 7, ~~nebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,~~
- c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,

d) smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, vyžaduje-li stavební záměr vybudování nové nebo úpravu stávající veřejné dopravní nebo technické infrastruktury,

e) dokumentaci pro vydání společného povolení, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení, dokladovou část a dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí podle § 10 odst. 3 a přílohy č. 4 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, včetně posouzení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, bylo-li tak stanoveno v závěru zjišťovacího řízení,

f) závěr zjišťovacího řízení, byl-li vydán,

g) návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.

(3) Žádost o vydání společného povolení a dokumentace vlivů záměru na životní prostředí se připojuje také v elektronické podobě.

(4) V žádosti o vydání společného povolení se účastníci řízení podle § 94k písm. e) identifikují označením pozemků a staveb evidovaných v katastru nemovitostí dotčených vlivem stavebního záměru.

(5) Stavebník připojuje dokumentaci ve třech vyhotoveních. Pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje jedno další vyhotovení dokumentace. Další vyhotovení dokumentace se připojuje v případě souboru staveb, pokud k umístění nebo povolení vedlejší stavby není příslušný stavební úřad, který společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí vede, a to v počtu, který odpovídá počtu stavebních úřadů, které jsou v řízení dotčenými orgány; tato dokumentace musí vždy obsahovat průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy a dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení, které jsou částmi vedlejší stavby, k jejímuž umístění nebo povolení je příslušný jiný stavební úřad než stavební úřad, který společné územní a stavební řízení s posouzením vlivů na životní prostředí vede.

(6) Obsahové náležitosti žádosti a jejích příloh, včetně rozsahu a obsahu dokumentace pro vydání společného povolení, stanoví prováděcí právní předpis.

## § 94y

(1) Stavební úřad vydá společné povolení ve lhůtě do 90 dnů ode dne zahájení řízení; ve zvlášť složitých případech, zejména u souboru staveb, stavební úřad rozhodne nejdéle ve lhůtě do 120 dnů.

(2) Stavební úřad ve společném povolení schvaluje stavební záměr, vymezí pozemky pro jeho realizaci, případně stanoví podmínky pro dělení nebo scelování pozemků a stanoví podmínky pro umístění a provedení stavby, a pokud je to třeba, i pro její užívání. V případě souboru staveb se stanoví společné, případně specifické podmínky pro umístění a povolení stavby hlavní a vedlejších staveb v souboru staveb. Podmínkami zabezpečí ochranu veřejných zájmů a stanoví zejména návaznost na jiné podmiňující stavby a zařízení, dodržení obecných požadavků na výstavbu, popřípadě technických norem. Podle potřeby stanoví, které fáze výstavby mu stavebník oznámí za účelem provedení kontrolních prohlídek stavby. Vyžaduje-li

to posouzení veřejných zájmů při provádění stavby, při kontrolních prohlídkách stavby nebo při kolaudaci, může uložit zpracování dokumentace pro provádění stavby. U staveb dočasných stanoví lhůtu pro odstranění stavby. Ustanovení § 115 odst. 2 se použije obdobně. V odůvodnění společného povolení stavební úřad vyhodnotí připomínky veřejnosti. Součástí odůvodnění je také informace o zpracovaných podmínkách a odůvodnění závazného stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí; připomínky veřejnosti a účastníků řízení, které nebyly vypořádány v odůvodnění závazného stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí, musí být v odůvodnění společného povolení vyhodnoceny samostatně.

(3) V případě, že byla z důvodu významně negativního vlivu stavebního záměru na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti uložena stavebníkovi kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, stavební úřad ve výroku společného povolení stanoví, že toto rozhodnutí je vykonatelné dnem vydání vyjádření orgánu ochrany přírody o potvrzení zajištění kompenzačních opatření; po dobu pozastavení vykonatelnosti neběží lhůta platnosti společného povolení. Odklad vykonatelnosti společného povolení se nevztahuje na možnost získání potřebných práv k realizaci stavebního záměru včetně vyvlastnění podle platného společného povolení.

(4) Není-li stavební záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 94p nebo jestliže by provedením stavebního záměru mohly být ohroženy zájmy chráněné tímto zákonem nebo zvláštními právními předpisy, stavební úřad žádost zamítne.

(5) Společné povolení se doručuje podle § 94u odst. 2.

(6) Po dni nabytí právní moci společného povolení stavební úřad zašle stejnopis jeho písemného vyhotovení opatřený doložkou právní moci a vyhotovení ověřené dokumentace pro vydání společného povolení stavebníkovi, vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem, dotčeným orgánům a stavebnímu úřadu příslušnému k umístění nebo povolení vedlejší stavby v souboru staveb, a obecnímu stavebnímu úřadu, nejde-li o soubor staveb. Stavebníkovi zašle také štítek obsahující identifikační údaje o povoleném stavebním záměru.

~~(7) Shledá-li ministerstvo, že obsah společného povolení vydaného stavebním úřadem uvedeným v § 15 odst. 1 písm. b) až d) nebo v § 16 odst. 2 písm. d) je v rozporu s obsahem závazného stanoviska vydaného podle § 96b, je oprávněno podat z tohoto důvodu proti společnému povolení ve lhůtě 6 měsíců ode dne jeho právní moci žalobu ve správním soudnictví<sup>72</sup>).~~

~~(8)~~ (7) Obsahové náležitosti společného povolení stanoví prováděcí právní předpis.

## § 96

### Územní souhlas

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

(2) Územní souhlas postačí v případech

- a) stavebních záměrů uvedených v § 103,
- b) ohlašovaných staveb, jejich změn a zařízení,
- c) změn staveb,
- d) změn druhu pozemku a způsobu využití pozemků o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1000 m<sup>2</sup>,
- e) staveb umístovaných v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami, pokud odpovídají jejich způsobu užívání, nemění se vnější půdorysné ohraničení a výškové uspořádání prostoru,
- f) terénních úprav do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1000 m<sup>2</sup> na pozemcích, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím<sup>1)</sup>, pokud nedochází k nakládání s odpady,
- g) odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch nad 300 m<sup>2</sup> nejvíce však do 1000 m<sup>2</sup>, které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí.

(3) Oznámení záměru obsahuje kromě obecných náležitostí údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje dotčených pozemků a staveb. K oznámení oznamovatel připojí

- a) souhlas k umístění stavebního záměru podle § 184a,
- b) souhlasná závazná stanoviska, **pokud nejsou obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední**, popřípadě souhlasná rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, popřípadě rozhodnutí podle § 169 odst. 3 a 4, ~~nebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,~~
- c) stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem,
- d) souhlasy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být umístěním stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas s navrhovaným záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu; souhlas se nevyžaduje v případech stavebních záměrů uvedených v § 103, pokud nejsou umístěny ve vzdálenosti od společných hranic pozemků menší než 2 m,
- e) jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy.

(4) Je-li oznámení záměru úplné a je-li záměr v souladu s požadavky uvedenými v § 90, vydá stavební úřad územní souhlas do 30 dnů ode dne podání oznámení. Oznámení záměru se neprojednává v územním řízení podle § 87. O námitkách osob podle odstavce 3 písm. d) se nerozhoduje. Na vydávání územního souhlasu se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Územní souhlas obsahuje identifikační údaje o oznamovateli, popis záměru, identifikační údaje o pozemku nebo stavbě, na nichž bude záměr uskutečněn. Ustanovení § 92 odst. 1 se použije přiměřeně. Územní souhlas nabývá právních účinků dnem doručení oznamovateli. Územní souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy územní souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy územní souhlas nabyl právních účinků. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal. Územní souhlas se doručuje oznamovateli spolu s ověřeným situačním výkresem; dále se doručuje vlastníkově pozemku nebo stavby, pokud není oznamovatelem, osobám uvedeným

v odstavci 3 písm. d), dotčeným orgánům, a jde-li o stavbu podle § 15 nebo 16, také stavebnímu úřadu příslušnému k povolení stavby.

(5) Nemá-li oznámení předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, pomůže stavební úřad oznamovateli nedostatky odstranit na místě nebo jej vyzve k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě. Dojde-li stavební úřad k závěru, že oznámení nebo záměr nesplňuje podmínky pro vydání územního souhlasu, nebo mohou být přímo dotčena práva dalších osob kromě osob uvedených v odstavci 3 písm. d), ledaže by s tím tyto osoby vyslovily souhlas, rozhodne usnesením o provedení územního řízení; toto usnesení se oznamuje pouze oznamovateli a nelze se proti němu odvolat. Oznámení záměru se považuje za žádost o vydání územního rozhodnutí, a pokud je to pro posouzení záměru nezbytné, vyzve stavební úřad žadatele k doplnění žádosti o údaje a podklady přiměřeně k povaze záměru, včetně dokumentace, která musí být u staveb podle odstavce 2 písm. e) a u ohlašovaných staveb podle § 104 odst. 1 písm. a) až e) zpracována projektantem v rozsahu dokumentace k žádosti o vydání územního rozhodnutí. Právní mocí usnesení je zahájeno územní řízení.

(6) Zjistí-li stavební úřad, že stavba, pro kterou postačí územní souhlas, byla zahájena bez tohoto souhlasu, oznámení záměru odloží a postupuje podle § 129 odst. 2 a 3. Usnesení o odložení se pouze poznamená do spisu. O odložení stavební úřad oznamovatele vyrozumí.

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

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

(9) Územní souhlas nepozbývá platnosti,

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabytí-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
- b) bylo-li v době jeho platnosti započato s využitím území pro stanovený účel v případech, kdy se povolovací rozhodnutí nebo jiný úkon nevydává,
- c) vzniklo-li na základě oznámení stavebního záměru posouzeného autorizovaným inspektorem podaného v době platnosti právo stavební záměr realizovat, nebo
- d) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující stavební povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena tato veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti.

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

(11) Obsahové náležitosti oznámení záměru a jeho příloh a obsahové náležitosti územního souhlasu a jeho příloh stanoví prováděcí právní předpis.

## § 96b

### **Závazné stanovisko orgánu územního plánování**

~~(1) Jestliže vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127, 129 odst. 2 a 3 nebo podle zvláštního zákona závisí na posouzení jím vyvolané změny v území, je podkladem tohoto rozhodnutí nebo jiného úkonu závazné stanovisko orgánu územního plánování. Závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává pro~~

~~a) záměry uvedené v § 79 odst. 2,~~

~~b) záměry uvedené v § 80 odst. 3,~~

~~c) záměry uvedené v § 103 odst. 1 písm. c) až e), které nezasahují do nezastavěného území,~~

~~d) dělení a scelování pozemků v nezastavěném území, nejedná-li se o pozemkové úpravy<sup>33)</sup>,~~

~~e) studny individuálního zásobování vodou,~~

~~f) stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů související s bydlením či bydlení podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich,~~

~~g) stavby pro podnikatelskou činnost do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů,~~

~~h) stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich.~~

~~(2) Pokud je stavební úřad zároveň orgánem územního plánování příslušným k vydání závazného stanoviska, obstarává závazné stanovisko orgánu územního plánování stavební úřad, není-li toto závazné stanovisko součástí koordinovaného závazného stanoviska.~~

~~(3) V závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.~~

~~(4) Vydání závazného stanoviska není překážkou vydání závazného stanoviska týkajícího se jiného záměru v daném území.~~

~~(5) Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání, nestanoví-li orgán územního plánování v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 3 roky.~~

~~(6) Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.~~

~~(7) Závazné stanovisko nepozbývá platnosti,~~

~~a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,~~

~~b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo~~

~~c) nabyl-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas anebo souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.~~

## § 105

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

(2) K ohlášení stavebník připojí

a) souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a,

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

c) závazná stanoviska, **pokud nejsou obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední**, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se společné závazné stanovisko podle § 4 odst. 7, popřípadě povolení podle § 169 odst. 4,

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

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

f) souhlasy osob, jejichž vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemenu k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být prováděním stavebního záměru přímo dotčeno; souhlas musí být vyznačen na situačním výkresu.

(3) K ohlášení stavby podle § 104 odst. 1 písm. a) až e) stavebník připojí projektovou dokumentaci, která obsahuje

a) průvodní zprávu,

b) souhrnnou technickou zprávu,

c) situační výkresy,

d) dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení,

e) dokladovou část.



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

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

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

c) napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu,

d) údaj o vlivu stavby na zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí včetně návrhu na opatření k odstranění nebo minimalizaci negativních účinků,

e) řešení požadavků na bezpečnost stavby a základní koncepci zajištění bezpečnosti při užívání stavby,

f) situaci stavby zakreslenou na podkladě kopie katastrální mapy,

g) situaci stavby v měřítku zpravidla 1 : 500, která zobrazuje současný stav území, navrhovanou stavbu včetně úprav pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, vazby na okolí, stanovená ochranná nebo bezpečnostní pásma nebo záplavová území, chráněná území a existující stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, vzorové příčné řezy v měřítku 1 : 50 nebo 1 : 100 a charakteristické příčné řezy v měřítku 1 : 100 nebo 1 : 200.

(5) K ohlášení staveb zařízení staveniště podle § 104 odst. 1 písm. g) stavebník připojí dokumentaci, která obsahuje

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

b) napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu,

c) údaj o vlivu stavby na zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí včetně návrhu na opatření k odstranění nebo minimalizaci negativních účinků,

d) řešení požadavků na bezpečnost stavby a základní koncepci zajištění bezpečnosti při užívání stavby,

e) situaci stavby zakreslenou na podkladě kopie katastrální mapy,

f) situaci stavby v měřítku zpravidla 1 : 500 se zakreslením umístění stavby a s vyznačením vzdálenosti od hranic sousedních pozemků a staveb na nich, podzemních sítí technické infrastruktury včetně návrhu přípojek a stanovených ochranných nebo bezpečnostních pásem nebo záplavových území,

g) požárně bezpečnostní řešení, jehož obsah a rozsah vymezuje zvláštní právní předpis<sup>64</sup>),

h) stavební výkresy v přiměřeném měřítku.

(6) K ohlášení staveb opěrných zdí podle § 104 odst. 1 písm. h) stavebník připojí dokumentaci, která obsahuje

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

b) situaci stavby zakreslenou na podkladě kopie katastrální mapy s vyznačením umístění navrhované stavby, hranic se sousedními pozemky, polohy staveb na nich, jednoduchý technický popis jejich provedení a stavební nebo montážní výkresy specifikující navrhovanou stavbu.

(7) K ohlášení terénních úprav podle § 104 odst. 1 písm. i) stavebník připojí dokumentaci, která obsahuje

a) průvodní zprávu se základními údaji o záměru, s informacemi o výsledku provedených průzkumů a měření, o splnění podmínek závazných stanovisek dotčených orgánů a rozhodnutí o využití území, bylo-li vydáno, a o jejich zpracování do dokumentace,

b) údaje o předpokládaných účincích záměru na okolí, technický popis postupu a způsobu prací, údaje o násypných hmotách, o místě a způsobu uložení vytěžených hmot, o způsobu jejich zhuťování a povrchové úpravě,

c) situační výkres na podkladě kopie katastrální mapy,

d) situační výkres v měřítku zpravidla 1 : 500 s vyznačením navrhovaného záměru, pozemků, na nichž se projeví jeho důsledky, včetně vyznačení stanovených ochranných nebo bezpečnostních pásem nebo záplavových území. Podle povahy a rozsahu záměru se připojí též charakteristické řezy objasňující jejich výškové uspořádání nebo vytyčovací výkresy; u technicky jednoduchých záměrů postačí potřebné geometrické parametry určující v situačním výkresu jejich polohové a výškové umístění.

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

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

## § 110

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

(2) K žádosti o stavební povolení stavebník připojí

a) souhlas k provedení stavebního záměru podle § 184a,

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

c) závazná stanoviska, **pokud nejsou obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední**, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů nebo jiné doklady podle zvláštních právních předpisů nebo tohoto zákona, nevydává-li se společné závazné stanovisko podle § 4 odst. 7,

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

e) projektovou dokumentaci zpracovanou projektantem, která obsahuje průvodní zprávu, souhrnnou technickou zprávu, situační výkresy, dokumentaci objektů a technických a technologických zařízení a dokladovou část,

f) návrh plánu kontrolních prohlídek stavby.

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

(4) Pokud k žádosti o stavební povolení není připojena projektová dokumentace nebo pokud není zpracována oprávněnou osobou, stavební úřad takovou žádost neprojednává a řízení zastaví; usnesení o zastavení řízení se oznamuje pouze stavebníkovi.

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

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

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

## § 122

### Kolaudační souhlas

(1) Stavebník v žádosti uvede identifikační údaje o stavbě a předpokládaný termín jejího dokončení. Pro vydání kolaudačního souhlasu stavebník opatří závazná stanoviska dotčených orgánů k užívání stavby vyžadovaná zvláštními právními předpisy<sup>4</sup>). **Tato závazná stanoviska nemusí opatřit, byla-li obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední.**

(2) Stavební úřad do 15 dnů ode dne doručení žádosti stavebníka stanoví termín provedení závěrečné kontrolní prohlídky stavby a současně uvede, které doklady při ní stavebník předloží. Závěrečná kontrolní prohlídka stavby musí být vykonána do 45 dnů ode dne

doručení žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Při závěrečné kontrolní prohlídce stavební úřad projedná nepodstatné odchylky od ověřené dokumentace nebo ověřené projektové dokumentace uvedené v § 118 odst. 7.

(3) Je-li žádost o kolaudační souhlas úplná a dokončená stavba, popřípadě část stavby schopná samostatného užívání, je v souladu s povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací, v souladu se stanovisky nebo závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, byla-li vydána podle zvláštních právních předpisů, jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu a skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí, stavební úřad vydá do 15 dnů ode dne provedení závěrečné kontrolní prohlídky kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby.

(4) Souhlas se doručuje stavebníkovi, vlastníkovi stavby, pokud není stavebníkem, místně příslušnému obecnímu úřadu, pokud není stavebním úřadem, vyjma staveb v působnosti vojenského nebo jiného stavebního úřadu. Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi. Na vydávání kolaudačního souhlasu se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal.

(5) Dojde-li stavební úřad k závěru, že žádost není úplná nebo nejsou splněny podmínky pro vydání kolaudačního souhlasu, rozhodne usnesením o provedení kolaudačního řízení; toto usnesení se oznamuje pouze stavebníkovi a nelze se proti němu odvolat. Právní mocí usnesení je zahájeno kolaudační řízení. Žádost o kolaudační souhlas se považuje za žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí; pokud je to pro posouzení záměru nezbytné, vyzve stavební úřad žadatele k doplnění žádosti.

(6) Stavebník může doložit žádost o vydání kolaudačního souhlasu podle odstavce 1 též odborným posudkem (certifikátem) autorizovaného inspektora. V takovém případě může stavební úřad upustit od závěrečné kontrolní prohlídky stavby a vydat kolaudační souhlas na základě tohoto posudku. V případě podzemních staveb technické infrastruktury, s ohledem na jejich rozsah a charakter může stavební úřad upustit od závěrečné kontrolní prohlídky a vydat kolaudační souhlas na základě předložených dokladů. Upustí-li stavební úřad od konání závěrečné kontrolní prohlídky a jsou-li splněny podmínky podle odstavce 3, stavební úřad vydá kolaudační souhlas ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení žádosti o vydání kolaudačního souhlasu.

(7) Obsahové náležitosti žádosti o vydání kolaudačního souhlasu a jejích příloh, obsahové náležitosti kolaudačního souhlasu a obsah a strukturu certifikátu stanoví prováděcí právní předpis.

## § 123

### **Předčasné užívání stavby**

(1) Stavební úřad může na žádost stavebníka vydat časově omezené povolení k předčasnému užívání stavby před jejím úplným dokončením, pokud to nemá podstatný vliv na užitelnost stavby, neohroží to bezpečnost a zdraví osob nebo zvířat anebo životní prostředí.

U stavby prováděné dodavatelsky stavebník k žádosti připojí dohodu se zhotovitelem stavby, obsahující jeho souhlas, popřípadě sjednané podmínky předčasného užívání stavby; u ostatních staveb navrhne stavebník podmínky předčasného užívání stavby v žádosti. Účastníkem řízení je stavebník, zhotovitel stavby a vlastník stavby.

(2) Stavebník k žádosti o předčasné užívání stavby doloží závazná stanoviska, popřípadě stanoviska dotčených orgánů a údaje určující polohu definičního bodu stavby a adresního místa<sup>41a</sup>). **Tato závazná stanoviska nemusí doložit, byla-li obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední.** Pokud stavební úřad vydá povolení k předčasnému užívání stavby, stavební úřad postupuje obdobně podle § 121 odst. 2.

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

(4) Po dokončení stavby se podle okolností postupuje podle § 122, popřípadě podle § 124.

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

## § 127

(1) Změnu v užívání stavby, která není podmíněna změnou dokončené stavby, oznamuje stavebnímu úřadu osoba, která má ke stavbě vlastnické právo nebo prokáže právo změnit užívání stavby. Oznámení obsahuje popis a odůvodnění zamýšlené změny, její rozsah a důsledky. K oznámení se připojí doklad o vlastnickém právu ke stavbě, nelze-li vlastnické právo ověřit v katastru nemovitostí dálkovým přístupem, popřípadě souhlas vlastníka stavby se změnou v užívání, a v případě změny v užívání stavby spočívající v prodloužení doby trvání dočasné stavby nebo změny dočasné stavby na stavbu trvalou se připojí též souhlas vlastníka pozemku, na kterém je stavba umístěna, dokumentace s vyznačením stávajícího a nového způsobu užívání jednotlivých místností a prostorů, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou je stavba napojena, pokud to změna v užívání stavby vyžaduje, a závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů vyžadovaná zvláštními právními předpisy<sup>4</sup>) nebo tímto zákonem. **Tato závazná stanoviska nemusí doložit, byla-li obstarána podle § 4 odst. 1 věta poslední.**

(2) Je-li oznámení úplné a oznámená změna v účelu užívání splňuje podmínky podle § 126 odst. 3, nedotýká se práv třetích osob, nejde o záměr, pro který je vyžadováno závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí, nevyžaduje podrobnější posouzení účinků na okolí, nevyžaduje zkušební provoz nebo není třeba stanovit podmínky pro užívání nebo podmínky k zajištění ochrany veřejných zájmů, stavební úřad vydá souhlas se změnou v užívání stavby do 30 dnů ode dne podání oznámení.

(3) Na vydání souhlasu se změnou v užívání stavby se nevztahují části druhá a třetí správního řádu. Souhlas obsahuje identifikační údaje o oznamovateli, popis stavby, dosavadní účel užívání a vymezení nového účelu užívání. Souhlas nabývá právních účinků dnem doručení oznamovateli. Souhlas se doručí dotčeným orgánům a vlastníkovi stavby, pokud není oznamovatelem. Oznamovateli se doručí spolu s ověřenou dokumentací nebo projektovou dokumentací. Souhlas lze přezkoumat v přezkumném řízení, které lze zahájit do 1 roku ode

dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne, kdy souhlas nabyl právních účinků. K přezkumnému řízení je příslušný správní orgán nadřízený stavebnímu úřadu, který souhlas vydal.

(4) Dojde-li stavební úřad k závěru, že oznámení není úplné nebo změna v užívání stavby nespĺňuje podmínky pro vydání souhlasu se změnou v užívání stavby, rozhodne usnesením, že oznámenou změnu v užívání projedná v řízení; toto usnesení se oznamuje pouze oznamovateli a nelze se proti němu odvolat. Podané oznámení se považuje za žádost o povolení změny v užívání stavby; řízení je zahájeno právní mocí usnesení. Pokud je to pro posouzení změny v užívání stavby nezbytné, vyzve stavební úřad oznamovatele k doplnění dalších podkladů. Bude-li oprávněnou osobou podána žádost o povolení, je zahájeno řízení a usnesení se nevydává. Povolení ke změně v užívání stavby obsahuje kromě náležitostí souhlasu podmínky pro nový účel užívání stavby, kterými se zajistí ochrana veřejných zájmů nebo práv účastníků řízení.

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

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