

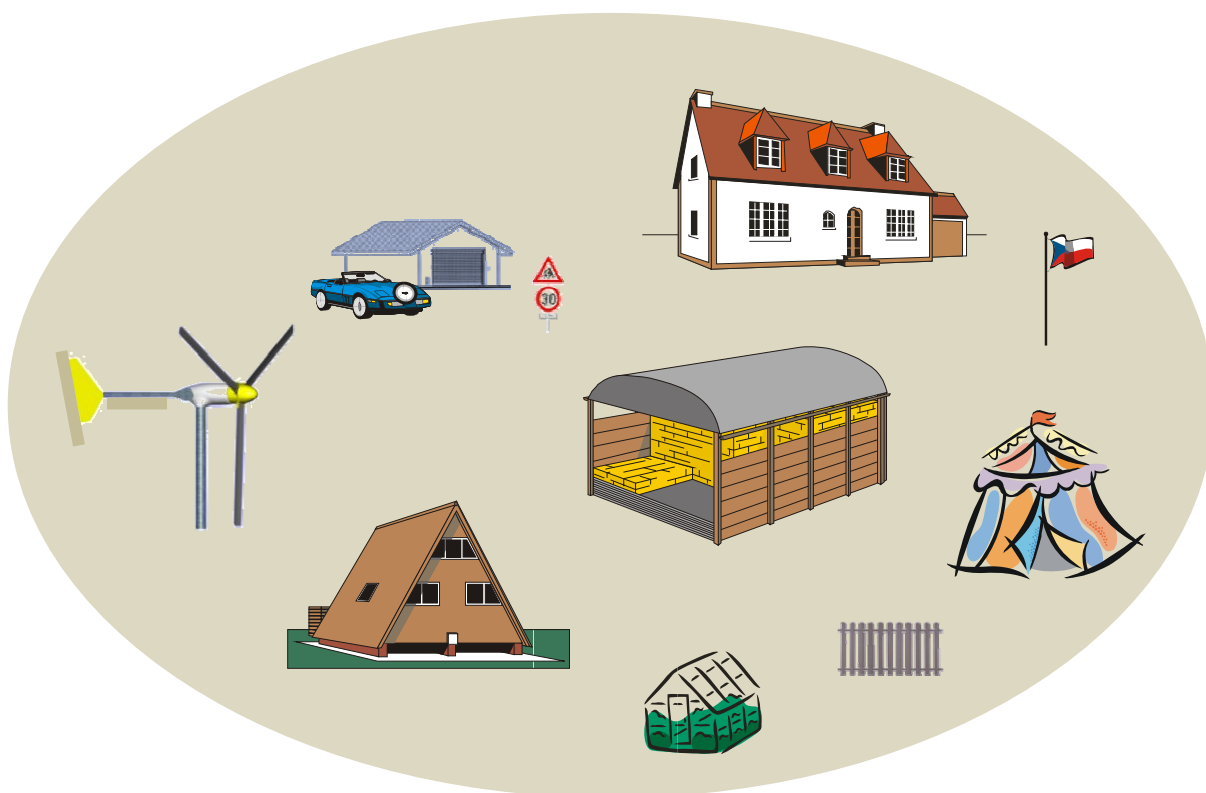
PŘEHLED

STAVEB, TERÉNNÍCH ÚPRAV, ZAŘÍZENÍ A UDRŽOVACÍCH PRACÍ

POSTUPY

PŘI JEJICH UMÍSTĚOVÁNÍ, POVOLOVÁNÍ A UŽÍVÁNÍ

metodický návod



**Stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce nevyžadující stavební povolení ani ohlášení
(§ 103 stavebního zákona)**

**Ohlašování jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací
(§ 104 stavebního zákona)**



Ministerstvo pro místní rozvoj
Ústav územního rozvoje
březen 2007

PŘEHLED

STAVEB, TERÉNNÍCH ÚPRAV, ZAŘÍZENÍ A UDRŽOVACÍCH PRACÍ

POSTUPY

PŘI JEJICH UMISŤOVÁNÍ, POVOLOVÁNÍ A UŽÍVÁNÍ

**PODLE ZÁKONA Č. 183/2006 Sb., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON),
VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ**

Nový stavební zákon (dále jen „SZ“) přináší zjednodušení:

- U staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací, které jsou taxativně stanoveny v § 103 odst. 1 a 2 SZ. Nevyžadují **stavební povolení** ani **ohlášení** stavebnímu úřadu. U některých však bude vyžadováno **územní rozhodnutí** nebo, v případě splnění zákonem daných podmínek, alespoň **územní souhlas**.
- Dále pak u jednoduchých staveb, terénních úprav, zařízení a udržovacích prací (jsou uvedeny v § 104 odst. 2 až 4 SZ), které je však nutno **ohlásit** stavebnímu úřadu. Umisťovat tyto stavby nebo zařízení, jejich změny nebo měnit jejich vliv na využití území lze jen na základě **územního rozhodnutí** nebo postačí **územní souhlas**, který může stavební úřad sloučit se **souhlasem s provedením ohlášené stavby**. U staveb, uvedených v § 104 odst. 2 písm. a) až d) SZ, pokud splňují zákonem dané podmínky uvedené v § 104 odst. 1 SZ, lze od vydání **územního rozhodnutí** nebo **územního souhlasu upustit**, postačí jen **ohlášení**.

Zjednodušující postup s využitím § 103 a § 104 SZ v případech, kdy je vyžadováno územní rozhodnutí nebo územní souhlas a u jednoduchých staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. a) až d) SZ, lze použít **pouze v zastavěném území nebo zastavitelných plochách** vymezených územním plánem nebo v zastavěném území podle „**vymezeného zastavěného území**“ či **hranic intravilánu**.

Pokud nejsou stavebníkovi známy podmínky vydání územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo ohlášení stavby, může požádat stavební úřad o **územně plánovací informaci**, která však není povinná. V případě jednoduchých staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. a) až d) SZ **bude potřebné (nezbytné)**, aby o tuto informaci stavebník **požádal**.

Všechny výše uvedené stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce jsou uvedeny v následující tabulce, současně s uvedením postupu při jejich umisťování, povolování a užívání. V některých případech je uvedeno více možností postupu, např. pokud lze územní rozhodnutí nahradit územním souhlasem, je územní rozhodnutí uvedeno v závorce. Tabulka je doplněna i o některé příklady, které sice nejsou uvedeny přímo v zákoně, ale úzce spolu souvisí, např. přístavby a nástavby apod. Také ohlašované stavby (§ 104 odst. 2 písm. a) až e) a n) lze užívat jen na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo na základě kolaudačního souhlasu. Protože lze důvodně předpokládat, že většinou půjde o oznámení, je kolaudační souhlas uváděn v závorce.

Dělení podle druhu:

- Budovy.
- Technická infrastruktura a doprovodná technická zařízení pro rozvod vody, energií, tepla, pro zajištění služeb elektronických komunikací, pro odvádění odpadních a dešťových vod a větrání.
- Stožáry, antény a jiná zařízení.
- Zásobníky, nádrže na vodu a bazény, nejde-li o vodní díla, opěrné zdi, oplocení.
- Udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou.
- Terénní úpravy a zařízení malého rozsahu.
- Ostatní stavby a zařízení.
- Stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost. Pokud je stavba kulturní památkou, vydává orgán státní památkové péče samostatné rozhodnutí (§ 44a zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči).
- Stavební úpravy pozemních komunikací a udržovací práce na nich, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, vymezuje zvláštní právní předpis.

DRUH STAVBY	Příslušný § stavebního zákona	POSTUP	UMÍSTOVÁNÍ STAVEB			POVOLOVÁNÍ STAVEB		UŽÍVÁNÍ STAVEB	
			Územně plánovací informace	Územní souhlas	Územní rozhodnutí	Ohlášení	Stavební povolení	Na základě oznámení o zahájení užívání stavby	Kolaudační souhlas
BUDOVY									
podzemní stavby do 300 m² zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem	§ 104 odst. 2 písm. b)	3	ANO	NE	NE	ANO	NE	ANO	(ANO)
nástavba stavby pro bydlení a pro rekreaci při splnění podmínky do 150 m² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím	§ 104 odst. 2 písm. a)	3	ANO	NE	NE	ANO	NE	ANO	(ANO)
nástavba stavby pro bydlení a pro rekreaci při nesplnění podmínky nejvýše dvou nadzemních podlaží a podkroví				ANO	(ANO)	NE	ANO	ANO	(ANO)
přístavba stavby pro bydlení a pro rekreaci při splnění podmínky do 150 m² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažními a podkrovím	§ 104 odst. 2 písm. a)	3	ANO	NE	NE	ANO	NE	ANO	(ANO)
přístavba stavby pro bydlení a pro rekreaci nad 150 m²				ANO	(ANO)	NE	ANO	ANO	(ANO)
přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky, mohou mít jedno podzemní podlaží (realizovány jako přenosné a doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce)	§ 103 odst. 1 písm. a) bod 6.	1		NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE	NE	NE	NE
přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky, mohou mít jedno podzemní podlaží, mohou mít jedno podzemní podlaží	§ 103 odst. 1 písm. a) bod 6.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
stavby do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m 	§ 104 odst. 2 písm. d)	3	ANO	NE	NE	ANO	NE	ANO	(ANO)
		5 varianta A		NE	ANO	ANO V územním rozhodnutí však může stavební úřad stanovit, že nebude vyžadovat ohlášení	NE	ANO	(ANO)
stavby do 300 m² zastavěné plochy a výšky do 10 m, s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m² zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let	§ 104 odst. 2 písm. c)	3	ANO	NE	NE	ANO	NE	ANO	(ANO)
stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů, mohou mít jedno podzemní podlaží (realizovány jako přenosné a doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce)	§ 103 odst. 1 písm. a) bod 1.	1		NE	NE	NE	NE	NE	NE

Pozn.: **ANO** – povinnost, **(ANO)** – možné použití dle situace, **NE** – není povinnost, **ÚPI** – prázdná kolonka – dle potřeby a uvážení, není nezbytné

DRUH STAVBY	Příslušný § stavebního zákona	POSTUP	UMIŠŤOVÁNÍ STAVEB			POVOLOVÁNÍ STAVEB		UŽÍVÁNÍ STAVEB	
			Územně plánovací informace	Územní souhlas	Územní rozhodnutí	Ohlášení	Stavební povolení	Na základě oznámení o zahájení užívání stavby	Kolaudační souhlas
stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů, mohou mít jedno podzemní podlaží	§ 103 odst. 1 písm. a) bod 1.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
stavby pro bydlení a pro rekreaci do 150 m ² zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše dvěma nadzemními podlažími a podkrovím 	§ 104 odst. 2 písm. a)	3	ANO	NE	NE	ANO	NE	ANO	(ANO)
stavby pro bydlení a pro rekreaci nad 150 m ² zastavěné plochy 				NE	ANO	NE	ANO	ANO	(ANO)
stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m ² a do 5 m výšky (realizovány jako přenosné a doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce)	§ 103 odst. 1 písm. a) bod 4.	1		NE	NE	NE	NE	NE	NE
stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m ² a do 5 m výšky, mohou mít jedno podzemní podlaží	§ 103 odst. 1 písm. a) bod 4.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
stavby pro plnění funkcí lesa do 70 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení (realizovány jako přenosné a doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce)	§ 103 odst. 1 písm. a) bod 3.	1		NE	NE	NE	NE	NE	NE
stavby pro plnění funkcí lesa do 70 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení	§ 103 odst. 1 písm. a) bod 3.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 70 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat, pro chovatelství a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. seníky, sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv (realizovány jako přenosné a doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce)	§ 103 odst. 1 písm. a) bod 2.	1		NE	NE	NE	NE	NE	NE
stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 70 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat, pro chovatelství a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. seníky, sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv)	§ 103 odst. 1 písm. a) bod 2.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE

DRUH STAVBY	Příslušný § stavebního zákona	POSTUP	UMÍSTOVÁNÍ STAVEB			POVOLOVÁNÍ STAVEB		UŽÍVÁNÍ STAVEB	
			Územně plánovací informace	Územní souhlas	Územní rozhodnutí	Ohlášení	Stavební povolení	Na základě oznámení o zahájení užívání stavby	Kolaudační souhlas
stavby zařízení staveniště; mimo: - stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení zvířat a nejde o sklady hořlavých kapalin a hořlavých plynů; - stavby pro zemědělství o jednom nadzemním podlaží do 70 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat, pro chovatelství a zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. seníky, sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv); - stavby pro plnění funkcí lesa do 70 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení; - stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží (event. 1 podzemním podlaží) o zastavěné ploše do 16 m² a do 5 m výšky; - zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží (event. 1 podzemním podlaží) a skleníky do 40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky; - přístřešky o jednom nadzemním podlaží (event. 1 podzemním podlaží), které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m² zastavěné plochy a do 4 m výšky (§ 103 odst. 1 písm. a) SZ)	§ 104 odst. 2 písm. g)	5 varianta A		NE	ANO	ANO V územním rozhodnutí však může stavební úřad stanovit, že nebude vyžadovat ohlášení	NE	NE	NE
		5 varianta B		ANO	NE	ANO	NE	NE	NE
zimní zahrady o jednom nadzemním podlaží a skleníky do 40 m ² zastavěné plochy a do 5 m výšky, mohou mít jedno podzemní podlaží 	§ 103 odst. 1 písm. a) bod 5.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE

DRUH STAVBY	Příslušný § stavebního zákona	POSTUP	UMISŤOVÁNÍ STAVEB			POVOLOVÁNÍ STAVEB		UŽÍVÁNÍ STAVEB	
			Územně plánovací informace	Územní souhlas	Územní rozhodnutí	Ohlášení	Stavební povolení	Na základě oznámení o zahájení užívání stavby	Kolaudační souhlas

**TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA A DOPROVODNÁ TECHNICKÁ ZAŘÍZENÍ PRO
ROZVOD VODY, ENERGIÍ, TEPLA, PRO ZAJIŠTĚNÍ SLUŽEB
ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ, PRO ODVÁDĚNÍ ODPADNÍCH A
DEŠŤOVÝCH VOD A VĚTRÁNÍ**

nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací , včetně jejich opěrných a vytyčovacích bodů, a telefonní budky, včetně přípojných komunikačních vedení veřejné komunikační sítě a přípojných energetických vedení, zejména pro veřejné telefonní automaty	§ 103 odst. 1 písm. b) bod 1.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
stavební úpravy nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, včetně jejich opěrných a vytyčovacích bodů, a telefonní budky, včetně přípojných komunikačních vedení veřejné komunikační sítě a přípojných energetických vedení, zejména pro veřejné telefonní automaty	§ 103 odst. 1 písm. b) bod 1.	1		NE	NE	NE	NE	NE	NE
povrchová zařízení pro rozvod nebo odvod vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla	§ 103 odst. 1 písm. b) bod 3.	1		NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE	NE	NE	NE
přípojky vodovodní, kanalizační a energetické v délce do 50 m	§ 103 odst. 1 písm. b) bod 8.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
přípojky ; mimo: ▪ <i>přípojky vodovodních, kanalizačních a energetických v délce do 50 m (§ 103 odst. 1 písm. b) bod 8) SZ)</i>	§ 104 odst. 2 písm. h)	5 varianta A		NE	ANO	ANO V územním rozhodnutí však může stavební úřad stanovit, že nebude vyžadovat ohlášení	NE	NE	NE
		5 varianta B		ANO	NE	ANO	NE	NE	NE
stavební úpravy energetických vedení, vodovodů a kanalizací, pokud se nemění jejich trasa	§ 103 odst. 1 písm. b) bod 7.	1		NE	NE	NE	NE	NE	NE
stavební úpravy kotelen, pokud se při nich podstatně nemění jejich parametry, topné médium nebo způsob odvodu spalin	§ 103 odst. 1 písm. b) bod 5.	1		NE	NE	NE	NE	NE	NE
topné agregáty, čerpadla a zařízení pro solární ohřev vody	§ 103 odst. 1 písm. b) bod 6.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
vedení technického zařízení uvnitř budov a jejich stavební úpravy	§ 103 odst. 1 písm. b) bod 2.	1		NE	NE	NE	NE	NE	NE

DRUH STAVBY	Příslušný § stavebního zákona	POSTUP	UMISŤOVÁNÍ STAVEB			POVOLOVÁNÍ STAVEB		UŽÍVÁNÍ STAVEB	
			Územně plánovací informace	Územní souhlas	Územní rozhodnutí	Ohlášení	Stavební povolení	Na základě oznámení o zahájení užívání stavby	Kolaudační souhlas
větrné elektrárny do výšky 10 m 	§ 104 odst. 2 písm. e)	5 varianta A		NE	ANO	ANO V územním rozhodnutí však může stavební úřad stanovit, že nebude vyžadovat ohlášení	NE	NE	(ANO)
		5 varianta B		ANO	NE	ANO	NE	NE	NE
zařízení, která jsou součástí nebo příslušenstvím energetické soustavy	§ 103 odst. 1 písm. b) bod 4.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE

STOŽÁRY, ANTÉNY A JINÁ ZAŘÍZENÍ									
antény , včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení do celkové výšky 15 m	§ 103 odst. 1 písm. c) bod 2.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
antény , včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení; mimo: antény, včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení do celkové výšky 15 m (§ 103 odst. 1 písm. c) bod 2. SZ)	§ 104 odst. 2 písm. m)	5 varianta A		NE	ANO	ANO V územním rozhodnutí však může stavební úřad stanovit, že nebude vyžadovat ohlášení	NE	NE	NE
		5 varianta B		ANO	NE	ANO	NE	NE	NE
bleskosvody a zařízení, které tvoří jejich součást	§ 103 odst. 1 písm. c) bod 7.	1		NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE	NE	NE	NE
informační a reklamní zařízení na stavbě nebo na pozemku a stavby pro reklamu podle § 3 odst. 2 SZ a mimo: - informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m²; - informační a reklamní zařízení, u nichž byla územním rozhodnutím nebo územním souhlasem omezena doba trvání nejvýše na 3 měsíce a jejichž celková výška nepřekračuje 10 m a celková plocha 20 m²; (§ 103 odst. 1 písm. c) body 8 a 9 a stavby pro reklamu podle § 3 odst. 2. SZ)	§ 104 odst. 2 písm. j)	5 varianta A		NE	ANO	ANO V územním rozhodnutí však může stavební úřad stanovit, že nebude vyžadovat ohlášení	NE	NE	NE
		5 varianta B		ANO	NE	ANO	NE	NE	NE
informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m ² umísťovaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací <i>*) Nevztahuje na nemovitosti, které nejsou kulturní památkou, ale jsou v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny</i>	§ 103 odst. 1 písm. c) bod 8.	1		NE ^{*)}	NE ^{*)}	NE	NE	NE	NE

DRUH STAVBY	Příslušný § stavebního zákona	POSTUP	UMISŤOVÁNÍ STAVEB			POVOLOVÁNÍ STAVEB		UŽÍVÁNÍ STAVEB	
			Územně plánovací informace	Územní souhlas	Územní rozhodnutí	Ohlášení	Stavební povolení	Na základě oznámení o zahájení užívání stavby	Kolaudační souhlas
informační a reklamní zařízení o celkové ploše menší než 0,6 m ² umístěná v ochranných pásmech pozemních komunikací	§ 103 odst. 1 písm. c) bod 8.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
informační a reklamní zařízení , u nichž byla územním rozhodnutím nebo územním souhlasem omezena doba trvání nejvýše na 3 měsíce a jejichž celková výška nepřekračuje 10 m a celková plocha 20 m ²	§ 103 odst. 1 písm. c) bod 9.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
informativní značky a oznámení na pozemních komunikacích 	§ 103 odst. 1 písm. c) bod 10.	1		NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE	NE	NE	NE
konstrukce chmelnic, vinic a sadů	§ 103 odst. 1 písm. c) bod 1.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
označení budov státních orgánů a orgánů veřejné správy, označení veřejně prospěšných staveb, staveb právnických osob a fyzických osob podnikajících podle zvláštních právních předpisů a označení nemovitých kulturních památek podle zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, popřípadě značkou stanovenou mezinárodní smlouvou	§ 103 odst. 1 písm. c) bod 11.	1		NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE	NE	NE	NE
podpěry lanových drah , které nevedou přes veřejné komunikační plochy a slouží pro nákladní dopravu, pro které bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby	§ 103 odst. 1 písm. c) bod 5.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
signální věže , signály a pyramidy pro zeměměřické účely	§ 103 odst. 1 písm. c) bod 4.	1		NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE	NE	NE	NE
sirény , včetně jejich podpěrných konstrukcí a souvisejících zařízení do celkové výšky 1,5 m	§ 103 odst. 1 písm. c) bod 3.	1		NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE	NE	NE	NE
stožáry pro vlajky do výšky 8 m *) Nevztahuje na nemovitosti, které nejsou kulturní památkou, ale jsou v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny 	§ 103 odst. 1 písm. c) bod 6.	1		NE*)	NE*)	NE	NE	NE	NE
stožáry pro vlajky nad 8 m		2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE

DRUH STAVBY	Příslušný § stavebního zákona	POSTUP	UMÍSTOVÁNÍ STAVEB			POVOLOVÁNÍ STAVEB		UŽÍVÁNÍ STAVEB	
			Územně plánovací informace	Územní souhlas	Územní rozhodnutí	Ohlášení	Stavební povolení	Na základě oznámení o zahájení užívání stavby	Kolaudační souhlas
ZÁSOBNÍKY, NÁDRŽE NA VODU A BAZÉNY, NEJDE-LI O VODNÍ DÍLA, OPĚRNÉ ZDI, OPLOCENÍ									
bazény do 40 m² zastavěné plochy	§ 103 odst. 1 písm. d) bod 5.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
nádrže na vodu do 100 m³ obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi, pokud nejde o vodní díla	§ 103 odst. 1 písm. d) bod 4.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím	§ 103 odst. 1 písm. d) bod 8.	1		NE*)	NE*)	NE	NE	NE	NE
*) Nevztahuje na nemovitosti, které nejsou kulturní památkou, ale jsou v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny									
oplocení pozemků pro zemědělské a lesnické účely bez podezdívky	§ 103 odst. 1 písm. d) bod 7.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
ploty	§ 103 odst. 1 písm. d) bod 6.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
stavby opěrných zdí do výšky 1 m; mimo: ▪ opěrné zdi do výšky 1 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi a s veřejným prostranstvím (§ 103 odst. 1 písm. d) bod 8. SZ)	§ 104 odst. 2 písm. i)	5 varianta A		NE	ANO	ANO V územním rozhodnutí však může stavební úřad stanovit, že nebude vyžadovat ohlášení	NE	NE	NE
		5 varianta B		ANO	NE	ANO	NE	NE	NE
zásobníky na uskladnění zemědělských produktů, krmiv a hnojiv do objemu 50 m³ a do výšky 3 m mající doklad o shodě s technickými požadavky podle zák. č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky	§ 103 odst. 1 písm. d) bod 3.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m³ a do výšky 3 m	§ 103 odst. 1 písm. d) bod 2.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m³ určené výhradně pro odběr plynné fáze	§ 103 odst. 1 písm. d) bod 1.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE

DRUH STAVBY	Příslušný § stavebního zákona	POSTUP	UMISŤOVÁNÍ STAVEB			POVOLOVÁNÍ STAVEB		UŽÍVÁNÍ STAVEB	
			Územně plánovací informace	Územní souhlas	Územní rozhodnutí	Ohlášení	Stavební povolení	Na základě oznámení o zahájení užívání stavby	Kolaudační souhlas

UDRŽOVACÍ PRÁCE									
udržovací práce , jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou	§ 103 odst. 1 písm. e)	1		NE	NE	NE	NE	NE	NE
udržovací práce na stavbě; mimo: ▪ <i>udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu a vzhled stavby, životní prostředí a bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou (§ 103 odst. 1 písm. e) SZ)</i>	§ 104 odst. 2 písm. p)	4		NE	NE	ANO	NE	NE	NE

TERÉNNÍ ÚPRAVY A ZAŘÍZENÍ MALÉHO ROZSAHU									
odstavné plochy pro jízdní kola, včetně konstrukcí pro uchycení kol	§ 103 odst. 1 písm. f) bod 4.	1		NE	NE	NE	NE	NE	NE
skladové, výstavní a manipulační plochy do 200 m², které neslouží pro skladování a manipulaci s hořlavými látkami a chemickými látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí a mimo vrakovišť	§ 103 odst. 1 písm. f) bod 3.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
stavby mostních vah	§ 103 odst. 1 písm. f) bod 5.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
terénní úpravy ; mimo: ▪ <i>úpravy terénu, násypy a výkopy do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m² a nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejnými prostranstvími (§ 103 odst. 1 písm. f) bod 1. SZ)</i>	§ 104 odst. 2 písm. f)	5 varianta A		NE	ANO	ANO V územním rozhodnutí však může stavební úřad stanovit, že nebude vyžadovat ohlášení	NE	NE	NE
		5 varianta B		ANO	NE	ANO	NE	NE	NE
úpravy terénu, násypy a výkopy do 1,5 m výšky nebo hloubky, pokud nejsou větší než 300 m² a nehraničí s veřejnými pozemními komunikacemi a veřejnými prostranstvími.	§ 103 odst. 1 písm. f) bod 1.	2 (krok 2a)		ANO	NE	NE	NE	NE	NE
výkopy a násypy pro uložení zásobníků podle § 103 odst. 1 písm. d) bodů 1. až 3.	§ 103 odst. 1 písm. f) bod 2.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE

DRUH STAVBY	Příslušný § stavebního zákona	POSTUP	UMÍSTOVÁNÍ STAVEB			POVOLOVÁNÍ STAVEB		UŽÍVÁNÍ STAVEB	
			Územně plánovací informace	Územní souhlas	Územní rozhodnutí	Ohlášení	Stavební povolení	Na základě oznámení o zahájení užívání stavby	Kolaudační souhlas

OSTATNÍ STAVBY A ZAŘÍZENÍ									
cirkusové stany pro nejvýše 200 osob a scénické stavby pro film, televizi a divadlo	§ 103 odst. 1 písm. g) bod 2.	1		NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE	NE	NE	NE
cirkusové stany mimo: ▪ <i>cirkusové stany pro nejvýše 200 osob a scénické stavby pro film, televizi a divadlo (§ 103 odst. 1 písm. g) bod 2. SZ)</i> 	§ 104 odst. 2 písm. l)	5 varianta A		NE	ANO	ANO V územním rozhodnutí však může stavební úřad stanovit, že nebude vyžadovat ohlášení	NE	NE	NE
		5 varianta B		ANO	NE	ANO	NE	NE	NE
důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů <i>*) Rozhodnutí vydává jiný orgán než stavební úřad; stanovení dobývacího prostoru podle § 27 odst. 5 horního zákona vydávají orgány státní báňské správy – jde o rozhodnutí o využití území (viz. § 80 odst. 2 písm. b) SZ)</i>	§ 103 odst. 1 písm. g) bod 1.	2		NE	ANO*)	NE	NE	NE	NE
propustky na účelových komunikacích <i>*) Nevztahuje na nemovitosti, které nejsou kulturní památkou, ale jsou v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny</i>	§ 103 odst. 1 písm. g) bod 4.	1		NE*)	NE*)	NE	NE	NE	NE
přenosná zařízení, konstrukce a lešení , jejichž doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce	§ 103 odst. 1 písm. g) bod 3.	1		NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE (nevztahuje se na kulturní památky)	NE	NE	NE	NE
přenosná zařízení, konstrukce a lešení , jejichž doba umístění na pozemku přesáhne 30 dnů v roce	§ 103 odst. 1 písm. g) bod 3.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE
výrobky , které plní funkci stavby, včetně nosných konstrukcí pro ně, nepodsklepené, pokud nebudou sloužit k užívání osobami nebo k ustájení zvířat, jsou přenosné a jejich doba umístění na pozemku nepřesáhne 30 dnů v roce	§ 103 odst. 1 písm. g) bod 5.	1		NE	NE	NE	NE	NE	NE
výrobky , které plní funkci stavby, včetně nosných konstrukcí pro ně, nepodsklepené, pokud nebudou sloužit k užívání osobami nebo k ustájení zvířat a jejich doba umístění na pozemku přesáhne 30 dnů v roce	§ 103 odst. 1 písm. g) bod 5.	2		ANO	(ANO)	NE	NE	NE	NE

DRUH STAVBY	Příslušný § stavebního zákona	POSTUP	UMIŠŤOVÁNÍ STAVEB			POVOLOVÁNÍ STAVEB		UŽÍVÁNÍ STAVEB	
			Územně plánovací informace	Územní souhlas	Územní rozhodnutí	Ohlášení	Stavební povolení	Na základě oznámení o zahájení užívání stavby	Kolaudační souhlas

výrobky , které plní funkci stavby; mimo: <i>výrobky, které plní funkci stavby, včetně nosných konstrukcí pro ně, nepodsklepené, pokud nebudou sloužit k užívání osobami nebo k ustájení zvířat (§ 103 odst. 1 písm. g) bod 5. SZ)</i>	§ 104 odst. 2 písm. k)	5 varianta A		NE	ANO	ANO V územním rozhodnutí však může stavební úřad stanovit, že nebude vyžadovat ohlášení	NE	NE	NE
		5 varianta B		ANO	NE	ANO	NE	NE	NE

STAVEBNÍ ÚPRAVY									
stavební úpravy , pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost <i>Pozn.: pokud se jedná o kulturní památku nebo národní kulturní památku, je zapotřebí závazné stanovisko orgánu památkové péče ve smyslu § 14 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších zákonů</i>	§ 103 odst. 1 písm. h)	1		NE	NE	NE	NE	NE	NE
stavební úpravy pro změny v užívání části stavby, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se její vzhled a nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí	§ 104 odst. 2 písm. n)	4		NE	NE	ANO	NE	ANO	ANO (vždy v případě, že se jedná o změnu stavby, která je kulturní památkou)

STAVEBNÍ ÚPRAVY POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ A UDRŽOVACÍ PRÁCE NA NICH (vymezuje vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích)									
stavební úpravy pozemních komunikací a udržovací práce na nich, které nevyžadují stavební povolení ani ohlášení, <i>(vymezuje vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích)</i>	§ 103 odst. 2	1		NE	NE	NE	NE	NE	NE
sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti. V případě, že se jedná o území, na kterých se prokazatelně nenalézají archeologické nálezy, jinak je zapotřebí rozhodnutí o změně využití území	§ 104 odst. 2 písm. o)	4		NE	NE	ANO	NE	NE	NE
sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti. V případě, že se jedná o území, na kterých nalézají archeologické nálezy, jinak je zapotřebí rozhodnutí o změně využití území	§ 104 odst. 2 písm. o) v souvislosti s § 80 odst. 3 a 4 SZ			ANO	(ANO)	ANO	NE	NE	NE

POSTUP 1.

stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce bez ohlášení (stavebního povolení) a bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu

Jedná se o případy uvedené v § 103 odst. 1 a 2

v souvislosti s § 79 odst. 3 a 4, § 81 odst. 3 SZ, které taxativně stanoví, pro které případy není vyžadováno územní rozhodnutí nebo územní souhlas.

Vysvětlivky:

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

Uvedené stavby, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce **nevyžadují stavební povolení ani ohlášení** stavebnímu úřadu. Lze je provádět **bez předchozího územního rozhodnutí nebo územního souhlasu**.

Vzhledem k tomu, že § 79 odst. 3 a § 81 odst. 3 SZ nevyžaduje na některé stavby, terénní úpravy, zařízení či udržovací práce územní rozhodnutí, je možno použít zjednodušující postup (bez ohlášení) nejen v nezastavěném území a zastavitelných plochách, ale i v nezastavěném území.

V případech uvedených v § 79 odst. 4 SZ, tj. pokud se jedná o nemovitosti, které jsou kulturní památkou, nebo které nejsou kulturní památkou, ale jsou v památkové rezervaci, památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). V těchto případech je zapotřebí vydat územní rozhodnutí nebo územní souhlas. Pak se ovšem záměr **musí** nacházet **v zastavěném území nebo zastavitelné ploše** vymezené územním plánem. Pokud obec nemá schválený územní plán, lze vycházet i ze zastavěného území podle „vymezeného zastavěného území“ či hranic „intravilánu“.

Povinnosti stavebníka

Pokud však uvedené stavby **vyžadují provedení zemních prací nebo terénních úprav**, je stavebník ve smyslu § 79 odst. 5 SZ povinen zajistit si **informace** o existenci podzemních staveb technické infrastruktury a zajistit jejich ochranu. Vlastníci technické infrastruktury mají povinnost (vyplývá z § 161 odst. 1 SZ) sdělit stavebníkovi do 30 dnů od podání žádosti údaje o poloze podzemních staveb technické infrastruktury, podmínkách napojení, ochrany a další údaje nezbytné pro projektovou činnost a provedení stavby.

Další povinnosti stavebníka vyplývají z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, vyhlášku hlavního města Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze i vyhlášky č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Ve smyslu § 152 odst. 1 SZ je stavebník povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. V případě, dojde k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nalezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a práce v místě nálezu přerušit (§ 176 odst. 1 SZ).

Stavbu, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce může stavebník provádět **svépomocí**, je-li zajištěn **stavební dozor**, není-li stavebník pro takovou činnost sám způsobilý (§ 160 odst. 3 písm. a), odst. 4 SZ).

Po dokončení lze stavbu užívat **bez oznámení o zahájení užívání** stavebnímu úřadu, ale i **bez kolaudačního souhlasu**.

POSTUP 2.

stavby, terénní úpravy a zařízení bez ohlášení (stavebního povolení), ale s předchozím územním rozhodnutím nebo územním souhlasem

Jedná se o případy uvedené v § 103 odst. 1 v souvislosti s § 79 odst. 1, § 80 odst. 2 písm. c), § 81 odst. 2 písm. a) a b) SZ.

Zjednodušující postup s využitím § 103 SZ však lze použít pouze v zastavěném území nebo zastavitelných plochách vymezených územním plánem nebo v zastavěném území podle „vymezeného zastavěného území“ či hranic intravilánu.

Vysvětlivky:

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

SŘ – Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

V1 – Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

Uvedené stavby, terénní úpravy a zařízení sice **nevyžadují stavební povolení** ani **ohlášení** stavebnímu úřadu. Pro jejich umístění je však nutné předchodí **územní rozhodnutí** nebo **územní souhlas**.

Krok 1.: Žádost o územně plánovací informaci

§ 21 odst. 1 písm. b), c), odst. 2 až 4, § 76 odst. 2 SZ, § 2 odst. 1 a 3 V, příloha č. 1 V1

Stavebník (žadatel)	Stavební úřad
Není-li stavebníkovi známa skutečnost, zda se záměr nalézá v zastavěném území nebo zastavitelné ploše a nejsou mu známy podmínky pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, může si na příslušném stavebním úřadě požádat o územně plánovací informaci . Územně plánovací informaci obdrží na základě žádosti, kterou jsou stavebníci povinni podávat na formuláři (příloha č. V1). V tomto případě územně plánovací informace není povinná . V žádosti musí uvést základní údaje o žadateli, základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb, konkrétní údaje o záměru, zejména účel a technické provedení stavby nebo jiného opatření v území. Současně musí přiložit grafickou přílohu, která obsahuje situační výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy, včetně parcelních čísel a se zakreslením požadovaného záměru.	Pokud je žádost úplná stavební úřad vydá požadovanou informaci . Je-li žádost o informaci neúplná, má stavební úřad v souladu s principy dobré správy (§ 37 odst. 3 SŘ) povinnost vyžádat si doplnění žádosti. Je-li záměr v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, vyjádřenými zejména v územně plánovací dokumentaci nebo na základě územně analytických podkladů, popř. územní studie, může stavební úřad vydat územně plánovací informaci „ negativní “. Negativní informaci může také stavební úřad vydat v případě, že i doplněná žádost bude vykazovat takové nedostatky, že ji nebude možno řádně posoudit. Negativní informaci musí stavební úřad zdůvodnit. Územně plánovací informace je samostatně přezkoumatelná podle ustanovení § 156, popř. § 80 SŘ. Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

Krok 2.: Územní rozhodnutí

Krok 2.1: Vypracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí

§ 158 odst. 1, § 159 odst. 1 a 2 SZ

Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je projektovou činností ve výstavbě, a proto ji **musí** zpracovat projektant, který má oprávnění k projektové činnosti na základě příslušného osvědčení o autorizaci.

Krok 2.2: Žádost o vydání územního rozhodnutí

§ 84 odst. 1 a 2, § 86 odst. 1 až 5 SZ, § 3 až 5 V1, příloha č. 3 až 6 V1

Stavebník (žadatel)
Žádost o umístění stavby, o změně využití území nebo o změně stavby podává stavebník na příslušném stavebním úřadě. Obsahem žádosti, která se podává povinně na formuláři (příloha č. 3 až 6 V1) musí být základní údaje o žadateli, základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb.

Žadatel musí doložit **doklad prokazující vlastnické právo** žadatele nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí. Jestliže žadatel nemá vlastnické právo nebo **doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření** k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka anebo dohodu o parcelaci.

Obsahem žádosti jsou jména a adresy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno.

Dále přikládá **závazná stanoviska**, popř. **rozhodnutí dotčených orgánů** podle zvláštních právních předpisů, pokud byla obstarána před zahájením řízení, nejde-li o koordinované závazné stanovisko (zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí příslušné dotčené orgány), vydané správním úřadem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, **stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury**, na kterou bude např. stavba napojena a **dokumentaci záměru**.

Vyžaduje-li záměr posouzení vlivu na životní prostředí, připojí žadatel k žádosti **stanovisko** příslušného úřadu podle zvláštního právního předpisu. Bude-li toto hodnocení prováděno souběžně s územním řízením, připojí žadatel **posudek a dokumentaci vlivu záměru na životní prostředí**.

Krok 2.3a: Územní řízení

§ 87 odst. 1 až 3, § 90, § 91, § 95 odst. 1 až 3 SZ

Stavebník (žadatel)	Stavební úřad
Žadatele zajistí, aby byla vyvěšena informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí.	Stavební úřad posoudí náležitosti i přílohy podané žádosti a pokud je žádost schopna projednání v územním řízení, oznámí zahájení územního řízení a nařídí k projednání žádosti veřejné ústní jednání, které může spojit s ohledáním na místě, je-li to účelné. Podle § 90 SZ záměr posoudí. V případě, že záměr vyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí a záměr bude posouzen souběžně s územním řízením, postupuje dle § 91 SZ.

Krok 2.3b: Zjednodušené územní řízení

§ 95 odst. 1 až 6 SZ, § 14 odst. 1 a 2 V 1

Pokud záměr splňuje podmínky obsažené v § 95 odst. 1 SZ, je možno v případě rozhodnutí o umístění stavby, rozhodnutí o změně využití území a rozhodnutí o změně stavby rozhodnout na základě **zjednodušeného územního řízení**.

Stavebník (žadatel)	Stavební úřad
Žadatele zajistí, aby po celou dobu zveřejnění návrhu výroku byla vyvěšena na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku informace o návrhu výroku rozhodnutí.	V případě, že záměr a žádost splňují podmínky pro zjednodušené územní řízení zveřejní návrh výroku rozhodnutí .
Obdrží jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti spolu s ověřenou grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy.	Pokud nejsou v zákonné lhůtě uplatněny výhrady, námitky nebo připomínky, pokládá rozhodnutí za vydané a nabývá právní moci . Územní rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti zašle také obci, pokud není stavebním úřadem. Jestliže záměr a žádost nesplňují podmínky pro zjednodušené územní řízení nebo jsou v zákonné lhůtě uplatněny výhrady, námitky nebo připomínky rozhodne usnesením o provedení územního řízení .

Krok 2.4: Územní rozhodnutí

§ 92 odst. 1 až 4, § 95 odst. 4 a 5 SZ

Stavebník (žadatel)	Stavební úřad
Obdrží po dni nabytí právní moci jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti spolu s ověřenou grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy.	Schválí navržený záměr a vydá územní rozhodnutí nebo žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne . Územní rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti zašle také obci, pokud není stavebním úřadem.

Je-li pro území vydán **regulační plán**, nahrazuje v řešené ploše a ve schváleném rozsahu **územní rozhodnutí**. Rozsah, ve kterém regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, je tedy individuální, musí vždy zachovat minimální standard obsahu regulačního plánu podle ustanovení § 61 odst. 1 SZ.

Je-li záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, závazné stanovisko dotčeného orgánu neobsahuje podmínky nebo není závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas a záměr nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění), **může** stavební úřad vydat **územní souhlas** místo územního rozhodnutí.

V takovém případě zamění stavebník Krok 2. za Krok 2a (územní souhlas).

Krok 2a: Územní souhlas

§ 96 odst. 1, 2 písm. a), odst. 3, § 96 odst. 3 SZ, § 15 odst. 1 až 4 V1, příloha č. 9 V1

Krok 2a.1: Vypracování dokumentace pro územní souhlas

Zpracování dokumentace pro územní souhlas není projektovou činností ve výstavbě, takže ji může zpracovat též osoba, která nemá autorizaci k projektové činnosti. V podstatě ji může zpracovat kdokoli, dokumentace však musí být zpracována v přiměřené kvalitě.

Krok 2a.2: Oznámení o záměru

§ 96 odst. 1, 2 písm. a), odst. 3, § 96 odst. 3 SZ, § 15 odst. 1 až 4 V1, příloha č. 9 V1

Stavebník (žadatel)
Oznámení o záměru podává stavebník na příslušném stavebním úřadě. Obsahem žádosti, která se podává povinně na formuláři (příloha č. 9 V1) musí být základní údaje o žadateli, základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb. Žadatel musí doložit doklad prokazující vlastnické právo žadatele nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí. Jestliže žadatel nemá vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka. Souhlas osob uvedených v § 85 odst. 2 písm. a) a b) SZ. Tento souhlas musí být vyznačený také na situačním výkrese. Dále přikládá závazná stanoviska, popř. rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, pokud byla obstarána před zahájením řízení, nejde-li o koordinované závazné stanovisko (zahnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí příslušné dotčené orgány), vydané správním úřadem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou bude např. stavba napojena a jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy. Bezodkladně poté, kdy žadatel záměr oznámí, zajistí, aby informace o jeho záměru byla vyvěšena na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, po dobu nejméně 30 dnů.

Krok 2a.3: Posouzení záměru a vydání územního souhlasu

§ 96 odst. 4, § 90 SZ

Stavebník (žadatel)	Stavební úřad
Obdrží územní souhlas a situační výkres s ověřovací doložkou.	Splňuje-li záměr požadavky podle § 90 SZ, vydá do 30 dnů ode dne oznámení záměru územní souhlas. V opačném případě nebo jestliže pro realizaci záměru je zapotřebí stanovit podmínky pro jeho realizaci, rozhodne usnesením, že záměr se musí projednat v územním řízení. Usnesení vydá ve lhůtě do 30 dnů ode dne oznámení záměru. Územní rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti zašle také obci, pokud není stavebním úřadem.

Krok 3: Co dál?

§ 152 odst. 1, § 176 odst. 1, § 160 odst. 3 písm. a), odst. 4, § 119 SZ

Stavebník (žadatel)
Stavebník povinen dbát na řádnou přípravu a provádění stavby. Přitom musí mít na zřeteli zejména ochranu života a zdraví osob nebo zvířat, ochranu životního prostředí a majetku, i šetrnost k sousedství. V případě, dojde k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen a práce v místě nálezů přerušit. Stavbu, terénní úpravy, zařízení a udržovací práce může stavebník provádět svépomocí, je-li zajištěn stavební dozor, není-li stavebník pro takovou činnost sám způsobilý Po dokončení lze stavbu užívat bez oznámení o zahájení užívání stavebnímu úřadu, ale i bez kolaudačního souhlasu.

POSTUP 3.

jednoduché stavby na ohlášení s možností upuštění od územního rozhodnutí nebo územního souhlasu

Jedná se o případy uvedené v § 104 odst. 2 písm. a) až d) SZ

Vysvětlivky:

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

SŘ – Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

V1 – Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

V2 – Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

V3 – Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

Jestliže uvedené „jednoduché“ stavby splňují zákonem stanovené podmínky:

- návrh musí být v souladu s územně plánovací informací,
 - s obecnými požadavky na výstavbu (vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, vyhláška hl. m. Prahy č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze i vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.),
 - stavba je umístována v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše,
 - poměry v území se stavbou podstatně nemění,
 - stavba nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (což se netýká nezbytných přípojek vodovodních, kanalizačních, energetických apod., které jsou pro užívání stavby nezbytné a jedná se pouze o napojení na stávající infrastrukturu),
- pak **postačí ohlásit** je stavebnímu úřadu, nevyžadují **předchozí územní rozhodnutí ani územní souhlas**.

Další důležitou podmínkou je, aby si stavebník obstaral **písemný doklad**, že vlastníky sousedních nemovitostí **prokazatelně informoval o svém záměru**. Nejlépe souhlasem na „klíčových“ výkresech (situace, půdorysy, řezy, pohledy) a bude vhodné doložit, že je **informoval o tom**, že mohou příslušnému stavebnímu úřadu oznámit své případné **námítky** proti stavbě do 15 dnů ode dne, kdy byli stavebníkem informováni. V případě, že se stavebníkovi nepodaří tyto doklady obstarat, nebo předpokládá námítky ze strany vlastníků sousedních nemovitostí, měl by stavebník podat žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a následně stavbu ohlásit.

Jestliže realizace ohlašované stavby bude vyžadovat rozšíření veřejné dopravní či technické infrastruktury nebo výjimku z obecných požadavků na výstavbu, nebo kdyby bylo nejprve nutné vytvořit stavební pozemky nebo pozemky pro komunikace apod., bude taková stavba vyžadovat vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu.

V případě **nástaveb** nebo **přístaveb** staveb, které pokud budou splňovat podmínky, resp. technické parametry staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. a) až d) SZ, stačí **ohlášení** stavebnímu úřadu.

Krok 1.: Žádost o územně plánovací informaci

§ 21 odst. 1 písm. d), odst. 2 až 4, § 76 odst. 2 SZ, § 2 odst. 2 a 3 V, příloha č. 2 V1

Stavebník (žadatel)	Stavební úřad
Územně plánovací informaci obdrží na základě žádosti, kterou jsou stavebníci povinni podávat na formuláři (příloha č. 2 V1). V tomto případě bývá územně plánovací informace potřebná (nezbytná). V žádosti musí uvést základní údaje o žadateli, základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb, konkrétní údaje o záměru, zejména účel a technické provedení stavby nebo jiného opatření v území. Současně musí přiložit grafickou přílohu, která obsahuje situační výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy, včetně parcelních čísel a se zakreslením požadovaného záměru.	Pokud je žádost úplná stavební úřad vydá požadovanou informaci . Je-li žádost o informaci neúplná, má stavební úřad v souladu s principy dobré správy (§ 37 odst. 3 SŘ) povinnost vyžádat si doplnění žádosti. Je-li záměr bude v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, vyjádřenými zejména v územně plánovací dokumentaci nebo na základě územně analytických podkladů, popř. územní studie, může stavební úřad vydat územně plánovací informaci „ negativní “. Negativní informaci může také stavební úřad vydat v případě, že i doplněná žádost bude vykazovat takové nedostatky, že ji nebude možno řádně posoudit. Negativní informaci musí stavební úřad zdůvodnit. Územně plánovací informace je samostatně přezkoumatelná podle ustanovení § 156, popř. § 80 SŘ. Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

Krok 2.: Ohlášení

§ 104 odst. 1, 2 písm. a) až d) SZ

Krok 2.1: Vypracování projektové dokumentace pro ohlášení

§ 158 odst. 2 SZ, příloha č. 1 V3

Projektová dokumentace pro ohlášení staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. a) až d) SZ je projektovou činností ve výstavbě, a proto ji **musí** zpracovat projektant, který má oprávnění k projektové činnosti na základě příslušného osvědčení o autorizaci.

Krok 2.2: Ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu

§ 105 odst. 1 až 5 SZ, § 3 V2, příloha č. 1 V2, příloha č. 1 V3

Stavebník
Obsahem žádosti, která se podává povinně na formuláři (příloha č. 1V2), musí být základní údaje o stavebníkovi, o pozemku, ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, o způsobu a době provádění stavby; u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění. Ohlášení musí obsahovat doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemeni k pozemku či stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí. K ohlášení přikládá doklad, že o svém stavebním záměru prokazatelně informoval vlastníky sousedních pozemků a staveb na nich, ti mohou příslušnému stavebnímu úřadu oznámit své případné námitky proti stavbě do 15 dnů ode dne, kdy byli stavebníkem informováni. Dále stavebník přikládá závazná stanoviska, pokud jsou zvláštním zákonem vyžadována, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, k možnosti a způsobu napojení (vyznačená například na situačním výkrese), pokud nebyla opatřena při územním řízení nebo při vydání územního souhlasu. Projektovou dokumentaci předkládá stavebník ve dvojím vyhotovení. Není-li obecní úřad obce, na jejímž území stavba bude, stavebním úřadem, předkládá se trojmo, vyjma staveb v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů (§ 16 SZ); pokud stavebník není vlastníkem stavby, připojuje se další vyhotovení. Obsah projektové dokumentace je stanoven prováděcím předpisem (příloha č. 1 V3).

Krok 2.3a: Souhlas s provedením ohlášené stavby

§ 106 odst. 1 až 3 SZ

Stavebník	Stavební úřad
Nebude-li stavebníkovi souhlas doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě nebude doručen zákaz formou rozhodnutí podle § 107 SZ, platí, že stavební úřad souhlas udělil. Doba platnosti souhlasu s ohlášenou stavbou je 12 měsíců. Pokud v této lhůtě bude se stavbou započato, souhlas platí nadále. S prodloužením lhůty zákon nepočítá.	Jestliže stavební úřad s provedením ohlášené stavby souhlasí, ověří předloženou projektovou dokumentaci. Jedno její vyhotovení si ponechá, druhé zašle stavebníkovi. Ale i v případě souhlasu „mlčky“ ověří stavební úřad projektovou dokumentaci, a to i pro obecní úřad, který není stavebním úřadem, a pro vlastníka stavby, který není stavebníkem.

Krok 2.3b: Odložení podání

§ 105 odst. 4 SZ

Stavební úřad
Podání, které nemá náležitosti podle odstavců 1 až 3, není ohlášením podle tohoto zákona a stavební úřad je usnesením odloží. Usnesení o odložení zašle stavebníkovi do 15 dnů ode dne učinění podání spolu s poučením o správném postupu při ohlašování staveb a o tom, že se stavbou nelze započít.

Krok 2.3c: Zákaz provedení ohlášené stavby

§ 107 odst. 1 SZ

Stavební úřad
Je-li ohlášená stavba navržena v rozporu s územně plánovací informací, s obecnými požadavky na výstavbu, nebo umístována v nezastavěném území, anebo byla v rozporu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu, stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, její provedení zakáže. Rozhodnutí o zákazu musí být vydáno (stejnopis předán k doručení) do 30 dnů od ohlášení stavby tak, aby bylo do 40 dnů stavebníkovi doručeno. Jinak by platilo, že stavební úřad s provedením stavby souhlasí. V rozhodnutí se musí být uvedeno, že odvolání nemá odkladný účinek (§ 85 odst. 2 a 4 SŘ).

Krok 3: Co dál?

V2

§ 160 odst. 3 písm. b), odst. 4, § 157 odst. 1 až 4 SZ, § 6 V3, příloha č. 5 V3, § 119, § 120 SZ, § 12 V2, příloha č. 4

Stavebník

Stavbu může stavebník provádět **svépomocí**, je-li zajištěn **stavební dozor**, není-li stavebník pro takovou činnost sám způsobilý. Jde-li však o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Při provádění stavby musí být veden **stavební deník**.

Po dokončení lze stavbu užívat na základě **oznámení o zahájení užívání** stavebnímu úřadu, popř. **kolaudačního souhlasu**.

POSTUP 4.

stavební úpravy, udržovací práce a sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti

Vysvětlivky:

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

SŘ – Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

V2 – Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

V3 – Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

Stavební úpravy, udržovací práce sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti:

- musí být v souladu s obecnými požadavky na výstavbu (vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.),

Je nutné **rozlišovat stavební úpravy** ve smyslu § 104 odst. 2 písm. n) SZ a ve smyslu § 103 odst. 1 písm. h) SZ. V prvním případě jde o stavební úpravy (změna dokončené stavby) prováděné proto, aby část stavby mohla být užívána k jinému účelu, čímž se rozumí např. změna původního využití místnosti nebo změna počtu místností. Po dokončení vyžadují souhlas s užíváním stavby nebo kolaudační souhlas (§ 126 odst. 4 SZ). Ve druhém případě se jedná o stavební úpravy, kterými se nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost a nejsou prováděny se záměrem změnit účel užívání stavby.

Vzhledem k tomu, že § 79 odst. 3 písm. n) nevyžaduje rozhodnutí o umístění stavby na sjezdy z pozemních komunikací na sousední nemovitosti a § 81 odst. 2 SZ nevyžaduje rozhodnutí o změně stavby na stavební úpravy ani na udržovací práce, lze tyto provádět na ohlášení i v nezastavěném území, ale v případě stavebních úprav musí splňovat podmínku § 104 odst. 2 písm. n) SZ.

Udržovací práce jsou povinností vlastníka, vůbec nemohou být omezeny tím, že by šlo o nezastavěné území, popř. o kulturní památku.

U kulturních památek musí vlastník plnit povinnosti, které vyplývají ze zákona o státní památkové péči, nejsou však zakázány udržovací práce ani stavební úpravy.

Krok 1.: Ohlášení

§ 104 odst. 1, 2 písm. n) až p) SZ

Krok 1.1: Vypracování projektové dokumentace

§ 159 odst. 3 SZ, přiměřeně příloha č. 1 V3

Projektovou dokumentaci v případě ohlášení staveb uvedených v § 104 odst. n) SZ (stavební úpravy) může kromě projektanta zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb.

Krok 1.2: Ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu

§ 105 odst. 1 až 5 SZ, přiměřeně příloha č. 1 V2

Stavebník

Ohlášení se podává povinně na formuláři. Pokud jde o stavební úpravy stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. a) až d) SZ, musí být v ohlášení uvedeny základní údaje o stavebníkovi, ohlášené stavební úpravě, jejím rozsahu a účelu, o způsobu a době provádění.

Ohlášení musí obsahovat **doklad** prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavební úpravy anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí.

Je-li stavba prováděna svépomocí, dokládá stavebník podle okolností písemné prohlášení stavbyvedoucího, že bude řídit provádění stavby nebo prohlášení toho, kdo bude vykonávat stavební dozor včetně dokladu o jeho kvalifikaci (není-li stavebník pro takovou činnost sám odborně způsobilý).

Dále stavebník přikládá **závazná stanoviska dotčených orgánů**, pokud jsou zvláštním zákonem vyžadována.

Projektovou dokumentaci předkládá stavebník ve dvojím vyhotovení (trojmo v případě, že obecní úřad obce není stavebním úřadem; neplatí pro stavby v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů). K ohlášení **stavebních úprav** se připojí projektová dokumentace, kterou tvoří situační náčrt podle katastrální mapy s vyznačením jejich umístění, hranic se sousedními pozemky, polohy staveb na nich a jednoduché stavební nebo montážní výkresy specifikující navrhovanou stavbu nebo terénní úpravy.

Krok 1.3a: Souhlas s provedením ohlášené stavby

§ 106 odst. 1 až 3 SZ

<i>Stavebník</i>	<i>Stavební úřad</i>
Nebude-li stavebníkovi souhlas doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě nebude doručen zákaz formou rozhodnutí podle § 107 SZ, platí, že stavební úřad souhlas udělil. Doba platnosti souhlasu s ohlášenou stavbou je 12 měsíců. Pokud v této lhůtě bude se stavbou započato, souhlas platí nadále. S prodloužením lhůty zákon nepočítá.)	Jestliže stavební úřad s provedením ohlášené stavby souhlasí, ověří předloženou projektovou dokumentaci. Jedno její vyhotovení si ponechá, druhé zašle stavebníkovi. Ale i v případě souhlasu „mlčky“ ověří stavební úřad projektovou dokumentaci, a to i pro obecní úřad, který není stavebním úřadem, a pro vlastníka stavby, který není stavebníkem.

Krok 1.3b: Odložení podání

§ 105 odst. 4 SZ

<i>Stavební úřad</i>
Podání, které nemá náležitosti podle § 105 odst. 1 až 3 SZ, není ohlášením podle tohoto zákona a stavební úřad je usnesením odloží. Usnesení o odložení zašle stavebníkovi do 15 dnů ode dne učinění podání spolu s poučením o správném postupu při ohlašování staveb a o tom, že se stavbou nelze započít.

Krok 1.3c: Zákaz provedení ohlášené stavby

§ 107 odst. 1 SZ

<i>Stavební úřad</i>
Je-li ohlášená stavba navržena v rozporu s obecnými požadavky na výstavbu anebo byla v rozporu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu, stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, její provedení zakáže. Rozhodnutí o zákazu musí být vydáno (stejnopis předán k doručení) do 30 dnů od ohlášení stavby tak, aby bylo do 40 dnů stavebníkovi doručeno. Jinak by platilo, že stavební úřad s provedením stavby souhlasí. V rozhodnutí se musí být uvedeno, že odvolání nemá odkladný účinek (§ 85 odst. 2 a 4 SŘ).

Krok 2 Co dál?

§ 160 odst. 3 písm. b), odst. 4, § 157 odst. 1 až 4 SZ, § 6 V3, příloha č. 5 V3, § 119 až § 122 SZ, § 12 V2, příloha č. 4 (event. č. 5) V2

<i>Stavebník</i>
Stavební úpravu může stavebník provádět svépomocí , je-li zajištěn stavební dozor , není-li stavebník pro takovou činnost sám způsobilý. Jde-li však o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Při provádění stavby stačí jednoduchý záznam o stavbě . V případě dokončení stavební úpravy pro změny v užívání části stavby (§ 104 odst. 2 písm. n) SZ lze stavbu užívat na základě oznámení o zahájení užívání stavby stavebnímu úřadu, popř. kolaudačního souhlasu. Pokud se bude jednat o změnu stavby, která je kulturní památkou, může být stavba užívána pouze na základě kolaudačního souhlasu .

POSTUP 5.

**jednoduché stavby, terénní úpravy a zařízení na ohlášení,
vyžadující územní rozhodnutí nebo územní souhlas,
u nichž může stavební úřad v územním rozhodnutí stanovit, že ohlášení nebudou vyžadovat**

Vysvětlivky:

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

SŘ – Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

V1 – Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení, veřejnoprávní smlouvy a územního opatření

V2 – Vyhláška č. 526/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení stavebního zákona ve věcech stavebního řádu

V3 – Vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb

Uvedené stavby, terénní úpravy a zařízení na **ohlášení** (nevyžadují stavební povolení) stavebnímu úřadu. Pro jejich umístění je však nutné předchodí **územní rozhodnutí** nebo **územní souhlas**.

Záměr však se však **musí** nacházet v **zastavěném území** nebo **zastavitelné ploše** vymezené územním plánem. Pokud nebude splněna tato podmínka, nelze záměr provádět zjednodušujícím postupem. Pokud obec nemá schválený územní plán, lze vycházet i ze zastavěného území podle „vymezeného zastavěného území“ či hranic „intravilánu“.

Při vyřizování je možno volit ze dvou variant:

- **Varianta A.** – stavebník požádá o vydání **územního rozhodnutí** spolu se žádostí o to, aby v **územním rozhodnutí bylo stanoveno**, že stavební úřad **nebude vyžadovat ohlášení** (§ 78 odst. 2 SZ).
- **Varianta B.** – je možno využít zjednodušující postup, tj. vydání **územního souhlasu**, event. **sloučit vydání územního souhlasu s vydáním souhlasu s provedením ohlášené stavby** (§ 79 odst. 2 SZ).

Varianta A.

Krok 1.: Žádost o územně plánovací informaci

§ 21 odst. 1 písm. b), odst. 2 až 4, § 76 odst. 2 SZ, § 2 odst. 1 a 3 V, příloha č. 1 V1

Stavebník (žadatel)	Stavební úřad
Není-li stavebníkovi známa skutečnost, zda se záměr nalézá v zastavěném území nebo zastavitelné ploše a nejsou mu známy podmínky pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, může si na příslušném stavebním úřadě požádat o územně plánovací informaci. Územně plánovací informaci obdrží na základě žádosti, kterou jsou stavebníci povinni podávat na formuláři (příloha č. 1 V1). V tomto případě územně plánovací informace není povinná. V žádosti musí uvést základní údaje o žadateli, základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb, konkrétní údaje o záměru, zejména účel a technické provedení stavby nebo jiného opatření v území. Současně musí přiložit grafickou přílohu, která obsahuje situační výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy, včetně parcelních čísel a se zakreslením požadovaného záměru.	Pokud je žádost úplná stavební úřad vydá požadovanou informaci. Je-li žádost o informaci neúplná, má stavební úřad v souladu s principy dobré správy (§ 37 odst. 3 SŘ) povinnost vyžádat si doplnění žádosti. Je-li záměr bude v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, vyjádřenými zejména v územně plánovací dokumentaci nebo na základě územně analytických podkladů, popř. územní studie, může stavební úřad vydat územně plánovací informaci „negativní“. Negativní informaci může také stavení úřad vydat v případě, že i doplněná žádost bude vykazovat takové nedostatky, že ji nebude možno řádně posoudit. Negativní informaci musí stavební úřad zdůvodnit. Územně plánovací informace je samostatně přezkoumatelná podle ustanovení § 156 SŘ. Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

Krok 2.: Územní rozhodnutí

Krok 2.1: Vypracování dokumentace pro vydání územního rozhodnutí

§ 158 odst. 1, § 159 odst. 1 a 2 SZ

Dokumentace pro vydání územního rozhodnutí je projektovou činností ve výstavbě, a proto ji **musí** zpracovat projektant, který má oprávnění k projektové činnosti podle zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Stavebník (žadatel)
Žádost o umístění stavby, o změně využití území nebo o změně stavby podává stavebník na příslušném stavebním úřadě. Obsahem žádosti, která se podává povinně na formuláři (příloha č. 3 až 6 V1) musí být základní údaje o žadateli, základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb. Žadatel musí doložit doklad prokazující vlastnické právo žadatele nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí. Jestliže žadatel nemá vlastnické právo nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka anebo dohodu o parcelaci. Obsahem žádosti jsou jména a adresy osob, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Dále přikládá závazná stanoviska, popř. rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, pokud byla obstarána před zahájením řízení, nejde-li o koordinované závazné stanovisko (zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí příslušné dotčené orgány), vydané správním úřadem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury, na kterou bude např. stavba napojena a dokumentaci záměru. Vyžaduje-li záměr posouzení vlivu na životní prostředí, připojí žadatel k žádosti stanovisko příslušného úřadu podle zvláštního právního předpisu. Bude-li toto hodnocení prováděno souběžně s územním řízením, připojí žadatel posudek a dokumentaci vlivu záměru na životní prostředí.

Krok 2.3a: Územní řízení

§ 87 odst. 1 a 3, § 90, § 91, § 95 odst. 1 až 3 SZ

Stavebník (žadatel)	Stavební úřad
Žadatele zajistí, aby byla vyvěšena informace o jeho záměru a o tom, že podal žádost o vydání územního rozhodnutí.	Stavební úřad posoudí náležitosti i přílohy podané žádosti a pokud je žádost schopna projednání v územním řízení, oznámí zahájení územního řízení a nařídí k projednání žádosti veřejné ústní jednání, které může spojit s ohledáním na místě, je-li to účelné. Podle § 90 SZ záměr posoudí. V případě, že záměr vyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí a záměr bude posouzen souběžně s územním řízením, postupuje dle § 91 SZ.

Krok 2.3b: Zjednodušené územní řízení

§ 95 odst. 1 až 6 SZ, § 14 odst. 1 a 2 V1

Pokud záměr splňuje podmínky obsažené v § 95 odst. 1 SZ, je možno v případě rozhodnutí o umístění stavby a rozhodnutí o změně stavby rozhodnout na základě **zjednodušeného územního řízení**.

Stavebník (žadatel)	Stavební úřad
Žadatele zajistí, aby po celou dobu zveřejnění návrhu výroku byla vyvěšena na vhodném veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku informace o návrhu výroku rozhodnutí.	V případě, že záměr a žádost splňují podmínky pro zjednodušené územní řízení zveřejní návrh výroku rozhodnutí.
Obdrží jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti spolu s ověřenou grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy.	Pokud nejsou v zákonné lhůtě uplatněny výhrady, námitky nebo připomínky, pokládá rozhodnutí za vydané a nabyvá právní moci. Územní rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti zašle také obci, pokud není stavebním úřadem. V územním rozhodnutí může stavební úřad stanovit, že k provedení nebude vyžadovat ohlášení. Jestliže záměr a žádost nesplňují podmínky pro zjednodušené územní řízení nebo jsou v zákonné lhůtě uplatněny výhrady, námitky nebo připomínky rozhodne usnesením o provedení územního řízení.

Stavebník (žadatel)	Stavební úřad
Obdrží po dni nabytí právní moci jedno vyhotovení územního rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti spolu s ověřenou grafickou přílohou v měřítku katastrální mapy. Pokud v územním rozhodnutí není stanoveno, že k provedení stavby nebude vyžadovat ohlášení nebo stavební povolení, pak uvedené jednoduché stavby, terénní úpravy a zařízení musí být ohlášeny .	Schválí navržený záměr a vydá územní rozhodnutí nebo žádost o vydání územního rozhodnutí zamítne . V územním rozhodnutí může stavební úřad stanovit, že k provedení stavby nebude vyžadovat ohlášení . Územní rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti zašle také obci, pokud není stavebním úřadem.

Krok 3.: Ohlášení

§ 104 odst. 1, 2 písm. d) až m) SZ

Krok 3.1: Vypracování projektové dokumentace

§ 159 odst. 3 SZ, přiměřeně příloha č. 1 V3

V případě ohlášení u staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. d) SZ musí projektovou dokumentaci zpracovat autorizovaný projektant. Projektovou dokumentaci u staveb a terénních úprav uvedených v § 104 odst. 2 e) až i) SZ, kterou tvoří situační náčrt podle katastrální mapy s vyznačením jejich umístění, hranic se sousedními pozemky, polohy staveb na nich a jednoduché stavební nebo montážní výkresy specifikující navrhovanou stavbu nebo terénní úpravy, může kromě projektanta zpracovat též osoba, která má vysokoškolské vzdělání stavebního nebo architektonického směru anebo střední vzdělání stavebního směru s maturitní zkouškou a alespoň 3 roky praxe v projektování staveb.

Krok 3.2: Ohlášení příslušnému stavebnímu úřadu

§ 105 odst. 1 až 5 SZ, příloha č. 1 V2

Stavebník
Ohlášení se podává povinně formuláři pouze pokud jde o stavbu uvedenou v § 104 odst. 2 písm. d), jinak formulář není povinný. Musí v něm být uvedeny základní údaje o stavebníkovi, ohlášené stavbě, jejím rozsahu a účelu, o způsobu a době provádění stavby; u dočasné stavby rovněž dobu jejího trvání a návrh úpravy pozemku po jejím odstranění. K ohlášení se připojí doklad prokazující vlastnické právo nebo právo založené smlouvou provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku či stavbě, pokud stavební úřad nemůže existenci takového práva ověřit v katastru nemovitostí. Je-li stavba prováděna svépomocí, dokládá stavebník podle okolností písemné prohlášení stavbyvedoucího, že bude řídit provádění stavby nebo prohlášení odborné osoby, že bude vykonávat stavební dozor včetně dokladu o jeho kvalifikaci (není-li stavebník pro takovou činnost sám odborně způsobilý). Stavebník přikládá závazná stanoviska, pokud jsou zvláštním zákonem vyžadována. Dále stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení (vyznačená například na situačním výkrese), pokud nebyla opatřena při územním řízení. Projektovou dokumentaci předkládá stavebník ve dvojím vyhotovení (trojmo v případě, že obecní úřad obce není stavebním úřadem; nepatří pro stavby v působnosti vojenských a jiných stavebních úřadů). K ohlášení stavebních úprav se připojí projektová dokumentace, kterou tvoří situační náčrt podle katastrální mapy s vyznačením jejich umístění, hranic se sousedními pozemky, polohy staveb na nich a jednoduché stavební nebo montážní výkresy.

Krok 3.3a: Souhlas s provedením ohlášené stavby

§ 106 odst. 1 až 3 SZ

Stavebník	Stavební úřad
Nebude-li stavebníkovi souhlas doručen do 40 dnů ode dne, kdy ohlášení došlo stavebnímu úřadu, ani mu v této lhůtě nebude doručen zákaz formou rozhodnutí podle § 107 SZ, platí, že stavební úřad souhlas udělil. Doba platnosti souhlasu s ohlášenou stavbou je 12 měsíců. Pokud v této lhůtě bude se stavbou započato, souhlas platí nadále. S prodloužením lhůty zákon nepočítá.	Jestliže stavební úřad s provedením ohlášené stavby souhlasí, ověří předloženou projektovou dokumentaci. Jedno její vyhotovení si ponechá, druhé zašle stavebníkovi. Ale i v případě souhlasu „mlčky“ ověří stavební úřad projektovou dokumentaci, a to i pro obecní úřad, který není stavebním úřadem, a pro vlastníka stavby, který není stavebníkem.

Stavební úřad
Podání, které nemá náležitosti podle § 105 odst. 1 až 3 SZ, není ohlášením podle tohoto zákona a stavební úřad je usnesením odloží. Usnesení o odložení zašle stavebníkovi do 15 dnů ode dne učinění podání spolu s poučením o správném postupu při ohlašování staveb a o tom, že se stavbou nelze započít.

Stavební úřad
Je-li ohlášená stavba navržena v rozporu s územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, s obecnými požadavky na výstavbu, nebo umístována v nezastavěném území, anebo byla v rozporu se závazným stanoviskem dotčeného orgánu, stavební úřad rozhodnutím, které je prvním úkonem v řízení, její provedení zakáže. Rozhodnutí o zákazu musí být vydáno (stejnopis předán k doručení) do 30 dnů od ohlášení stavby tak, aby bylo do 40 dnů stavebníkovi doručeno. Jinak by platilo, že stavební úřad s provedením stavby souhlasí. V rozhodnutí se musí být uvedeno, že odvolání nemá odkladný účinek (§ 85 odst. 2 a 4 SŘ).

Stavebník
Stavbu může stavebník provádět svépomocí, je-li zajištěn stavební dozor, není-li stavebník pro takovou činnost sám způsobilý. Jde-li však o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Při provádění stavby stačí jednoduchý záznam o stavbě. U staveb uvedených v § 104 odst. 2 d) a e) SZ je nutno vést stavební deník. Stavbu lze užívat v případě staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. d) a e) SZ na základě oznámení o zahájení užívání stavby stavebnímu úřadu, popř. podle okolností, mohou vyžadovat kolaudační souhlas. V ostatních případech se oznámení o zahájení užívání stavby ani kolaudační souhlas nevyžaduje.

Varianta B.

Je-li záměr je v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, poměry v území se podstatně nemění a záměr nevyžaduje nové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, závazné stanovisko dotčeného orgánu neobsahuje podmínky nebo není závazným stanoviskem vyjádřen nesouhlas a záměr nepodléhá posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění), **může** stavební úřad vydat **územní souhlas místo územního rozhodnutí**.

Stavebník (žadatel)	Stavební úřad
Proto, není-li stavebníkovi známa tato skutečnost a nejsou mu ani podmínky pro vydání územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, může si na příslušném stavebním úřadě požádat o územně plánovací informaci. Územně plánovací informaci obdrží na základě žádosti, kterou jsou stavebníci povinni podávat na formuláři (příloha č. 1 V1). V tomto případě není územně plánovací informace povinná. V žádosti musí uvést základní údaje o žadateli, základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb, konkrétní údaje o záměru, zejména účel a technické provedení stavby nebo jiného opatření v území. Současně musí přiložit grafickou přílohu, která obsahuje situační výkres současného stavu území v měřítku katastrální mapy, včetně parcelních čísel a se zakreslením požadovaného záměru.	Pokud je žádost úplná stavební úřad vydá požadovanou informaci. Je-li žádost o informaci neúplná, má stavební úřad v souladu s principy dobré správy (§ 37 odst. 3 správního řádu) povinnost vyžádat si doplnění žádosti. Je-li záměr bude v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, vyjádřenými zejména v územně plánovací dokumentaci nebo na základě územně analytických podkladů, popř. územní studie, může stavební úřad vydat územně plánovací informaci „negativní“. Negativní informaci může také stavení úřad vydat v případě, že i doplněná žádost bude vykazovat takové nedostatky, že ji nebude možno řádně posoudit. Negativní informaci musí stavební úřad zdůvodnit. Územně plánovací informace je samostatně přezkoumatelná podle ustanovení § 156, popř. § 80 SŘ.

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána.

Krok 2: Územní souhlas

§ 96 odst. 1, 2 písm. a), odst. 3, § 96 odst. 3 SZ, § 15 odst. 1 až 4 V1, příloha č. 9 V1

Krok 2.1: Vypracování dokumentace pro územní souhlas

Zpracování dokumentace pro územní souhlas není projektovou činností ve výstavbě, takže ji může zpracovat též osoba, která nemá autorizaci k projektové činnosti. V podstatě ji může zpracovat kdokoliv, dokumentace však musí být zpracována v přiměřené kvalitě. Pokud by mělo dojít **ke sloučení vydání územního souhlasu s provedením ohlášené stavby**, musí být dokumentace zpracována s ohledem na druh ohlašované stavby (pozor na stavby uvedené v § 104 odst. 2 písm. d) SZ).

Krok 2.2: Oznámení o záměru

§ 96 odst. 1, 2 písm. a), odst. 3, § 96 odst. 3 SZ, § 15 odst. 1 až 4 V, příloha č. 9 V1

Stavebník (žadatel)

Oznámení o záměru podává stavebník na příslušném stavebním úřadě.

Obsahem žádosti, která se podává povinně na formuláři (příloha č. 9 V1) musí být základní údaje o žadateli, základní údaje o požadovaném záměru a identifikační údaje pozemků a staveb.

Žadatel musí doložit **doklad prokazující vlastnické právo** žadatele nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám; tyto doklady se připojují, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí. Jestliže žadatel nemá vlastnické právo nebo **doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření** k pozemku nebo stavbě, předloží souhlas jejich vlastníka anebo dohodu o parcelaci.

Souhlas osob uvedených v § 85 odst. 2 písm. a) a b) SZ. Tento souhlas musí být vyznačený také na situačním výkrese.

Dále přikládá **závažná stanoviska**, popř. **rozhodnutí dotčených orgánů** podle zvláštních právních předpisů, pokud byla obstarána před zahájením řízení, nejde-li o koordinované závazné stanovisko (zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí příslušné dotčené orgány), vydané správním úřadem, který je příslušný vydat územní rozhodnutí, **stanoviska vlastníků veřejné dopravní a technické infrastruktury**, na kterou bude např. stavba napojena a **jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy**.

Bezodkladně poté, kdy žadatel záměr oznámí, zajistí, aby **informace** o jeho záměru byla vyvěšena na veřejně přístupném místě u stavby nebo pozemku, na nichž se má záměr uskutečnit, po dobu nejméně 30 dnů.

Krok 2.3: Posouzení záměru a vydání územního souhlasu

§ 96 odst. 4, § 90, § 79 odst. 2 SZ

Stavebník (žadatel)	Stavební úřad
Obdrží územní souhlas a situační výkres s ověřovací doložkou.	Splňuje-li záměr požadavky podle § 90 SZ, vydá do 30 dnů ode dne oznámení záměru územní souhlas. V opačném případě nebo jestliže pro realizaci záměru je zapotřebí stanovit podmínky pro jeho realizaci, rozhodne usnesením, že záměr se musí projednat v územním řízení. Usnesení vydá ve lhůtě do 30 dnů ode dne oznámení záměru. Územní rozhodnutí opatřené záznamem o účinnosti zašle také obci, pokud není stavebním úřadem. Stavební úřad může vydání územního souhlasu sloučit s vydáním souhlasu s provedením ohlášené stavby, přičemž postupuje přiměřeně podle ustanovení § 105 až 107 SZ. Záměr již dále nevyžaduje ohlášení.

Pokud stavební úřad **nesloučí územní souhlas se souhlasem s provedením ohlášené stavby**, je nutno stavbu **ohlásit – viz. Krok 3. Varianty A**.

Krok 3: Co dál?

§ 160 odst. 3 písm. b), § 157 odst. 1 až 4 SZ, § 6 V3, příloha č. 5 V3, § 119, § 120 odst. 1 až 5 SZ, § 12 V2, příloha č. 4 V2

Stavebník

Stavbu může stavebník provádět **svépomocí**, je-li zajištěn **stavební dozor**, není-li stavebník pro takovou činnost sám způsobilý. Jde-li však o stavbu pro bydlení nebo změnu stavby, která je kulturní památkou, je stavebník povinen zajistit odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím.

Při provádění stavby stačí **jednoduchý záznam o stavbě**. U staveb uvedených v § 104 odst. 2 d), e) SZ je nutno vést **stavební deník**.

Stavbu lze užívat v případě staveb uvedených v § 104 odst. 2 písm. d) a e) SZ na základě **oznámení o zahájení užívání stavby** stavebnímu úřadu, popř. podle okolností na základě kolaudačního souhlasu. V ostatních případech se oznámení o zahájení užívání stavby ani kolaudační souhlas **nevyžaduje**.