

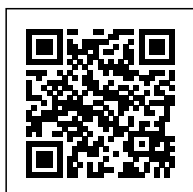


PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY
POSLANECKÁ SNĚMOVNA

VIII. volební období

279/0

Návrh poslanců Martina Kupky, Petra Fialy, Zbyňka Stanjury, Jany Černochové a dalších 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: Kupka M. a další
Doručeno poslancům: 17. září 2018 v 9:37

n á v r h

ZÁKON

ze dne 2018,

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., zákona č. 191/2008 Sb., zákona č. 223/2009 Sb., zákona č. 227/2009 Sb., zákona č. 281/2009 Sb., zákona č. 345/2009 Sb., zákona č. 379/2009 Sb., zákona č. 424/2010 Sb., zákona č. 420/2011 Sb., zákona č. 142/2012 Sb., zákona č. 167/2012 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 257/2013 Sb., zákona č. 39/2015 Sb., zákona č. 91/2016 Sb., zákona č. 264/2016 Sb., zákona č. 298/2016 Sb., zákona č. 183/2017 Sb., zákona č. 193/2017 Sb., zákona č. 194/2017 Sb., zákona č. 205/2017 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 169/2018 Sb., se mění takto:

1. V § 6 odst. 1 písmeno e) zní:
„e) je dotčeným orgánem v územním řízení z hlediska uplatňování záměrů územního plánování, pokud nevydává územní rozhodnutí,“.
2. V § 6 odst. 1 se za písmeno e) vkládá nové písmeno 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).
3. V § 6 odst. 2 se slova „f), g)“ nahrazují slovy „g), h)“.
4. V § 6 odst. 3 se za písmeno a) vkládá nové písmeno b), které zní:
„b) vydává závazná stanoviska podle § 91,“.
Dosavadní písmena b) až d) se označují jako písmena c) až e).
5. V § 7 odst. 1 písmeno 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,“.
6. V § 15 odst. 2 se věta třetí nahrazuje větou „Jestliže se nevydává územní rozhodnutí ani územní souhlas, postačí závazné stanovisko obecného stavebního úřadu podle § 91.“.
7. V § 84 odst. 2 se slova „podle § 96b“ nahrazují slovy „obecného stavebního úřadu podle § 91“.

8. V § 86 odst. 2 písm. b) se slova „anebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“ zrušují.
9. Za § 89 se vkládá společný nadpis pro § 90 a 91, který zní: „**Posouzení záměru žadatele**“.
10. Nadpis § 90 se zrušuje.
11. V § 90 odstavec 2 zní:
„(2) Stavební úřad ověří účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.“.
12. Za § 90 se vkládá nový § 91, který zní:

„§ 91

(1) Obecný stavební úřad příslušný podle § 6 odst. 3 písm. b) posuzuje, 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.

(2) Jedná-li se o řízení vedené speciálním stavebním úřadem podle § 15 nebo jiným stavebním úřadem podle § 16 odst. 2, vydá obecný stavební úřad závazné stanovisko, ve kterém určí, zda je záměr přípustný z hledisek uvedených v odstavci 1, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.

(3) Závazné stanovisko podle odstavce 2 vydá obecný stavební úřad též v případě, že řízení vede krajský úřad.

(4) Ustanovení odstavců 1 až 3 se použijí i na vydání společného souhlasu podle § 96a.

(5) Posouzení podle odstavce 1 se neprovádí ani se nevydává závazné stanovisko podle odstavců 2 až 4 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 úpravy³³⁾,
- 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 m² 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.“.

13. V § 94l odst. 2 písm. b) se slova „nebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“ zrušují.
14. V § 94p odst. 6 se slova „vydaným podle § 96b“ nahrazují slovy „obecného stavebního úřadu podle § 91“.
15. V § 94s odst. 2 písm. b) se slova „nebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“ zrušují.
16. V § 94y odst. 7 se slova „vydaného podle § 96b“ nahrazují slovy „obecného stavebního úřadu podle § 91“.
17. V § 96 odst. 3 písm. b) se slova „nebo nepostupuje-li se podle § 96b odst. 2,“ zrušují.
18. § 96b se zrušuje.

Čl. II.

Přechodná ustanovení

1. 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. Ustanovení § 91 se na ně nepoužije.

2. Závazná stanoviska orgánu územního plánování vydaná podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona pozbývají platnosti dnem účinnosti tohoto zákona, s výjimkou případů, kdy již bylo zahájeno řízení o žádosti, k níž byla tato stanoviska připojena.

3. Bylo-li před nabytím účinnosti tohoto zákona požádáno o vydání závazného stanoviska podle § 96b zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, avšak žádost nebyla do nabytí účinnosti tohoto zákona vyřízena, orgán územního plánování takové stanovisko nevydává.

Čl. III.

Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti patnáctým dnem po jeho vyhlášení.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

I. Obecná část

a) Zhodnocení platného právního stavu

Poslední novelizace stavebního zákona provedená zákonem č. 225/2017 Sb., která nabyla účinnosti 1. ledna letošního roku, mimo jiné zavedla nový institut tzv. závazného stanoviska orgánu územního plánování.

Předpokladem předkladatele novelizace bylo, že orgány územního plánování na úřadech obcí s rozšířenou působností dokáží lépe posoudit soulad s územně plánovací dokumentací.

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

Výše zmíněný předpoklad předkladatele novelizace okamžitě po nabytí účinnosti narazil na skutečnost, že tyto úřady začaly čelit obrovskému množství okrajových a z hlediska územního plánování nevýznamných podání, takže čas na odbornou činnost ve skutečnosti příslušným pracovníkům schází.

Orgány územního plánování na úřadech obcí s rozšířenou působností se na změnu nemohly nebo nedokázaly připravit a v důsledku toho se proces získávání stavebního povolení mohl v některých obcích s rozšířenou působností prodloužit až na osm měsíců, což je v přímém rozporu s celospolečenskou poptávkou po zjednodušování a zkracování různých řízení a snižování byrokracie.

Existuje vážné riziko, že z důvodu zahlcení úřadů dochází kromě prodlužování jednotlivých řízení a tedy i významných komplikací pro stavebníky také ke zhoršení kvality posuzování záměru z hlediska územního plánování.

Za závažný problém lze také označit, že dosud bylo nejvýznamnější činností orgánů územního plánování pořizování územních plánů a jejich změn pro obce ve správním obvodu příslušné obce s rozšířenou působností. To je z hlediska přidané hodnoty pro proces územního plánování nejvýznamnější a nejcennější odborná aktivita. V okamžiku kdy poslední změna stavebního zákona zahrnila tyto orgány nevýznamnými podáními, nemohou věnovat dostatek času této své odborné činnosti, protože se musí věnovat jednoduchému posuzování, které do konce loňského roku bez větších problémů zvládaly obecné stavební úřady. Ve skutečnosti tak poslední novelizace zhoršila odborný stav územního plánování v ČR, což se dříve nebo později nutně projeví na kvalitě územně plánovací dokumentace.

Zároveň praxe spolehlivě vyvrátila odvážná a zjevně zcela nepodložená ubezpečení předkladatele stávající platné legislativy. V důvodové zprávě pod odrážkou Předpokládaný hospodářský a finanční vliv navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty a na podnikatelské prostředí České republiky předkladatel nepřiznal, že úřady budou muset přijímat nové pracovníky a že si to nutně vyžádá zvýšení nákladů na státní správu v řadu desítek milionů korun ročně navíc. Stejně tak nepředjímal ani negativní dopady na podnikatelské prostředí i na život rodin v souvislosti se zdržením výstavby.

Předkladatel si výše uvedené důsledky nepromyšlené novelizace stavebního zákona zákonem 225/2017 Sb. uvědomil, a proto navrhl další dílčí úpravu stavebního zákona, kterou byli stavebníci osvobozeni od povinnosti získat závazné stanoviska orgánu územního plánování u některých jednodušších staveb. Tato úprava byla schválena Parlamentem ČR (zákon č. 169/2018 Sb.) a nabyla účinnosti 31. 8. letošního roku. Pro většinu staveb však zůstala povinnost stavebníka získat závazné stanovisko orgánu územního plánování zachována, takže i nadále platí výše uvedené připomínky týkající se přetížení orgánů územního plánování a současně zvyšování administrativní zátěže a prodlužování délky stavebního řízení.

Proto tato novelizace stavebního zákona navrhuje úplné odstranění institutu závazného stanoviska orgánu územního plánování tak, aby současně stavební zákon i nadále nabízel stavebníkům výhody tzv. společného územního a stavebního řízení.

Nově navržená úprava obsahuje jasné zmocnění obecných stavebních úřadů, aby v rámci společného územního a stavebního řízení ve svém správním obvodu mohly posoudit soulad navrhované stavby s územně plánovací dokumentací, což dříve – před účinností zákona č. 225/2017 Sb. – bez jakýchkoli problémů dělaly v rámci tehdy samostatného územního řízení. Nebudou tak muset vzniknout desítky tisíc dalších dokumentů vydávaných orgány územního plánování. Obecný stavební úřad bude vydávat své závazné stanovisko písemně pouze v případě, kdy společné územní a stavební řízení u konkrétní stavby vede speciální stavební úřad nebo jiný stavební úřad.

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.

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.

Pracovníci, kteří během dosavadní doby platnosti zákona č. 225/2017 Sb. posílili orgány územního plánování, resp. prostředky na ně vynaložené neprijdou vniveč, protože posílené orgány územního plánování konečně budou schopny vykonávat hlavní odbornou činnost, kterou mají vykonávat především, totiž pořizování územních plánů a dalších dokumentů územního plánování.

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, 2, 3, 5, 7, 8, 11, 13 až 18

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.

K bodu 4

Doplňuje se zákonné zmocnění pro obecní úřady, které jsou stavebním úřadem, vydávat závazná stanoviska za účelem posouzení, 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.

K bodu 6

V bodu 6 se upřesňuje postup speciálních stavebních úřadů. Stanoví se, že v případech, kde budou rozhodovat speciální stavební úřady, bude nově podkladem pro jejich rozhodnutí závazné stanovisko obecního stavebního úřadu, který posoudí, zda je záměr přípustný z

hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

Zároveň se tímto ustanovením zajistí, že dotčené stavební úřady nebo obecné stavební úřady neztratí kontakt se všemi změnami ve svém správním obvodu a nepozbydou tak v procesu stavebního řízení možnost koordinace a zachycení případných kolizí a konfliktů mezi jednotlivými záměry.

K bodu 9 a 10

Legislativně technické změny související s doplněním nového § 91 (viz komentář k bodu 12).

K bodu 12

Stanoví se, že obecní úřad, který je stavebním úřadem, provádí posouzení záměru žadatele, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

V případě, že řízení vede speciální stavební úřad nebo jiný stavební úřad podle § 16 odst. 2 písm. b) (např. Ministerstvo vnitra, Ministerstvo průmyslu a obchodu) nebo krajský úřad, příslušný obecný stavební úřad, vydá o výsledku posouzení závazné stanovisko.

Ze zákona č. 169/2018 Sb., kterým je mj. novelizován stavební zákon, se přejímá výčet záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko ani se neprovádí posouzení obecným stavebním úřadem.

Je-li obecný stavební úřad, který vydává závazné stanovisko, příslušný též k vedení řízení (územní řízení, stavební řízení, společné řízení), závazné stanovisko nevydává, ale provede posouzení v rámci tohoto řízení.

K čl. II

Navrhovaným ustanovením je zajištěna kontinuita zahájených řízení, která se dokončí podle dosavadních předpisů. Je řešena otázka závazných stanovisek podle § 96b zákona ve znění před návrhem.

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 14.9.2018

Předkladatelé:

Mgr. Martin Kupka v.r.

Prof. PhDr. Petr Fiala, Ph.D., LL.M. v.r.

Ing. Zbyněk Stanjura v.r.

Mgr. Jana Černochová v.r.

MUDr. Jiří Ventruba, CSc. v.r.

Marek Benda v.r.

RNDr. Jan Zahradník v.r.

Doc. MUDr. Bohuslav Svoboda, CSc. v.r.

PhDr. Pavel Žáček, Ph.D. v.r.

Mgr. Martin Baxa v.r.

doc. PaedDr. Ilona Mauritzová, Ph.D. v.r.

Jaroslav Martinů v.r.

Mgr. Václav Klaus v.r.

Ing. Petr Beitl v.r.

Jakub Janda v.r.

Mgr. Karel Krejza v.r.

Ing. Vojtěch Munzar v.r.

Ing. et Ing. Jan Skopeček v.r.

Ing. Veronika Vrecionová v.r.

JUDr. Pavel Blažek, Ph.D. v.r.

Ing. Stanislav Blaha v.r.

Mgr. Ivan Adamec v.r.

Mgr. Vít Rakušan v.r.

Mgr. Petr Gazdík v.r.

Ing. Jana Krutáková v.r.

Ing. Petr Pávek v.r.

Mgr. Jan Farský v.r.

Ing. Věra Kovářová v.r.

PLATNÉ ZNĚNÍ S VYZNAČENÍM ZMĚN

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

§ 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, 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)** 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 závazná stanoviska podle § 91**
- ~~b)~~ **c)** vydává rozhodnutí, provádí jiná opatření a vykonává další činnosti podle části čtvrté,
- ~~c)~~ **d)** poskytuje informace pro pořizování územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace,
- ~~d)~~ **e)** vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

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

(5) Zastupitelstvo obce

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

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

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

§ 7

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, 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.

(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 závazné stanovisko obecného stavebního úřadu podle § 91.**

(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 podle § 91.**

§ 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, 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 předpisu³⁹⁾, 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 předpisů⁶⁰⁾, které upravují nové využití území, pokud náležitosti takové dokumentace jsou stanoveny zákonem.

Posouzení záměru žadatele

§ 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 předpisů⁴⁾ 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. Stavební úřad ověří účinky budoucího užívání stavby, jde-li o stavby, které lze provést bez stavebního povolení nebo souhlasu s provedením ohlášeného stavebního záměru.~~

§ 91

(1) Obecný stavební úřad příslušný podle § 6 odst. 3 písm. b) posuzuje, 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.

(2) Jedná-li se o řízení vedené speciálním stavebním úřadem podle § 15 nebo jiným stavebním úřadem podle § 16 odst. 2, vydá obecný stavební úřad závazné stanovisko, ve kterém určí, zda je záměr přípustný z hledisek uvedených v odstavci 1, či nikoliv. Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.

(3) Závazné stanovisko podle odstavce 2 vydá obecný stavební úřad též v případě, že řízení vede krajský úřad.

(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí i na vydání společného souhlasu podle § 96a.

(5) Posouzení podle odstavce 1 se neprovádí ani se nevydává závazné stanovisko podle odstavce 2 až 4 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 úpravy³³⁾,

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 m² 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 rekreací podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich.

§ 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, 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 dvojitým 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 zvláště 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~~ **obecního stavebního úřadu podle § 91**, je oprávněno podat z tohoto důvodu proti společnému povolení ve lhůtě 6 měsíců ode dne jeho právní moci žalobu ve správním soudnictví⁷²⁾.

(7) 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, popřípadě rozhodnutí dotčených orgánů⁴⁾ 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, vyžadují-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 obecnému 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~~ **obecného stavebního úřadu podle § 91**, je oprávněno podat z tohoto důvodu proti společnému povolení ve lhůtě 6 měsíců ode dne jeho právní moci žalobu ve správním soudnictví⁷²⁾.

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

(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 prostředí¹¹⁾.

(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 m² nejvíce však do 1 000 m²,
- e) staveb umístěných 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 m² nejvíce však do 1 000 m² na pozemcích, které nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi nebo veřejným prostranstvím¹⁾, pokud nedochází k nakládání s odpady,
- g) odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch nad 300 m² nejvíce však do 1 000 m², 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, 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 vlastníkovému 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. Doby 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 nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,

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

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

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

(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,~~

~~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 m² 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) nabyli-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.~~