

Stavební zákon 183/2006 Sb o územním plánování a stavebním řádu

§ 1

Předmět úpravy

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

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

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

§ 2

Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí

a) **změnou v území se rozumí změna jeho využití nebo prostorového uspořádání**, včetně umístování staveb a jejich změn,

- b) stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,
- c) zastavěným stavebním pozemkem se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- d) zastavěným územím se rozumí území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),
- e) nezastavitelným pozemkem se rozumí pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to
1. pozemek veřejné zeleně a parku¹⁾ sloužící obecnému užívání;
 2. v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;
 3. v intravilánu se rozumí lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha,
- f) nezastavěným územím se rozumí pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,
- g) plochou se rozumí část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam
- h) plochou nadmístního, popřípadě republikového významu se rozumí plocha, která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území

více obcí nebo více městských částí na území hlavního města Prahy, popřípadě území více krajů,

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

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

k) **veřejnou infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby, zařízení, a to**
1. dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;

2. technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;

3. občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;

4. veřejné prostranství¹⁾,
zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

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

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

n) územně plánovací dokumentací

1. zásady územního rozvoje;

2. územní plán;

3. regulační plán.

(2) V tomto zákoně se dále rozumí

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

b) stavebním podnikatelem osoba oprávněná k provádění stavebních nebo montážních prací jako předmětu své činnosti podle zvláštních právních předpisů²⁾,

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

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

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

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

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

(5) Změnou dokončené stavby je

a) **nástavba**, kterou se stavba zvyšuje,

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

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

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

1) § 34 zákona č. 128/2000 Sb.

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

§ 5

Působnost ve věcech územního plánování

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

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

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

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

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

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

Obecní úřad obce s rozšířenou působností

(dále jen "úřad územního plánování") v přenesené působnosti

a) pořizuje územní plán a regulační plán pro území obce,

b) pořizuje územně plánovací podklady,

c) pořizuje územní plán, regulační plán a územní studii na žádost obce ve svém správním obvodu,

d) pořizuje vymezení zastavěného území na žádost obce ve svém správním obvodu,

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

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

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

h) vykonává další činnosti podle tohoto zákona.

Obecní úřad,

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

Stavební úřad

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

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

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.

Rada obce

(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.

Terénní úpravou

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

Zařízením

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

Staveništěm

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

Údržbou stavby

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

Ohlášení stavby

stačí pro stavby k bydlení a pro rekreaci do 150 m² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma

nadzemními podlažními a podkrovím. Zároveň stavba nevyžaduje nové nároky na dopravní a technickou infrastrukturu, postačí ohlášení bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Spolu s ohlášením stavebník stavebnímu úřadu dokládá, že vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich informoval o svém stavebním záměru: ti mohou příslušnému stavebnímu úřadu oznámit své případné námítky proti stavbě do 15 dnů ode dne, kdy byli stavebníkem informováni.

Ohlášenou stavbu lze provést na základě písemného souhlasu stavebního úřadu. Nebude-li Vám souhlas doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě nebude doručen zákaz, platí, že stavební úřad souhlas udělil.

Jestliže stavební úřad s provedením ohlášené stavby souhlasí, ověří předloženou projektovou dokumentaci. Jedno její vyhotovení si ponechá, druhé Vám zašle.

Souhlas platí 12 měsíců. Nepozbývá však platnosti, pokud v této době bylo s ohlášenou stavbou započato. Lhůta začíná běžet dnem následujícím po dni, kdy byl stavebníkovi doručen souhlas nebo dnem následujícím po dni, kdy uplynulo 40 dnů od ohlášení.

Pro ohlášení stavby je nutné dodat minimálně tyto dokumenty:
(Dokumenty jsou v každém městě a obci jiné, v Praze můžete řešit 30 i více nutných papírů záleží především na tom, kolik sítí okolo Vaší stavby vede).

1. 2x projektová dokumentace
2. Doklad o nabytí nemovitosti - výpis z katastru nemovitostí + snímek 1:2880
3. Informativní výpis o vlastnicích sousedních pozemků
4. Vyjádření o existenci sítí od ČEZ distribuce a.s.
5. Vyjádření o existenci sítí od plynáren
6. Vyjádření o existenci sítí od Telefónica O2
7. Vyjádření o existenci sítí od Vojenské ubytovací a stavební správy
8. Vyjádření o existenci sítí od Zemědělské vodohospodářské správy
9. Prohlášení o skrývce ornice
10. vyjádření příslušné obce ke stavbě, včetně souhlasu s napojením na její podzemní zařízení (kanalizace, vodovod) + vstupy na

míst.komunikace v návaznosti na budování sítí + souhlas se sjezdem na míst.komunikaci

11. souhlas s vynětím pozemku ze ZPF (zemědělský půdní fond)

12. proměření radonu

13. doklad o zaplacení správního poplatku

14. doklad o informování vlastníků sousedních pozemků u staveb ohlašovaných podle § 104 odst. 1 stavebního zákona

15, 16, 17 ... další možné dokumenty v návaznosti na místní situaci: vyjádření Policie ČR, Lesů ČR, ochranné pásmo vodního zdroje, atd.

18. Budete-li chtít na pozemku též studnu nebo vrt, budete potřebovat hydrogeologický průzkum.

Stavební povolení je nutné, pokud nesplňujete některý z požadavků pro ohlášení stavby. Pro stavební povolení je nutný obdobný počet "papírů". Liší se doba pro vyřízení, která činí 60 dnů. Probíhá správní řízení. Musíte absolvovat územní řízení a po té získat územní rozhodnutí.